

Nettoprisindeksering af den offentlige vurdering i AB Skydebanen

Spørgsmål og svar

1 Hvad indebærer den nye lov om værdiansættelse af andelsboliger?

L111 - "loven om værdiansættelse af andelsboliger" - ændrer på den måde, man kan bestemme værdien af andelsboligforeningers ejendomme. Lovændringen fra april 2024 gør det muligt at indeksregulere den offentlige ejendomsvurdering med nettoprisindekset, så den offentlige ejendomsværdi følger prisudviklingen. Andelsforeninger vil også fremover kunne benytte de værdiansættelsesmetoder, som man har kunnet hidtil.

Der kommer ikke nye offentlige ejendomsvurderinger, og dem der har brugt den metode, har som hovedregel haft samme værdi siden 2012. På grund af inflationen, betyder det reelt set, at deres værdi er faldet. Det vil indeksreguleringen dæmme op for, så boligerne kan stige i takt med nettoprisindekset, samtidig med, at man bibeholder en gratis værdiansættelsesmetode.

<https://www.abf-rep.dk/nyheder/nyheder/2024/ny-vaerdiansaettelseslov-bringer-glaede-i-andelsboligland/>

2 Hvorfor ønsker vi at indeksregulere den offentlige vurdering?

De nye regler gør det muligt at indeksregulere den offentlige vurdering, så foreningens medlemmer har mulighed for at forsvare værdien af andelskronen mod udhuling fra inflation.

I AB Skydebanen er andelskronen senest reguleret på generalforsamlingen 2016, hvor forsamlingen vedtog en andelskrone på 31.500 kr. pr. kvm. I den mellemliggende periode er nettoprisindekset steget med næsten 20 procentpoint. Inflation har derfor allerede forringet værdien af andelskronen siden den seneste regulering, og forringelsen vil fortsætte med inflationen.

Værdiforringelsen er særligt et problem, når boligmarkedet stiger. I den situation bliver det sværere at flytte og dermed at agere ift. det værditab, som inflationen vil udhule andelskronen med år for år.

En øget andelskrone vil også lette det store pres, der igennem en lang periode har hvilet på foreningens handler.

3 Ophævelse af fastfrysning?

Indførelse af nettoprisindeksering kræver, at den indførte fastfrysning ophæves.

Der er ikke længere behov for fastfrysningen af den offentlige vurdering, da det med den nye lovgivning om værdiansættelse af andelsboliger nu er slået fast, at foreningens eksisterende vurderingsprincip fortsætter og, at der ikke kommer nye offentlige vurderinger. Fastfrysningen indebærer på den anden side en række alvorlige uhensigtsmæssigheder for foreningens medlemmer, særligt:

- I en andelsboligforening med en fastfrosset offentlig- eller valuarvurdering, vil andelshaverne ikke kunne se frem til stigninger i andelskronen.
- Fastfrysningen kan gøre det økonomisk ugunstigt at foretage forbedringer, vedligehold og investere i foreningen

Derfor giver det mening at ophæve fastfrysningen.

4 Hvad gør andre foreninger?

Lovforslaget udtrykker en forventning om, at foreninger, der baserer sig på den offentlige vurdering, vil påbegynde nettoprisindeksering. Den risiko, der alt andet lige opstår ved at forandre på vilkår i det hele taget, vurderes som mulige at håndtere mellem købere og de professionelle rådgivere, som markedet allerede i dag anbefaler købere at involvere i deres køb af andelsbolig.

Vi har spurgt foreningens revisor: "Har jeres andelsboligforeninger svarende til AB Skydebanen generelt valgt at indføre nettoprisindeksering, eller forventes de at gøre det ved næstkommende generalforsamling"?

Revisor svarer: "På de foreninger i Storkøbenhavn, hvor den offentlige ejendomsvurdering er højere end valuarvurderingen, er det min forventning, at en stor del af disse foreninger vil overgå til en pristalsregulering af den offentlige ejendomsvurdering"

5 Hvorfor tager vi afsæt i en omvurdering fra 2020?

Den ejendomsværdi, der skal anvendes ved værdiansættelse efter Andelsboligloven, er som udgangspunkt den ejendomsværdi, der blev ansat ved den almindelige vurdering i 2012.

For AB Skydebanen er der sket omvurderinger af ejendommen i henholdsvis 2015 og 2020. Derfor har revisor i efteråret 2024 rettet

henvendelse til Social- og Boligministeriet for afklaring af, hvorledes der konkret skal pristalsreguleres i A/B Skydebanen.

Ifølge svar fra Boligministeriet kan der reguleres fra oktober 2012, også når der er foretaget en omvurdering af ejendommen, som skyldes en senere omdannelse af ejendommen eller udvidelse af arealet mv. For AB Skydebanen er den seneste omvurdering er sket i 2020, men baseret på prisforholdene i oktober 2012.

Det er på den baggrund revisors opfattelse, at A/B Skydebanen kan indeksere den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 tilbage til 1. oktober 2012.

Se eventuelt revisors notat af 22. november 2024 "[Notat til brug for anvendelse af indekseret offentlig vurdering jf. ny lovgivning](#)".

6 Hvordan fungerer nettoprisindekserings-princippet fremover?

Foreningens medlemmer vil hvert år blive forelagt et forslag til andelskronen ligesom i dag. Den årlige nettoprisindeksering forventes at blive bragt i forslag til at løfte andelskronen, men hvis foreningens reserver/hensættelser tilpasses mere præcist, er det også en mulighed at fordele en eventuel stigning herpå, når man tidsmæssigt nærmer sig større investeringer. Det er som altid generalforsamlingen, der træffer beslutning om andelskronen.

Størrelsen på hensættelserne skal ses i sammenhæng med foreningens behov for at foretage vedligeholdelse. Principperne for hensættelse til vedligeholdelse skal sikre, at de, som bebor foreningen i dag, afleverer en ejendom til kommende andelshavere, hvor hensættelserne står mål med de nødvendige vedligeholdelsesopgaver, der ligger på ejendommen indenfor en periode på 5-10 år.

7 Hvad sker der, hvis nettoprisindekset et år er negativt (deflation)?

At nettoprisindekset et år skulle være negativt er usandsynligt. Skulle det mod forventning ske, så vil andelskronen falde, medmindre man foretager en hensættelse til dette.

Revisionsfirmaet Stadsrevisionen skriver således om deflation:

...deflation et relativt sjældent fænomen i moderne tid. Danmark har ikke oplevet alvorlig deflation siden perioden før Anden Verdenskrig, hvor økonomien vekslede mellem deflation og inflation. Et interessant eksempel på en mild form for deflation

fundt sted i januar 2015, da Danmarks inflation for første gang siden 1954 var negativ, med et prisfald på omkring 0,1 % siden januar 2014.

8 Ved indeksregulering vil den offentlige vurdering lægge afstand til den gældende valuarvurdering

I lovforslaget omtales risiko ved en højere indekseret offentlige vurdering end en valuarvurdering sådan:

...det bemærkes desuden, at forholdet primært har den betydning, at der er øget sandsynlighed for, at den fastsatte andelsværdi er højere end den reelle andelsværdi og dermed, at den maksimale overdragelsespris for andelen, overstiger den reelle værdi af andelen. Andelen vil i så fald ikke kunne belånes fuldt ud¹

Emner relateret til belåning er generelt en sag mellem købere og deres pengeinstitutter og professionelle køberrådgivere, som man igennem mange år har anbefalet alle købere at involvere i deres køb af andelsboliger.

I AB Skydebanen har den offentlige vurdering i mange år ligget over "dagspris" og senere en hjemtaget valuarvurdering – dette forhold har naturligvis været fuldt belyst i foreningens regnskab. Der har igennem en lang årrække været handlet til maksimalprisen, stort set altid med mange interesserede købere og ingen liggetid.

9 Andelskronen udgør en maksimalpris

Andelsboliger følger den såkaldte maksimalprisbestemmelse, som blev besluttet i 1979 for at sikre en boligform, der er et økonomisk godt alternativ til ejer- og lejeboliger. Derfor er der et loft på, hvor meget man må sælge sin andelsbolig for. Omvendt er der ikke en nedre grænse for, hvad man må sætte sin andelsbolig til salg for.

Synes du derfor, at maksimalprisen er for høj, kan du altså sælge til den pris, der fungerer i din konkrete sammenhæng, dog maksimalt til andelskronen med tillæg af forbedring jf. lejlighedens vurderingsrapport (og med fradrag for fejl og mangler). Et salg til et familiemedlem behøver derfor ikke at finde sted til maksimalprisen – maksimalprisen udgør blot det loft over prissætningen, som generalforsamlingen har fastlagt.

Bemærk, at prissætning af en andelsbolig generelt tager afsæt i den vedtagne andelskrone reguleret for forhold, der kan tilskrives individuelle

¹ https://www.ft.dk/ripdf/samling/20231/lovforslag/l111/20231_l111_som_fremsat.pdf, side 9

forhold i boligen. Et salg til en væsentligt reduceret pris kan derfor potentielt indeholde et afgiftspligtigt gaveelement – vi anbefaler at søge professionel bistand i tvivlstilfælde.

10 Vil vi kunne sælge til den nye højere maksimalpris?

Den tekniske andelsværdi i AB Skydebanen ligger her og nu en del under den aktuelle kvadratmeterpris for ejerlejligheder i København V. Forskellen mellem den tekniske andelsværdi i AB Skydebanen og den gennemsnitlige kvadratmeterpris i København V generelt er sammen med ejendommens attraktive beliggenhed med til at sætte foreningens overdragelser under markant pres.

Bemærk, at andelsboliger og ejerboliger er underlagt forskellige regelsæt for prissætning. De to boligformer kan derfor ikke indgå i en helt direkte sammenligning.

En nettoprisindekseret offentlig vurdering giver mulighed for løbende at regulere andelskronen, så den kan udgøre et mindre presset fundament for foreningens handler. Lejlighederne i AB Skydebanen er i dag meget efterspurgt, og der er ingen aktuel forventning om, at den efterspørgsel vil ændre sig i fremtiden. De endelige salgspriser afgøres af markedet, dog maksimalt den til en hver tid vedtagne andelskrone med tillæg af forbedring og fradrag for fejl og mangler.

11 Skal vi fortsat betale for en valuarvurdering?

Revisor: "Min anbefaling til bestyrelsen har været, at foreningen bibeholder en årlig valuarvurdering. I en stor forening som A/B Skydebanen sker der hyppige handler, og det er derfor vigtigt, at interessenterne i A/B Skydebanen kan følge ejendommens vurderede markedspris.

Vedrørende kommende renoveringsprojekter er det afgørende for at kunne tillægge eventuelle forbedringer til den pristalsregulerede anskaffelsessum, at foreningens valuar har vurderet en forbedringsandel på disse. Valuaren skal derfor kobles med ind i processen, når eventuelle forbedringer gennemføres, så valuaren kan være med til at vurdere forbedringsandelen".

Bemærk i forhold til forbedringer, at altanerne er andelshavernes egne og ikke bliver indekseret men vurderes særskilt ved overdragelser.

Det samme gælder de individuelle forbedringer i lejligheden, som heller ikke indekseres, men også vurderes særskilt ved overdragelser.

12 hvordan hænger den nye maksimalpris sammen med boligafgiften?

Det vil altid være interessant for foreningens medlemmer, at der arbejdes aktivt med at nedbringe foreningens udgiftsniveau. Denne økonomigruppe har ikke arbejdet med en reduktion af foreningens udgiftsniveau men giver dette emne videre som et input til bestyrelsens videre arbejde og/eller en ny økonomigruppe, der særskilt arbejder med dette fokus.