

Indhold

1. Indledning	3
2. Problemfelt og problemformulering	5
2.1 Problemformulering.....	5
3. Struktur og metode	6
4. Afgrænsning	8
5. Boligmarkedet generelt	9
5.1 Andelsbolig	9
5.2 Ejerbolig	10
5.3 Lejebolig.....	10
6. Andelsboligmarkedet	12
6.1 Lovændringer.....	13
6.2 Bopælspligt	16
6.3 Regnskabsstandard	17
7. Værdiansættelse af andelsboligforeninger	18
7.1 Anskaffelsesprisen	19
7.2 Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom	20
7.3 Den senest ansatte ejendomsværdi.....	21
7.3.1 Suspendering af den seneste fastsatte ejendomsværdi	22
7.4 Andelskroneberegning	24
8. Finansiering i andelsboligforeningen	26
8.1 Fastforrentede lån	26
8.2 Variabelforrentede lån	27
8.3 Renteswapaftaler	27
9. Andelshavers hæftelse.	28
10. Prisudviklingen på andelsboligmarkedet	29
11. Ejerlejlighedsmarkedet.....	30
11.1 Lovændringer.....	31
11.2 Ejerlejligheden som vare.....	32
11.3 Ejerlejligheden som et dualt gode	33
11.4 Prisdannelse på ejerlejlighedsmarkedet.....	34
11.5 Teoretisk prisdannelse på ejerlejlighedsmarkedet	34
11.5.1Kort sigt	35

11.5.2 Langt sigt.....	35
11.6 Prisudviklingen på ejerlejlighedsmarkedet.....	36
11.6.1 Fundamentals	37
11.6.2 Disponibel indkomst	38
11.6.3 Renteniveau.....	39
11.6.4 Beskæftigelse og ledighed	40
11.6.5 Byggeomkostninger	41
11.7 Delkonklusion Prisudviklingen på ejerlejlighedsmarkedet	42
12. Analyse	44
12.1 Maksimalprisreglen	44
12.1.1 Sammenligning af værdiansættelsespriser	44
12.1.2 Omregning af andelslejlighedernes kontantpris	51
12.1.3 User cost-begrebet	53
User cost i ældre andelslejligheder	55
12.2 Bopælspligt	64
12.3 Lovpligtig regnskabsstandard.....	66
12.3.1 Gennemskuelighed ved køb af andelslejlighed sammenlignet med ejerlejlighed	66
12.3.2 Tiltag for at øge gennemskueligheden ved køb af andelsbolig	67
13. Konklusion	68
14. Litteraturliste	71
15. Bilagsliste	73

1. Indledning

Andelsboligen har eksisteret i Danmark siden starten af 1900-tallet. Andelsboligformen byggede oprindeligt på tanken om at give befolkningsgrupper med lavere indkomst adgang til boliger, der var bedre end lejeboliger, men billigere end ejerboliger. Der er i dag ca. 204.000 andelsboliger i Danmark, hvilket svarer til 7,3 % af det samlede antal boliger. Til sammenligning er der ca. 1.405.000 ejerboliger, svarende til 50,4 % af det samlede boligmarked. Størstedelen af andelsboligerne ligger i København med ca. 33 %, dvs. ca. 67.000 andelsboliger, og på Frederiksberg med 28 %, dvs. ca. 57.000 andelsboliger. København og Frederiksberg står dermed samlet for 61 % af alle andelsboliger i Danmark.¹

Andelsboligmarkedet har historisk set været en succes og har bidraget til et mere alsidigt boligudbud samt været et godt og billigt alternativ til ejerboligen. Frem til årtusindeskiftet blev langt de fleste andelsboliger handlet meget billigt. Oftest blev andelsboligerne handlet på ventelister. Omkring 1998 til 2005 blev mange andelsboligerne i mange tilfælde endvidere handlet med penge under bordet.²

Op gennem 00'erne har vi set store prisstigninger på andelsboligmarkedet, særligt i København. Med lovændringen i 2004, hvor folketinget gjorde det muligt for den enkelte andelshaver at optage lån med sikkerhed i andelens værdi, så vi igen store prisstigninger på andelsboligmarkedet. Meget peger på, at andelsboligmarkedet er ved at nærme sig ejerboligmarkedet, og flere analyser viser, at andelsboligtanken, om en billigere boligform end ejerboliger reelt forsvandt med de voldsomme prisstigninger op igennem 00'erne.³ Købet af en andelsbolig, har udviklet sig fra at være en billig boligform, hvor salg sker via ventelister, til en dyrere boligform med højere indskud, hvor salg i højere grad end tidligere sker via en ejendomsmægler.

Andelsboligmarkedet har i den senere tid fået kritik for, at markedet er uigennemskueligt, og at det kan være svært at gennemskue foreningernes økonomi. Fra politisk side har man forsøgt at gøre markedet mere gennemskueligt ved lovændringen om nøgletalsoplysninger, der skal gøre det nemmere at sammenligne andelsboligforeningerne samt at vurdere, om foreningerne har en god eller dårlig økonomi.⁴

Den 26. marts 2015 fremsatte Venstre og Det Konservative Folkeparti et forslag til en folketingsbeslutning, der skulle danne grundlag for et mere overskueligt andelsboligmarked. Baggrunden for forslaget var, at forslagsstillerne mente, at andelsboligmarkedet i dag er meget uigennemskueligt. Partierne ønskede med

¹ By og bolig og landdistrikter, andelsboligsektoren i tal

² A4, Andelssektor tilsmudses af sorte penge

³ Økonomi og erhvervsministeriet, skatteudvalget den 14. maj 2007

⁴ Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter, Bekendtgørelse nr. 2 om nøgletalsoplysninger.

dette forslag at gøre det enklere, lettere og mere sikkert at købe og sælge en andelsbolig. Forslaget tog i hovedtræk afsæt i følgende tre punkter

- Bortskaffelse af maksimalprisbestemmelsen.
- Afskaffelse af bopælspligten, så juridiske personer accepteres som købere af andelsboliger, hvis de har ydet lån til boligen.
- Erhvervsstyrelsens vejledning og skabelon for årsregnskab i andelsboligforeninger gøres til en lovpligtig standard.⁵

Folketinget pålagde på denne baggrund regeringen at fremsætte et lovforslag inden 31. december 2015 vedrørende ovennævnte tre punkter.

Beslutningsforslaget var til første behandling i folketetinget d. 6. maj 2015, hvor beslutningsforslaget fik stor kritik fra størstedelen af de øvrige partier. Flere partier argumenterede for, at andelsboligmarkedet bestemt ikke ville blive mere gennemsommeligt ved de fremlagte lovændringer, men at lovforslaget ville gøre andelsboligmarkedet meget dyrere, end det er i dag, hvilket størstedelen af de øvrige partier, ikke bakkede op omkring.⁶

Venstre og Det Konservative folkeparti har efterfølgende valgt at trække forslaget.

Da andelsboligmarkedet inden for den senere tid har været igennem en liberalisering, er det formentlig ikke sidste gang, at maksimalprisbestemmelsen vil blive kritiseret.

.

⁵ [Forslag til folketingsbeslutning, beslutningsforslag nr. B112](#)

⁶ 1. behandling af beslutningsforslag nr. B 112

2. Problemfelt og problemformulering

Jeg vil undersøge om det fremadrettet giver mening at bevare andelsboligformen, som den er i dag, da en fjernelse af maksimalprisbestemmelsen vil betyde, at prisen på en andelsbolig fremover vil blive bestemt ud fra teorien om udbud og efterspørgsel, som det i dag er tilfældet på ejerboligmarkedet.

Jeg vil samtidig undersøge, om Venstre og de Konservatives påstand om, at andelsboligmarkedet ved dette forslag vil blive mere gennemskeligt end det er i dag, holder stik.

2.1 Problemformulering

Hvordan vil beslutningsforslag B112 af 26. marts 2015 vedrørende krav til regnskabsstandarder og bopælspligt samt afskaffelse af maksimalprisreglen påvirke andelsboligmarkedet?

- Hvordan vil det påvirke udbudspriserne på andelslejligheder, hvis maksimalprisreglen afskaffes, så andelsboliger kan sælges til markedsprisen?
- Hvordan vil det påvirke andelsboligmarkedet, hvis man vælger at afskaffe bopælspligten, så juridiske personer accepteres som købere af andelsboliger, hvis de har ydet lån til boligen.
- Hvilken betydning vil en lovpligtig standardisering af andelsboligforeningers regnskaber have for gennemsigtigheden på andelsboligmarkedet, og vil der fortsat være forskel i gennemskelighed ved køb af en andelslejlighed sammenlignet med en ejerlejlighed?

3. Struktur og metode

Opgaven er bygget op på den måde med en kortfattet gennemgang af boligmarkedet generelt, herunder andelsbolig, lejebolig og ejerboligmarkedet. Dette efterfølges af de to hovedafsnit; andelsboligmarkedet og ejerboligmarkedet. Disse afsnit danner grundlag for analysen, som udmunder i en konklusion på problemformuleringen.

Afsnittet om andelsboligmarkedet beskæftiger sig med, hvad der forstås ved andelsboligformen samt hvilke centrale lovændringer og reguleringer, der har været på området. Finn Träffs "A/B andelsboliger" og Mette Nevilles "Andelsboligforenings Loven" er central litteratur for dette. Der stilles skarpt på andelsboligforeningernes værdiansættelsesmetoder, maksimalprisbestemmelsen, og andelskroneberegning. Der tages udgangspunkt i andelsboligloven, hvor værdiansættelsesmetoderne er fastlagt. I afsnittet undersøges endvidere, hvilke muligheder der er for finansieringen optaget af en andelsboligforening, herunder fastforrentet lån, variabelt forrentet lån og renteswap-aftaler, ligesom der ses på andelshaverens hæftelse, over for foreningen. Afsluttende i afsnittet ses der på prisudviklingen på det københavnske andelsboligmarked. Til dette anvendes der statistisk data fra Danmarks Statistik.

I det efterfølgende afsnit om ejerlejlighedsmarkedet beskrives, hvad der forstås ved ejerlejlighedsformen og hvilke centrale lovændringer og reguleringer, der har været på området. Her indgår undervisningsmateriale, Peter Andreasens "Ejerlejligheder i praksis". Efterfølgende ses der på prisdannelsen på ejerlejlighedsmarkedet og den klassiske teori om udbud og efterspørgsel, samt om prisstigninger og prisfald på ejerlejlighedsmarkedet kan forklares ved påvirkning af de økonomiske fundamentals. I gennemgangen af fundamentals afklares det, om påvirkninger på den disponible indkomst, beskæftigelse/ledighed, byggeomkostninger og renteniveau har indflydelse på prisudviklingen på ejerlejligheder. Der indgår statistisk materiale fra Danmarks Statistik i vurderingen af, om der er en sammenhæng i udviklingen i ejerlejlighedspriser og de økonomiske fundamentals.

I den efterfølgende analyse stilles der skarpt på forslaget fra Venstre og det Konservative Folkeparti.

Der analyseres på, hvordan en afskaffelse af maksimalprisbestemmelsen kan forventes at påvirke prisudviklingen på andelsboligmarkedet i København. Ud fra en tabel over nøgletal for ca. 20 andelsboligforeninger i København, analyseres der på forskellen i værdierne i henhold til, om andelsboligforeningerne vælger at værdiansætte ud fra den offentlige ejendomsvurdering eller

valuarvurdering for derved at se på, om der viser sig en tendens for, hvor meget priserne på andelslejligheder kan forventes at stige med, hvis foreningerne skifter til en valuarvurdering.

Beregningerne holdes derefter op mod ejerlejlighedspriserne for at vurdere, hvor stor prisforskel der er på en andelslejlighed kontra en ejerlejlighed. Beregningerne anvendes i det efterfølgende afsnit om user cost.

I afsnittet om user cost ses der på den økonomiske belastning ved at bo i en andelslejlighed kontra en ejerlejlighed. For at komme frem til user cost ved de to boligformer anvendes m² priserne fra nøgletallene for 20 andelsboligforeninger fordelt på København, samt bydelene København V, København Ø og København K. I beregningen af user cost, tages der udgangspunkt i en gennemsnitslejlighed på 100 m². Prisen på en andelslejlighed beregnes på baggrund af værdiansættelsesmetode plus forbedringer, samt omregnet kontantpris, for den gæld der er i andelsboligforeningen. Ejerlejlighedsprisen beregnes på baggrund af de seneste handlede ejerlejlighedspriser. I analysen om user cost, gøres der brug af undervisningsmateriale af Jens Lunde, der har videreudviklet usercost begrebet. I beregning af ejerlejlighedspriserne anvendes de seneste historiske salgspriser, data trækkes fra Boliga's hjemmeside.

Til sidste i opgaven, ses der på panthavers rettigheder ved overtagelse af en andelsbolig på en tvangsauktion, samt om en afskaffelse af bopælspligten, vil sikre panthaber yderligere i forhold til den sikkerhed der er gældende for panthaber i dag. Samtidig ses der på, om det samlede beslutningsforslag, om afskaffelse af maksimalprisbestemmelsen, ændring af regnskabsstandard, afskaffelse af bopælspligten, vil føre til et mere overskueligt og gennemsigtigt andelsboligmarked, end det er i dag. Til brug for vurdering af forskellene og gennemsigueligheden ved de to boligformer opstilles en tabel, i gennemgangen om ændring af regnskabsstandard, anvendes vejledningen fra Erhvervsstyrelsen.

4. Afgrænsning

I første afsnit om det generelle boligmarked, tages der under lejeboligmarkedet udgangspunkt i de almene udlejningsboliger og private udlejningsboliger underlagt omkostningsbestemt husleje. Jeg vil ikke komme ind på lejeboligmarkedet der er underlagt markedsbestemt husleje.

I analysedelen analyseres der på andels- og ejerlejligheder i København generelt. Bydelene København V, København Ø og København K fremhæves i enkelte sammenhænge, da det er disse bydele, der er tungest repræsenteret i datasættet.

I afsnittet om frigivelse af maksimalprisbestemmelse for andelslejligheder tages der udgangspunkt i perspektivet om, at fjernelse af maksimalprisen vil være frivillig for andelsandelsboligforeningerne. Analysedelen vil ikke tage stilling til, hvordan det vil påvirke ejerlejlighedsmarkedet og andelsboligmarkedet, hvis man vælger at udstykke og omdanne andelslejligheder til ejerlejligheder.

Venstre og Konservative stillede forslag om at afskaffe bopælspligten for at sikre, at juridiske personer kunne accepteres som købere af andelsboliger, hvis de har ydet lån til boligen. Jeg antager at en fjernelse af bopælspligten kun vil være gældende for en ufyldstgjort panthaver, således at panthaver har mulighed for at overtage andelslejligheden på en tvangsauktion.

5. Boligmarkedet generelt

Det Danske boligmarked består overordnet af fire typer boliger: ejerboliger, andelsboliger, almene boliger og private lejeboliger. Fordelingen mellem de fire boligtyper fordeler sig i 2015 på ca. 50 % ejerboliger, 7 % andelsboliger, 19 % almene boliger og 19 % private udlejningsboliger.

	2015		2008		Gennemsnitlig årlig procentvis ændring	Absolut ændring
	Procent	Antal i 1.000	Antal i 1.000		Procent	Antal
Ejerboliger	50,4%	1.405	1.423		- 0,2%	- 18.495
Andelsboliger	7,3%	204	200		0,3%	4.477
Almene boliger	18,9%	528	516		0,3%	11.689
Private udlejningsboliger	19,1%	531	437		2,8%	93.907
- Småudlejning	11,0%	308	218		5,0%	89.623
- Professionel udlejning	8,0%	223	219		0,3%	4.284
Offentligt ejet	1,8%	51	53		- 0,6 %	- 2.262
Uoplyst	2,4%	68	82		- 2,7%	- 14.469
I alt	100,0%	2.786	2.710		0,4%	75.847

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark⁷

Ejerboligen er den mest dominerende boligform, men de andre boligformer har stor betydning for det samlede boligmarked og det danske samfund, da de også henvender sig til andre segmenter end ejerboligformen.

Danskerne kan i dag vælge mellem flere boligformer, og i nedenstående afsnit vil jeg gennemgå de tre største boligformer i korte træk.

5.1 Andelsbolig

En andelsbolig er kendetegnet ved, at en andelsboligforening i fællesskab ejer ejendommen, og at en andelshaver ved "køb" af en andelslejlighed opnår en særlig brugsret til en specifik lejlighed i foreningen. Finansieringen af ejendommen ligger i foreningen, hvor den største gældspost er realkreditlån optaget af andelsboligforeningen. Andelshaverne finansierer deres køb af en specifik andelslejlighed ved optagelse af et banklån, hvor banken, som sikkerhed for udlånet, tager sikkerhed i andelsboligen. Andelshaverne betaler hver måned boligafgift til foreningen, hvilket skal dække foreningens finansieringsomkostninger og øvrige driftsomkostninger.

⁷ Ejendomsforeningen.dk/tal-analyse/det-danske-ejendomsmarked

Der er i andelsboligforeninger ikke fri prisfastsættelse, som i ejerforeninger, da andelsboligforeningerne er underlagt andelsboligloven, hvor der er indført en maksimalprisbestemmelse, således at en andelsbolig ikke kan sælges for mere end værdien af andelen i foreningens formue.⁸

I andelsboligforeninger er der en højere grad af lav- og mellemindkomst grupper end i ejerforeninger, hvilket skyldes, at det historisk set har været meget billigt at erhverve en andelsbolig. Med de seneste prisstigninger, særligt siden 2005, ser man dog en liberalisering på andelsboligmarkedet, der har gjort, at mange andelsboliger er steget i værdi, hvilket har betydet, at personer med højere indkomst, i større omfang end tidligere, vælger andelsboligformen.⁹

5.2 Ejerbolig

Ejerboligen er kendetegnet ved, at den enkelte ejer har ejendomsretten til sin lejlighed, og dermed selv ejer den. Købet af en ejerbolig er typisk den største investering, man kommer ud for gennem livet. En ejerbolig kan finansieres med op til 80 % realkreditfinansiering og 20 % bankfinansiering, derudover kommer der handelsomkostninger til mægler, advokat, tinglysning mv. Den økonomiske belastning ved at bo i en ejerlejlighed er renter og afdrag, fællesudgifter til ejerforeningen, ejendomsskat og grundskyld.

Ejerboligpriserne er markedsbestemte og reguleres efter udbud og efterspørgsel. Der er ikke noget maksimalt prisloft for, hvad en ejerbolig kan sælges til. Ejerboligen henvender sig primært til befolkningsgruppen med mellem og høj indkomst, og når man kigger på ejerboligmarkedet i København, er ejerboligformen særligt kendetegnet ved, at det er personer med høje indkomster, der er repræsenteret i denne boligform. Ejerboligen er blevet et statussymbol, der signalerer velstand.¹⁰

5.3 Lejebolig

Lejeboligen er en bolig, hvor lejer bor til leje hos en udlejer. Udlejer kan både være en privatperson, pensionskasse, virksomhed eller en fond mv.

Lejer betaler husleje til udlejer, og der betales typisk tre måneders husleje og tre måneders depositum forud ved indflytning, som senere anvendes til eventuel istandsættelse af lejeboligen ved fraflytning.

Der er mange restriktioner ved en lejebolig. Når en person lejer sig ind i en bolig, udformes der derfor en lejekontrakt mellem parterne, således at aftaleforholdet for lejemålet ligger fast. Ljekontrakten er til for at

⁸ ABL § 5. stk. 2

⁹ Institut for fremtidsforskning, september 2008 – velstandsstigning, side 10

beskytte begge parter ved en eventuel tvist. I Danmark regulerer lejeloven lejeforholdet mellem lejer og udlejer, og huslejenævnet og lejernes LO varetager lejernes interesser.

Lejeboligen er kendetegnet ved at være en billigere boligform end ejer- og andelsboliger. Som lejer har man ret til boligstøtte. Ovennævnte forhold gør derfor typisk, at befolkningsgrupper med lav- og mellemindkomst, arbejdsløse, studerende, førtidspensionister og pensionister er overrepræsenteret i lejeboliger fremfor i ejer- og andelsboliger.¹¹

Lejeboligmarkedet sikrer, at lav- og mellem indkomstgrupperne har mulighed for at få en bolig i København, og sørger for, at alle indkomstgrupper er repræsenteret i alle bydele. Det er værdifuldt for det danske samfund at have et tilgængeligt lejeboligmarked. Derudover sikrer lejeboligmarkedet en øget mobilitet på boligmarkedet, da lejerne ikke er bundet til boligen i samme omfang som ved ejer- og andelsboliger.

Lejeboligmarkedet er særligt vigtigt i storbyerne, herunder i særdeleshed København, hvor der er store økonomiske barrierer for lavindkomstgrupperne for at komme ind på ejer og andelsboligmarkedet.

Fordelene ved at bo i lejebolig er, at man som lejer ikke binder en stor formue i boligen. Derudover har man som lejer mulighed for at søge boligstøtte, hvilket især er fordelagtigt for lavindkomstgrupperne.

Flytteomkostningerne ved en lejebolig er lave, da man i stedet for at skulle sælge sin bolig her blot kan opsigte boligen og fraflytte. Vedligeholdelsespligten er udlejers ansvar, og man undgår derfor de store udgifter til istandsættelse og vedligeholdelse, der kan være ved ejer- og andelsboliger.

Ulemperne ved at bo i en lejebolig er, at man ikke er herre i eget hus, og at man derfor ikke har mulighed for at foretage samme forbedringer i boligen, som det er muligt at foretage i ejer- og andelslejligheder. Det er typisk svært at komme ind på lejeboligmarkedet, man skal have stået på venteliste i mange år, og særligt i en stor by som København er det svært, da der er stor efterspørgsel efter lejeboliger, bl.a. pga. den forholdsvist store andel af studerende og et lavt aldersgennemsnit i forhold til resten af landet.

Derudover har man som lejer ikke mulighed for at opnå værdistigninger i lejligheden ved et stigende ejendomsmarked, til gengæld har man heller ikke risikoen for tab ved et faldende ejendomsmarked.

En anden ulempe er, at statusværdien ved at bo i lejebolig kan være lavere end ved ejer og andelslejligheder, da et lejeforhold i større omfang kan betyde, at en større del af dine naboer er arbejdsløse, førtidspensionister og modtagere af sociale ydelser og boligstøtte.

¹¹ Institut for fremtidsforskning, september 2008 – velstandsstigning, side 10

6. Andelsboligmarkedet

Andelsboligformen er reguleret igennem andelsboligloven, og de interne anliggender i andelsboligforeningen er reguleret i foreningens vedtægter. Generalforsamlingen er andelsboligforeningens højeste myndighed og er der, hvor alle væsentlige beslutninger i foreningen vedtages. På foreningernes ordinære generalforsamling vedtages og godkendes foreningens regnskab for det forgangne år, budget og andelskrone for det kommende år, valg af bestyrelse, samt eventuelle forslag om istandsættelse af ejendommen.

En andelsboligforening er kendetegnet ved, at beboerne i en ejendom i fællesskab ejer den. Mange andelshavere tror, at de "køber" andelsboligen, men foreningens medlemmer køber reelt set kun, en andel i foreningens formue samt de forbedringer, der er udført i den lejlighed, der flyttes ind i. Andelshaverne får en eksklusiv brugsret til en specifik lejlighed i ejendommen, men det er andelsboligforeningen, der ejer andelsboligen.

Andelsboligforeningens opgave er at erhverve, eje og administrere ejendommen samt at varetage andelshavernes fælles interesser. Som medlem af andelsboligforeningen betaler man boligafgift, der skal dække foreningens driftsomkostninger. Der, hvor en andelsboligforening skiller sig ud fra en ejerforening er, at en stor del af boligafgiften går til at betale prioritetsrenter og afdrag på de realkreditlån, der er optaget i foreningen. I ejerforeninger er realkreditlånet optaget af den enkelte ejer af lejligheden og er derfor ikke en udgiftspost i ejerforeningens regnskab. Det er særligt gældssætningen i andelsboligforeninger, der er medvirkende til, at mange har svært ved at gennemskue, om økonomien i andelsboligforeningen er god eller dårlig.

Fordelen ved at bo i en andelslejlighed er, at man har stor medbestemmelse, og ligesom i en ejerlejlighed, kan foretage forbedringer i boligen. Man har som andelshaver også mulighed for at opnå værdistigninger, hvilket, såfremt markedet er stigende, kan generere store opsparinger i andelsboligen. Hvis foreningens egenkapital stiger, typisk fordi værdien af ejendommen stiger, så stiger værdien af den enkelte andel også, og det modsatte sker ved ejendomsfald. Handelsomkostningerne ved salg af en andelsbolig er typisk en del lavere end ved salg af en ejerlejlighed, da mange andelslejligheder sælges uden om en ejendomsmægler.

Ulempen ved andelsboliger er, at det kan være uigennemskueligt at vurdere, om foreningerne er økonomisk sunde. Andelsboligmarkedet er langt sværere at gennemskue end ejerboligmarkedet, og der er ligesom ved ejerlejligheder, risiko for tab ved et faldende marked. En anden ulempe, set i forhold til ejerlejlighedsmarkedet, er, at der er færre valgmuligheder når man skal finansiere boligen, da en

andelslejlighed finansieres ved bankfinansiering, hvilket giver en dyrere finansiering end ved realkreditfinansiering i en ejerlejlighed.

6.1 Lovændringer

Udbredelsen af andelsboligforeninger medførte, at man i 1964 overvejede en lovregulering for andelsboligforeninger. Vi skal dog helt frem til 1976 og 1979, før der for første gang blev gennemført en egentlig lovændring¹². I mellemtiden brugte man i et vist omfang lejelovens bestemmelser. Dette afsnit omhandler de lovændringer, som må betegnes som de mest væsentlige reguleringer inden for andelsboligområdet.

I 1979 vedtog man Lov nr. 239 af 8. juni, Lov om andelsboligforeninger og boligfællesskaber, hvor der i lovens § 2 blev indført nærmere regler for stiftelse af andelsboligforeninger, og i § 5 blev der indført regler for beregning af maksimalprisen samt fastlagt regler for anvendelse af vurderingsprincipper.¹³ Senere har der været en række ændringer af loven. Ved denne lov indførte man den maksimalprisbestemmelse, der i dag danner grundlag for prisfastsættelse af andelslejligheder.¹⁴

I 2004 vedtog man Lov nr. 204 af d. 29. marts, Lov om pant og udlæg i andelsboliger. Ved lovændringen indførtes der mulighed for at pantsætte og gøre udlæg i andelsboliger. Formålet med ændringen var, at lette omsætningen af private andelsboliger, gøre det nemmere for forbrugeren at få finansieret et andelskøb samt at gøre det muligt for andelshaver, at få finansieret moderniseringer i andelslejligheden.¹⁵

Andelslejligheder blev inden 2004 finansieret ved et almindeligt blankolån uden sikkerhed for bankerne. Denne låneform fungerede fint, dengang man kunne erhverve en andelslejlighed for 50.000-100.000 kr. Med prisstigningerne op gennem årtusindeskiftet steg mange andelslejligheder væsentligt i værdi, hvor en andelsbolig før kunne erhverves meget billigt, skulle man nu ud og finansiere i niveauet 400.000-800.000 kr. afhængig af størrelse og beliggenhed. Da bankerne inden lovændringen ikke havde sikkerhed i andelslejlighederne, resulterede det i, at bankerne var tilbageholdende med at udlåne store beløb til finansiering af andelslejligheder. Lånesituationen spidsede derfor til og gjorde det svært for forbrugerne at få finansieret købet af en andelslejlighed, hvilket mindskede omsætteligheden af andelsboliger. Samtidig blev det sværere for forbrugerne at lave de store moderniseringer, som vi ser i dag, hvor mange forbedrer lejlighederne i form af nyt køkken og bad.

¹² Mette Neville – Andelsboligforeningsloven side 21

¹³ Lovforslag nr. 239 af 8. juni 1979

¹⁴ Mette Neville – Andelsboligforeningsloven side 22

¹⁵ Mette Neville – Andelsboligforeningsloven side 47

Der var derfor brug for en regulering for at løsne op for lånesituationen, så vi kunne få et mere smidigt andelsboligmarked. Med lovændringen i 2004 om pant og udlæg i andelsboliger, fik bankerne sikkerhed for deres udlån, hvilket medførte, at det blev nemmere at få finansieret købet af en andelslejlighed.

Lovændringen medførte endvidere, at finansieringen/renteomkostningerne blev billigere. Rentesatsen afspejler risikoen for, at banken ikke får sine penge tilbage. Jo større sikkerhed banken har for at få sine penge tilbage, jo billigere rentesats vil banken kunne tilbyde forbrugeren. Det nyder vi godt af i dag, hvor rentesatser på andelsboliglån typisk ligger i niveauet 3-5 % afhængig af bankens risiko. Denne lovændring er en af de største og mest betydningsfulde reguleringer inden for andelsboligområdet. Derudover har lovændringen også betydet en væsentlig liberalisering af andelsboligmarkedet, da den har været med til at løfte priserne op på et højere niveau.

I 2005 vedtog man lov nr. 521 af d. 16. juni. Denne lov indskrænkede muligheden for salg af private andelsboligforeningsejendomme. Baggrunden for lovændringen var, at flere andelsboligforeninger havde ladet sig opløse med spekulation om at sælge andelsboligforeningen til en ny andelsboligforening med samme medlemmer og på den måde score en økonomisk gevinst. Det blev der sat en stopper for med dette lovforslag, da lovændringen medførte, at en ejendom, der sælges som andelsboligforening, ikke kan erhverves af en ny andelsboligforening indenfor en periode på 5 år efter foreningens salg af ejendommen.¹⁶

I 2014 vedtog man lov nr. L-47, Lov om skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger. Baggrunden for forslaget var at sikre, at andelsboligforeninger fremover skulle stiftes på et mere solidt økonomisk grundlag, og at der skulle skabes et mere gennemskueligt grundlag for økonomien for de andelshavere, der ønskede at stifte en forening.¹⁷

Lovændringen skal ses i lyset af, at der fra år 2000 og frem til finanskrisen i 2008/09 er stiftet en del andelsboligforeninger på et spinkelt grundlag. Nogle af disse foreninger forsøger i dag at gå konkurs, og her er særlig AB Duegården interessant. AB Duegården skal i april 2016 have behandlet deres konkursbegæring i højesteret. Hvis foreningen ender med at gå konkurs, er der med sikkerhed en række andre andelsboligforeninger, der vil forsøge at gå samme vej.

Kendetegnet for mange af de nystiftede nødlidende andelsboligforeninger er, at stiftelsesbudgetterne har været for optimistiske. Andelsboligforeningerne har derfor måttet stige gevaldigt i boligafgift for at få indtægter og udgifter til at ballancere. I stiftelsesbudgetterne oplever nogle nystiftede andelsboligforeninger, at vedligeholdelsesudgifterne har været budgetteret for lavt. Hvis det senere viser

¹⁶ Mette Neville – Andelsboligforeningsloven side 48

¹⁷ Mette Neville – Andelsboligforeningsloven side 47

sig, at der ligger flere vedligeholdelsesarbejder end budgetteret ved stiftelsen, er andelshaverne igen nødsaget til at stige i boligafgift for at kunne igangsætte vedligeholdelsesarbejderne.

Andre kendetegn ved de nødlidende andelsboligforeninger er, at man har budgetteret med urealistiske indtægter fra lejlighedssalg. Desuden er foreningerne ofte stiftet med rentetrappe, hvilket betyder, at ydelsen på realkreditlånene stiger år efter år, typisk i en periode på 10 år, hvorefter ydelsen er fast. Det sidste gængse kendetegn er, at mange af foreningernes finansiering er baseret på en renteswapaftale, hvilket har genereret store negative markedsværdier og har resulteret i, at nogle andelslejligheder handles til 0 kr.

Loven skærper kravene til stiftelse af andelsboligforeninger ved at hæve grænsen fra minimumstilslutning på 1/3 af lejerne til 60 % af lejerne. Derudover indføres der krav til, at der skal forelægges budgetter beregnet på forskellige finansieringstyper, med 10 års budgetsikkerhed, samt at budgetterne ikke må indeholde indtægter fra fremtidige salg af ledige lejligheder.¹⁸ Lovændringen med retningslinjer for stiftelse af andelsboligforeninger, ændrer ikke det store i forhold til tidligere. De primære ændringer er, at minimumsdeltagelsen er hævet til 60 %, hvilket ikke er så nyt endda, da mange banker og realkreditinstitutter allerede inden lovændringen stillede krav om en minimumsdeltagelse på 60 %.

Derudover stilles der krav til, at man ikke må medtage fremtidige salg som en budgetpost på indtægtssiden, hvilket giver god mening, da det stort set er umuligt at budgettere med, hvornår en given lejlighed bliver opsagt af lejeren. Lovforslaget kræver derudover også, at stiftende advokat oplyser om ydelsesbyrden ved et 30-årigt fastforrentet konverterbart realkreditlån, samt at der udarbejdes 10 års budgetter, der dokumenterer, at driften i foreningen hænger sammen mindst 10 år efter stiftelsen.

En anden ændring er, at det fremover skal synliggøres, hvordan man tager stilling til den del af finansieringsperioden, der ikke er dækket af budgettet¹⁹, hvilket kunne være synliggørelse af, hvorledes foreningen bliver påvirket, når afdragsfriheden ophører. Tidligere har man kun i meget lille omfang forholdt sig til afdragsfrihedens ophør.

¹⁸ Lovforslag L 47

¹⁹ Lovforslag L47

6.2 Bopælspligt

De fleste andelsboligforeninger har krav om bopælspligt i foreningen. Det er derfor vigtigt at man som andelshaver bebor sin andelsbolig, da foreningen ellers har mulighed for at ekskludere andelshaveren. Som udgangspunkt skal du mindst opholde dig i boligen i 180 dage om året, for at overholde reglen om bopælspligt.²⁰

For at komme i betragtning til en andelsbolig, skal kravet i ABF standardvedtægten § 3. stk. 1 opfyldes:

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg.²¹

Kravet om bopælspligt, er indeholdt i ABF standardvedtægten § 7. stk. 3 og er udtrykt som følgende:

Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.²²

Som andelshaver har man ret til at fremleje sin bolig, jf. reglerne i ABF standardvedtægten § 7. stk. 4:

En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.²³

²⁰ www.bolius.dk/bopaelspligt

²¹ ABF standardvedtægt § 3. stk. 1

²² ABF standardvedtægt § 7. stk. 3

²³ ABF standardvedtægt § 7. stk. 4

6.3 Regnskabsstandard

Andelsboligforeninger er omfattet af årsregnskabsloven. Årsregnskabsloven gælder for erhvervsdrivende virksomheder, når der leveres vederlag for leverede ydelser, hvilket for andelsboligforeninger er boligafgift og lejeindtægter.²⁴ Årsregnskabsloven opdeler virksomhederne i fire regnskabsklasser, A, B, C og D.

Regnskabsklasse A, gælder for de mindste virksomheder, og er den regnskabsklasse og de grundlæggende krav, som andelsboligforeningerne typisk skal efterleve.²⁵ Jf. regnskabsklasse A, skal regnskabet som minimum indeholde en ledelsespåtegning, resultatopgørelse, balance og noter, herunder redegørelse for anvendt regnskabspraksis.²⁶ Det fremgår endvidere af ABL § 6, stk. 8, at bestyrelsen som en note til årsregnskabet skal oplyse andelenes værdi, beregnet efter ABL § 5.

Regnskabsklasse A stiller ikke krav om at en revisor skal revidere årsrapporten,²⁷ men langt de fleste andelsboligforeninger vælger dog at anvende en ekstern revisor, til revidering af årsrapporten.

Det almindelige regnskab for andelsboligforeninger vil typisk indeholde, forside, indholdsfortegnelse, bestyrelsespåtegning/ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, aktiver, passiver, noter, likviditetsoversigt for året, andelskroneberegning og budget for det kommende år.

Da der ikke er en lovpligtig fælles regnskabsstandard, kan ovenstående rækkefølge variere meget, og man ser derfor mange forskellige regnskabsopstillinger, da foreninger, bestyrelser, revisorer og administratorer har forskellige holdninger til, hvordan et godt regnskab skal se ud.²⁸

For at øge gennemsigtigheden i andelsboligforeningerne, har Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter, udarbejdet en ny bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.²⁹ Ministeriet har besluttet, at der skal udarbejdes to nye lovpligtige nøgletalsoplysningsskemaer, et for foreningen og et for den enkelte andelsbolig. Nøgletalsoplysningsskemaet for foreningen, stiller grundlæggende krav til oplysninger om andelsboligforeningen. Herunder krav om oplysning af antal andelsboliger, erhvervsandele, boliglejemål, antal m², ejendommens opførelses- og stiftelses år, andelshavers hæftelse overfor foreningen, anvendt vurderingsprincip, ejendomsværdi, hensatte reserver, boligafgift og

²⁴ Håndbogen for private andelsboligforeninger, side 120

²⁵ Håndbogen for private andelsboligforeninger, side 120

²⁶ Årsregnskabsloven § 18

²⁷ Beierholm.dk/publikationer/regnskab/aarsregnskabsloven/klasse-a

²⁸ Finn Träff og Rasmus Nyholm, A/B andelsboliger side 235

²⁹ Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

erhvervslejeindtægter pr. m², andelsværdi, finansiering og gæld, anvendte vedligeholdelsesudgifter, friværdi i ejendommen, årets afdrag mv.³⁰

7. Værdiansættelse af andelsboligforeninger

Der er ikke fri prisfastsættelse i andelsboligforeninger, som der er i ejerforeninger. Andelsboligforeninger er underlagt andelsboligloven, hvor der er indført en maksimalprisbestemmelse, således at en andelsbolig ikke kan sælges for mere end værdien af andelen i foreningens formue. I andelsboligloven er der også fastsat regler for vurderingsprincip til anvendelse for beregning af andelsværdien. En andelsbolig kan modsat en ejerbolig ikke sælges til markedsprisen.

I andelsboligloven er maksimalprisbestemmelsen beskrevet således:

ABL § 5. stk. 1.

Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden, og den vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Ved opgørelse af forenings formue kan en andelsboligforening vælge mellem tre vurderingsprincipper:

ABL § 5. stk. 2.

Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelse af værdien af andelen i foreningens formue:

a. Anskaffelsesprisen

b. Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

c. Den senest ansatte ejendomsværdi (offentlig ejendomsvurdering)

Når en andelsboligforening står over for et byggeprojekt, betragtes nogle af arbejderne som vedligeholdelsesarbejder og andre som forbedringsarbejder. Vedligeholdelsesarbejder på ejendommen vil ikke danne grundlag for en forøgelse af ejendomsværdien. Hvis en forening optager lån til gennemførelse af vedligeholdelsesudgifter, og foreningen ikke har nogen hensættelse i andelsværdien, så vil foreningens egenkapital falde, og dermed vil andelsværdien også falde.

³⁰ Bilag 9

Hvis en andelsboligforening foretager forbedringer på ejendommen, kan forbedringsdelen tillægges værdien, hvilket kan være værdien for etablering af altaner, elevatorer mv. Bestemmelsen gør, at andelsboligforeninger kan forbedre deres ejendom uden at det går ud over andelsværdien.

En fingeregul er, at hvis du tilføjer ejendommen noget, som den ikke havde i forvejen, så er det en forbedring, og det kan derfor tilskrives værdien. Bestemmelsen er formuleret således:

ABL § 5. stk. 3.

Til de i stk. 2 anførte værdier, kan tillægges værdien af forbedringer, udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Udover selve fastsættelsen af vurderingsprincipper har andelsboligloven også reguleret for, hvordan foreningernes prioritetsgæld skal opgøres i balancen. Der er forskel på, hvordan prioritetsgælden opgøres, afhængig af om foreningerne anvender anskaffelsessummen eller den offentlige ejendomsvurdering/valuarvurdering. Bestemmelsen er formuleret således:

ABL § 5. stk. 4

Ved opgørelse af foreningens formue efter stk. 2, litra a, fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelse efter litra b og c fratrækkes prioritetsgælden opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden, for indeksslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld

7.1 Anskaffelsesprisen

Anskaffelsesprisen tager udgangspunkt i den pris, som andelsboligforeningen betalte ved stiftelsen, hertil kan tillægges omkostninger ved erhvervelse af ejendommen såsom honorar til stiftende advokat, låneomkostninger, tinglysningsomkostninger mv. Derudover kan der tillægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter stiftelsen.³¹ Denne vurderingsmetode er ikke særlig anvendt, man ser den typisk kun anvendt, hvis der ikke er andre værdiansættelsesmetoder, der giver et bedre resultat.

Vurderingsmetoden giver mulighed for at fratrække prioritetsgælden opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved dette vurderingsprincip, er andelsboligforeningerne ikke følsomme over for kurssvingninger på finansielle produkter, man ser derfor, at mange af de andelsboligforeninger, der er stiftet op gennem 00'erne,

³¹ abf-rep.dk/lov-og-fakta/oekonomi/andelsvaerdiberegning

anvender denne metode, da de på den måde slipper for at regulere for de negative markedsværdier, der er udledt af indgåelse af renteswapaftaler.

Derudover er der også en del af de nyopførte andelsboligforeninger, opført i starten af 00'erne, som anvender vurderingen. Hvilket skyldes, at byggeomkostningerne inden finanskrisen var meget høje, og at anskaffelsessummen før finanskrisen derved er højere end den nuværende offentlige ejendomsvurdering, samt hvad en valuar vil vurdere den til.

Ved at anvende anskaffelsesprisen som vurderingsmetode kan nogle foreninger fremstå som solvente. Hvis foreningerne modsat havde anvendt et af de andre vurderingsprincipper, ville foreningerne have været teknisk insolvente. Det kan være med til at give et forkert billede af de foreninger, der anvender anskaffelsessummen, da metoden vil vise en positiv andelsværdi. Købere vil derfor muligvis ikke kunne gennemskue, at foreningen rent faktisk er teknisk insolvent.

7.2 Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom

Valuarvurdering fastsættes af en statsautoriseret ejendomsmægler, der ligeledes er valuar. Den fastsættes ved, at valuar er fysisk ude og vurdere ejendommen. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.³² Valuarvurderingerne udarbejdes en gang om året, da vurderingen danner grundlag for andelskroneberegningen, der vedtages på foreningernes årlige ordinære generalforsamling.

Valuarvurderingen er baseret på, hvad ejendommen kan handles til i fri handel ved salg til en uafhængig tredjemand inden for en tidshorisont på 6 måneder fra den dato, vurderingen er udarbejdet.³³

Ejendommen vurderes som en udlejningsejendom, hvilket vil sige i udlejet stand. Valuar beregner værdien på andelsboligforeningen ud fra erfaringspriser i samme område samt på baggrund af driftsudgifter, anslået husleje og afkastkrav.

Valuarvurderingen har igennem tiden været meget udskældt. Dette i sær i forbindelse med stiftelse af andelsboligforeninger fra år 2005 og frem. Ved mange stiftelser er det set, at en forening køber en ejendom, hvorefter foreningen vælger at bruge en valuar til at vurdere ejendommen, der kommer frem til en pris, der ligger adskillige mio. kr. højere end, hvad ejendommen er handlet til.

Det burde ikke være muligt, at en valuar vurderer ejendommen adskillige mio. kr. højere end, hvad den er solgt for. Set ud fra et markedssynspunkt burde købsprisen på ejendommen være den "rigtige", da det

³² abf-rep.dk/lov-og-fakta/oekonomi/andelsvaerdiberegning

³³ Wiborg & Partner – Erik Wiborg, ejendomsmægler og valuar, MDE

typisk er professionelle investorer, der sælger og køber de ejendomme, som lejerne senere får mulighed for at overtage som andelsboligforening efter lejelovens regler om tilbudspligt.

Som eksempel kan nævnes AB Ringertoften. Andelsboligforeningen blev stiftet i 2005, hvor andelshaverne erhvervede ejendommen for 456.500.000 kr. På den stiftende generalforsamling anvendte man en valuarvurdering på 520.000.000 kr. til værdiansættelse af andelskronen. Der er i dette tilfælde tale om en stigning på 63.500.000 kr.

På foreningens ordinære generalforsamling året efter i 2006, blev der beregnet en ny andelskrone, beregnet ud fra en valuarvurdering på 580.000.000 kr., hvilket ligger 124.500.000 kr. højere end, hvad foreningen havde erhvervet ejendommen for i 2005.³⁴

Der er nogen, der mener, at valuarvurderingerne ved stiftelse af andelsboligforeninger har været alt for høje, og at de høje vurderinger har været brugt til at få lejerne til at melde sig ind i foreningerne i forventning om at kunne tjene penge på et senere salg af andelsboligen.

Med lovforslaget, som blev fremsat den 20. marts 2013, L 191, af daværende boligminister Carsten Hansen, blev det vedtaget, at en nystiftet andelsboligforening kun må anvende anskaffelsesprisen til værdiansættelse i de første 2 år efter andelsboligforeningens stiftelse.³⁵ Ved dette lovforslag forsøger man at sikre sig i mod, at lejerne melder sig ind i foreningen udelukkende af den grund, at de på kort sigt kan tjene på et fremtidigt salg af andelsboligen.

Selvom der har været meget kritik af valuarerne, så skal man ikke glemme, at der findes rigtig mange gode valuarer. Hvis man anvender en god valuar, så kan vurderingen meget vel være af højere kvalitet end den offentlige ejendomsvurdering, da vurderingen er baseret på en decideret besigtigelse af ejendommen.

Særligt nu hvor den næste offentlige ejendomsvurdering er udsat til 2019, vil det være en fordel for mange andelsboligforeninger at skifte til en valuarvurdering for at få en vurdering, der følger markedet.

7.3 Den senest ansatte ejendomsværdi

Den offentlige ejendomsvurdering er baseret på historiske data for handlede udlejningsejendomme inden for samme geografisk beliggenhed. Beregningen regnes på baggrund af statistisk materiale over kommunens seneste registrerede salg af udlejningsejendomme og ud fra den værdi, som ejendommen vil

³⁴ www.Ringertoften => dokumenter => valuarvurdering 2005 og 2006

³⁵ Lovforslag L 191 – lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.

kunne blive handlet til som udlejningsejendom.³⁶ Vurderingen er en skrivebordsvurdering baseret på data. Der foretages ikke en egentlig besigtigelse af ejendommen, og den tager derfor ikke højde for ejendommens vedligeholdelsesstand. Vurderingen må antages at være mindre nøjagtig, end hvis en valuar havde været ude og vurdere ejendommen.

Den offentlige ejendomsvurdering har fra år 2000 og frem været meget omdiskuteret for sin manglende nøjagtighed. Fra ca. år 2000 og frem til 2005 var vurderingerne meget lave. I denne periode så man ofte andelslejligheder handlet, hvor der blev betalt penge under bordet, hvilket betyder, at lejlighederne i denne periode blev handlet til under "markedsprisen".

I 2006 da der kom en ny vurdering, så vi, at mange af vurderinger var vanvittigt høje. Mange eksperter har argumenteret for, at vurderingerne virkede meget tilfældige, enten var de tilfældigt lave eller tilfældigt høje, og et mere nøjagtigt vurderingsprincip har derfor været efterspurgt.³⁷

7.3.1 Suspendering af den seneste fastsatte ejendomsværdi

Tidligere blev den offentlige ejendomsvurdering udarbejdet hvert andet år, men vurderingen er blevet suspenderet, hvorfor der nu tages udgangspunkt i den seneste vurdering fra 2012.

Et af kritikpunkterne går på, at vurderingen kun laves hvert andet år, hvilket betyder, at hvis det generelle boligmarked stiger meget eller falder meget i en periode, så tager den offentlige ejendomsvurdering ikke højde for prisfald og prisstigninger, da den kommer med op til 2 års forsinkelse. Forsinkelsen i vurderingen, set i forhold til det private boligudlejningsmarked, kan betyde, at andelslejlighederne bliver handlet højere eller lavere end, hvad det generelle marked for private udlejningsejendomme handles til.

Et andet af kritikpunkterne går på, at købere i nogle tilfælde afventer at handle frem til næste vurdering/generalforsamlingsbeslutning, da de har en forventning om, at næste vurdering ligger højere, hvilket får betydning for udbudsprisen på andelslejligheden. Den fremtidige forventning til markedet kan derfor have betydning for, om en sælger af en andelslejlighed vælger at blive boende i lejligheden frem til næste vurdering for derved at score en højere gevinst, end hvis lejligheden var blevet handlet inden generalforsamlingsbeslutningen. Hvilket er medvirkende til en lavere mobilitet på andelsboligmarkedet.

På baggrund af de mange kritikpunkter nedsatte regeringen i 2013 et uafhængigt udvalg af eksperter, også kaldet Engberg-udvalget, der skal komme med deres bud på et nyt og mere nøjagtigt vurderingssystem.

³⁶ abf-rep.dk/lov-og-fakta/oekonomi/andelsvaerdiberegning

³⁷ A/B Andelsboliger, Finn Träff og Rasmus Juul-Nyholm, side 284

I første omgang blev vurderingen udskudt til 2017 og senere er det blevet oplyst, at den næste offentlige ejendomsvurdering først kommer i 2019.

Det har været tiltrængt med et nyt vurderingssystem, og mange ser frem til et nyt og forhåbentligt mere nøjagtigt vurderingsprincip, selvom tidshorisonten for implementeringen af det nye system i manges øjne er kritisabel lang.

Ejendomsmarkedet er siden 2012 steget væsentligt i værdi. De foreninger, der siden suspenderingen af den offentlige ejendomsvurdering har valgt at fastholde vurderingsprincippet, handler med meget stor sandsynlighed deres lejligheder væsentligt lavere end "markedsprisen", hvilket har resulteret i, at vi igen er begyndt at se andelslejligheder handlet, hvor der bliver handlet penge under bordet.

Konsekvensen for mange af de andelshavere, der bor i foreninger, som holder fast i den offentlige ejendomsvurdering, kan være, at de er låste i foreningen og vil være "tvunget" til at blive boende i andelsboligforeningen, da de ikke kan sælge deres andelslejlighed med samme fortjeneste som andre andelsboligforeninger, der anvender valuarvurdering.

En anden konsekvens ved udskydelse af vurderingen til 2019 vil være, at den nye vurdering skal tage højde for 7 års prisstigninger, hvilket med stor sandsynlighed vil generere store værdistigninger til de andelshavere, der bor i de foreninger, der har holdt fast i vurderingen fra 2012. Værdistigningen vil tilfalde de andelshavere, der bor i foreningen på lige præcis det tidspunkt, hvilket man godt kan argumentere for er unfair. Det vil være mere fair, at værdistigninger/værdifald kommer i mindre positioner, og tilfalder de andelshavere, der flytter ind og ud i perioden 2012-2017/19.

Ud fra det nuværende marked, er der mange argumenter, der taler for at skifte vurderingsprincip fra den offentlige ejendomsvurdering til valuarvurdering:

- *Højere andelskrone* - andelskronen vil i langt de fleste tilfælde være højere ved en valuarvurdering, end ved den offentlige ejendomsvurdering fra 2012.
- *Bedre lånemuligheder* - ved en højere andelskrone, vil friværdien for de personer, der bor i andelsboligforeningen, blive højere, hvilket mindsker bankens risiko for evt. tab, hvilket bør medføre, at ejerne kan opnå lavere rentesats end tidligere.
- *Stavnsbinding* - med den meget lave andelskrone, der følger 2012-vurderingen, vil nogle andelshavere føle sig stavnsbundet til foreningen, da det vil være svært at komme videre på det markant dyrere boligmarked uden for foreningen.

- *Årlig vurdering* - ved skift til valuarvurdering bliver foreningen vurderet hvert år. Der vil derfor oftere blive reguleret for prisstigninger og prisfald, og andelslejlighederne vil blive handlet til en mere nøjagtig pris, i forhold til hvis vurderingerne kun kommer hvert andet år.
- *Ejendommens reelle værdi* - ved forbedringer på ejendommen, tager valuaren forbedringen med, når den er udført, det sikrer foreningerne, at de får værdi for udførte forbedringer med det samme, hvilket kunne være værdien af forbedringer for etablering af altaner eller elevatorer.³⁸

Man kan så spørge sig selv om, hvorfor mange andelsboligforeninger ikke skifter vurderingsprincip.

Følgende kunne være foreningernes argumenter:

- *Sociale hensyn* - en højere andelskrone gør andelslejlighederne dyrere og gør det sværere for personer med lav indkomst at købe en andelslejlighed i København.
- *Intern venteliste* - det bliver dyrere for de medlemmer, som står på den interne venteliste og ønsker at flytte fra en lille lejlighed til en større lejlighed, fx hvis du eksempelvis bor i en lejlighed på 50 m² til en andelsværdi på 10.000 kr. pr. m², og du ønsker at flytte i en større bolig på 100 m². Hvis andelskronen i mellemtiden er steget til 15.000 kr. pr. m², da man har skiftet vurderingsprincip til valuarvurdering, vil det betyde, at personen skal betale 250.000 mere for boligen, set i forhold til, hvis man havde forsat med den offentlige ejendomsvurdering, der lød på 10.000 kr. pr. m².
- *Ødelæggelse af andelstanken* - nogen vil mene, at det ødelægger den oprindelige andelstanke, der skal sikre billige boliger. Samtidig vil nogen mene, at det ødelægger beboersammensætningen, da der med tiden vil være færre personer med lav indkomst, og det fremover kun vil være "overklassen", der har råd til boligerne.
- *Udgift* - Valuarvurderingen skal laves hvert år, og vil fremover derfor være en fast driftsudgift. For de fleste foreninger ligger udgiften fra ca. 10.000-30.000 kr. afhængigt af foreningens størrelse.³⁹

7.4 Andelskroneberegning

De tre vurderingsprincipper fastlægger på hver deres måde værdien af ejendommen, tillagt forbedringer og modregnet foreningens gæld, opgjort efter de tre vurderingsprincipper.

For at regne sig frem til foreningernes andelskrone, dividerer man med det indskud, som andelshaverne oprindeligt har betalt for deres andele ved foreningens stiftelse.

³⁸ Finn Träff og Rasmus Juul-Nyholm, A/B Andelsboliger

³⁹ A/B Andelsboliger af Finn Träff og Rasmus Juul-Nyholm, side 284 og 285

Værdien af den enkelte andel, udtrykkes ved andelskronen, der beregnes som følgende⁴⁰:

$$\text{Andelskrone} = \frac{\text{Ejendommens værdi} + \text{øvrige aktiver} - \text{foreningens gæld}}{\text{Oprindeligt indskud fra alle andelshavere}}$$

Hvert år på andelsboligforeningernes ordinære generalforsamling fastsættes andelskronen inden for den maksimalpris, som loven foreskriver, afhængigt af hvilke af de tre vurderingsprincipper, man vælger at anvende. En andelsboligforening kan frit vælge vurderingsprincip. Foreningen kan det ene år vælge at anvende den offentlige ejendomsvurdering og året efter skifte til valuarvurdering. Foreningerne kan altså shoppe rundt mellem vurderingsprincipperne og vælge det vurderingsprincip, de finder bedst, hvilket oftest er det, der giver den højeste andelskrone.

Andelskronen er gældende et år frem indtil næste ordinære generalforsamling. Der kan dog i nogle tilfælde i perioden mellem to generalforsamlinger opstå forhold, der gør, at der skal beregnes i ny andelskrone.

I henhold til højesteretsdom sag 97/2012 er der afsagt dom vedrørende, at bestyrelsen og administrator i nogle tilfælde har pligt til at regulere andelskronen, fordi det modsatte vil medføre en overpris, som er i strid med andelsboliglovens § 5. stk. 1. Hovedpointen i dommen er, at hvis foreningen har modtaget oplysning om forhold, der har væsentlig negativ betydning for andelenes værdi, så skal der laves en genberegning af andelskronen og foretages en nedregulering af andelskronen, således at der ikke bliver foretaget handler, der er i strid med maksimalprisbestemmelsen. Højesteretsdommen stiller nye krav til administrator og bestyrelse, da det er deres ansvar at der ikke handles i strid med maksimalprisbestemmelsen.

I praksis skal bestyrelsen og administrator være opmærksomme på, om særligt følgende begivenheder kan have negativ indflydelse på den tidligere vedtagne andelskrone:

1. Ny lavere valuarvurdering
2. Ny lavere offentlig ejendomsvurdering
3. Markedsværdiopgørelse af renteswapaftaler
4. Optagelse af nye lån
5. Omlægning af eksisterende lån med kurstab og dermed højere gæld
6. Vedtagelse af større byggeprojekter, der medfører fald i andelsværdien

⁴⁰ abf-rep.dk/lov-og-fakta/oekonomi/andelsvaerdiberegning/

Højesteretsdommen er meningsfuld, da alt andet vil være i modstrid med maksimalprisbestemmelsen. Ved denne lovændring har man gjort det mere gennemskueligt at købe en andelsbolig.

Mange andelsboligforeninger hensætter en buffer i andelskroneberegningen til kursregulering på renteswapaftaler, kommende byggeprojekter og fald i vurderingen. I de tilfælde vil det ikke være nødvendigt at regulere andelskronen, med mindre hensættelsen viser sig at være for lille.

8. Finansiering i andelsboligforeningen

Andelsboligforeninger bliver sidestillet med en virksomhed i forbindelse med låntagning, hvilket betyder, at andelsboligforeningerne kan vælge imellem en række realkredit og bankprodukter, når de skal ud og belåne ejendommen. En andelsboligforening kan belåne ejendommen med op til 80 % realkreditbelåning, hvilket er en højere belåningsprocent end andre typer virksomheder, der kun kan belåne med op til 60 % af realkreditvurderingen. Belåningsgrænsen beregnes på baggrund af realkreditinstitutternes egen værdifastsættelse af ejendommen. Andelsboligforeningerne skal derfor være opmærksomme på, at en høj valuarvurdering ikke nødvendigvis er en sikkerhed for tilsvarende høj realkreditbelåning.

Andelsboligforeningernes realkredit-finansieringsmuligheder er magen til de muligheder, en privat ejerlejlighedsejer har. Ud over de lånemuligheder, man kender fra det private, er der dog en række foreninger, der har valgt at optage lån af mere erhvervsmæssig karakter, herunder særligt renteswapaftaler, hvilket typisk er en aftale, der er lagt oven på et CIBOR lån, der sikrer andelsboligforeningen en fast rente i eksempelvis 10 år.

I det kommende afsnit afklares andelsboligforeningernes muligheder for låntagning, herunder fastforrentet finansiering, variabelt forrentet finansiering, og renteswapaftaler

8.1 Fastforrentede lån

Kendetegnet ved fastforrentede lån er, at det er konverterbart, og at renten og ydelsen er fast i hele lånets løbetid. Ydelsen kan kun ændre sig, hvis der sker ændringer i bidragssatsen. Når lånet optages, gøres det til en kurs, der ligger under kurs 100. Kursen afspejler sig i hovedstolen og det låneprovenu, som udbetales. Det gælder derfor om at forsøge og optage lånet så tæt på kurs 100 som muligt. Obligationskursen ændrer sig løbende i takt med, at renten i markedet ændrer sig. Når renterne er stigende, falder kursen og dermed prisen på obligationen og omvendt ved et faldende renteniveau.

En af fordelene ved et fastforrentet lån er, at det er konverterbart, og at det derfor er muligt at indfri lånet ved at opkøbe obligationerne til markedskursen. Ved et stigende renteniveau, og derved en faldende kurs, vil det være muligt at indfri lånet til en lavere kurs, end det blev optaget til. Denne øvelse giver låntager mulighed for at skære noget af restgælden ved at omlægge til et lån med en højere rente, hvilket kaldes en opkonvertering.

Låntager har ligeledes mulighed for at konvertere ved et faldende renteniveau, hvilket kaldes en nedkonvertering og giver låntager mulighed for at konvertere til et lån med en lavere rente. Det traditionelle fastforrentede lån kan altid indfris til kurs 100, hvilket sikrer låntager imod at skulle indfri til en overkurs, som man ser det ved variabelt forrentede lån. Ved nedkonvertering skal låntager dog være opmærksom på, at hovedstolen på lånet vil stige, renten skal derfor typisk være faldet 1,5-2 pct. point før en nedkonvertering er rentabel.

8.2 Variabelforrentede lån

De variabelforrentede lån blev introduceret i 1996 og blev hurtigt populære. Lånene er baseret på korte obligationer, hvilket eksempelvis for F1 rentetilpasningslån betyder, at renten fastsættes for et år af gangen. Ved andre lån er det også muligt at fastlåse renten for en periode på 3, 5 eller 10 år.

Fordelen ved rentetilpasningslån er, at renten er lavere end ved et fastforrentet lån, til gengæld påtager låntager sig en renterisiko, da låntageren ikke kender den fremtidige ydelse på lånet, som man gør ved et fastforrentet lån. Obligationerne som de variabel forrentede lån er bundet op på, er inkonvertérbare, og man har derfor ikke samme konverteringsmulighed som ved fastforrentede lån.

Et rentetilpasningslån kan til hver rentetilpasning indfris til kurs 100. Hvis man ønsker at indfri lånet uden for rentetilpasningen, gør man det på samme måde som ved et fastforrentet lån, hvor man indfrier det ved at opkøbe obligationerne på markedsvilkår, hvilket typisk er til over kurs 100. Derved vil det generere et kurstab, hvis man vil ud af aftalen før tid.

8.3 Renteswapaftaler

Nogle andelsboligforeninger har de senere år indgået renteswapaftaler med et pengeinstitut. Baggrunden for indgåelse af renteswapaftaler har typisk været et ønske om, at skaffe en billig finansiering med "fast rente" for at sikre en stabil boligafgift.

En renteswap er et finansielt produkt, der bygges oven på et variabelt forrentet lån, typisk et Cibor3 eller Cibor6 lån. Ved at bygge renteswappen ovenpå kan man skifte rente fra en variabel rente til en fast rente. Modparten derimod der bytter en fast rente til en variabel rente. Renteswap er en finansiell aftale mellem to parter om at bytte rentebetalinger, eksempelvis for en 10 årig periode, hvor der i perioden udveksles faste rentebetalinger med variable rentebetalinger. Ved renteswappens indgåelse og udløb er værdien 0 kr., men i aftalens løbetid kan aftalen generere negative eller positive markedsværdier, hvilket har indflydelse på andelsboligforeningernes værdiansættelse. Kursfølsomheden afhænger af swappens løbetid, en renteswap på 10 år, er langt mindre kursfølsom end en renteswap på 30 år.

En renteswapaftale kan også udformes som et trappelån, hvor låntager betaler en lav rente i begyndelsen af lånet, efterfølgende stiger renten fast hvert år, og stigningen stopper eksempelvis i år 10, hvor renten så er fast frem til udløb.

9. Andelshavers hæftelse.

Tidligere var det helt utænkeligt at forestille sig, at en andelsboligforening kunne gå konkurs. Inden for de senere år er der dog flere og flere andelsboligforeninger, der forsøger at gå rettens vej for at få lov til at konkurs. Det er derfor interessant at kigge på andelshavernes hæftelse overfor foreningen ved en eventuel konkurs.

Andelshavers hæftelse for foreningens lån afhænger af vedtægterne i den enkelte andelsboligforening. Anvender foreningen normalvedtægten er udgangspunktet:

§ 5 stk. 1

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2

§ 5. stk. 2.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

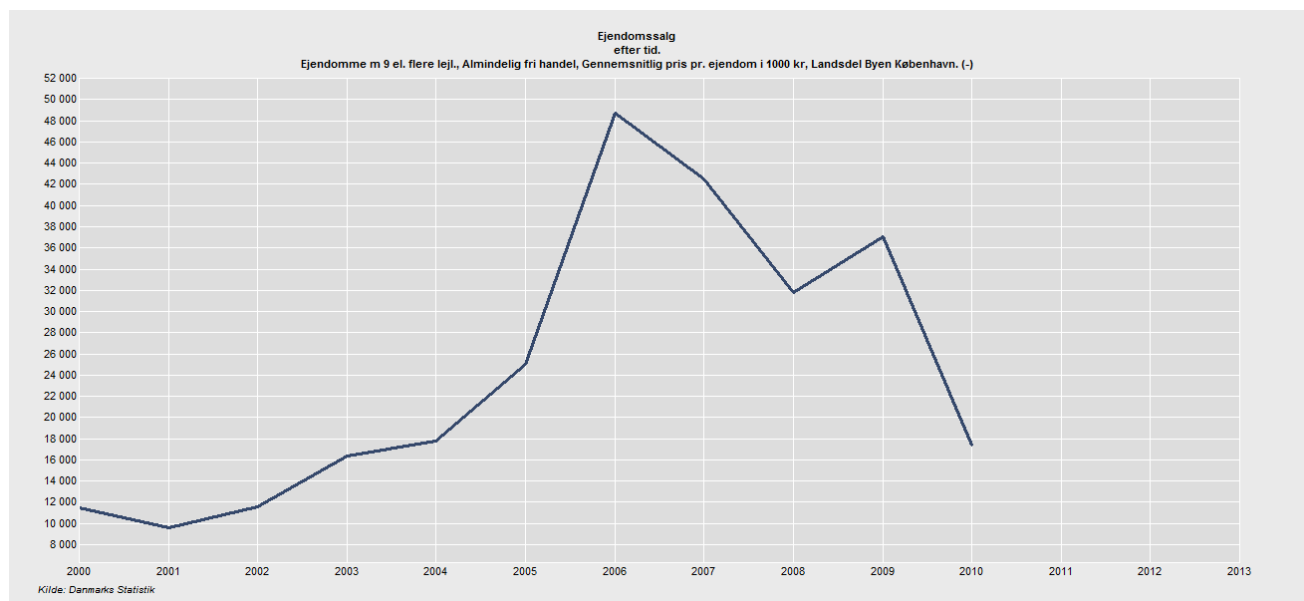
§ 5. stk. 3

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.⁴¹

Hvis man forestiller sig, at en andelsboligforening gik konkurs, så ville hovedreglen være, at den enkelte andelshaver udelukkende hæfter med sit indskud. Andelshaveren vil derfor udelukkende hæfte over for banken for det lån, der er optaget i andelsboligen.

Kreditforeningen kan dog jf. § 5. stk. 2, sikre deres lån ved at tage forbehold for, at andelshaverne skal hæfte personligt og pro rata efter deres andel i formuen. Kreditforeningerne tager typisk ikke forbehold for, at andelshaverne hæfter personligt pro rata, hvilket skyldes, at kreditforeningen allerede har pant i andelsboligforeningen.

10. Prisudviklingen på andelsboligmarkedet



Figur 1, Kilde: Realkreditrådet - gennemsnitspriser på handlede boligudlejningsejendomme i København fra 2000-2010⁴²

Ovenstående graf viser gennemsnitspriser på prisudviklingen over handlede boligudlejningsejendommen i København i perioden 2000-2010.

⁴¹ ABF standardvedtægt § 5.

⁴² Realkreditrådet.dk/Statistikker/Boligmarkedsstatistik

Da priserne på handlede andelslejligheder ikke bliver tinglyst som ved ejerlejligheder, findes der ikke tilgængelige data over prisudviklingen på andelslejligheder. Det antages, at det nærmeste indeks, man kommer prisudviklingen på andelslejligheder, er prisudviklingen på handlede boligudlejningsejendomme.

Af ovenstående graf ses det, at prisudviklingen har været stigende fra 2001 og frem til 2006, hvor den gennemsnitlige pris på handlede ejendomme er steget fra ca. 12 mio. kr. til ca. 45 mio. kr.

Efter 2006, hvor priserne er på sit højeste, ses store fald på priserne på handlede boligudlejningsejendomme, der falder fra ca. 45. mio. kr. til ca. 18. mio. kr.

Prisudviklingen på boligudlejningsejendomme har i høj grad fulgt med prisudviklingen på ejerlejligheder, der ligeledes oplevede store stigninger frem til finanskrisen. Der er desværre ikke data over handlede boligudlejningsejendomme efter 2010, men det kan antages, at prisudviklingen på boligudlejningsejendomme er fuldt med ejerlejlighedsmarkedet, og at boligudlejningsejendommene derfor igen er begyndt at stige fra 2010 og frem til 2015.

11. Ejerlejlighedsmarkedet

Ejerlejligheder er kendetegnet ved, at den enkelte ejer har ejendomsretten til sin lejlighed, herunder eventuelle tilknyttet kælder og loftsrums. Ejerne er forpligtiget til at være medlemmer af ejerforeningen, hvis opgave er at administrere og drive foreningen. Ejerforeningens primære formål er at varetage medlemmernes fælles interesser. Som medlem af ejerforeningen betaler man et bidrag, i form af fællesudgifter, der skal dække foreningens udgifter til renovation, ejendomsforsikring, fælles el og vand, vedligeholdelse af ejendommen, viceværtsservice, administration og revision. Nogle foreninger betaler også ind til en grundfond til finansiering af fremtidige større vedligeholdelsesopgaver.

Generalforsamlingen er ejerforeningens højeste myndighed. Hvert år afholdes en ordinær generalforsamling med vedtagelse af årsregnskab for det forgangne år samt budget for det kommende år. Derudover vælger generalforsamlingen formand og bestyrelse.

Forslag om stigning i fællesbidrag, vedtægtsændringer, byggeprojekter, etablering af fælleslån, frasalgs af foreningens ejendom skal altid vedtages på en generalforsamling, regler herfor er bestemt i foreningerne vedtægter.

Fordelene ved en ejerlejlighed er, at man har en stor selvbestemmelse. Ejeren kan selv tage sig af vedligeholdelse og forbedringsarbejder i boligen, hvilket er med til at højne kvaliteten af boligerne samt

opretholde boligernes værdi og i mange tilfælde tilmed øge boligernes værdi. Ejerlejlighedsmarkedet er reguleret efter udbud og efterspørgsel, der er derfor ikke nogen maksimalpris som ved andelslejligheder, hvilket historisk set har givet store værdistigninger på ejerlejlighedsmarkedet.

Ulempen ved ejerlejligheden kan i nogle tilfælde være, at den enkelte ejer ikke selv er herre over de beslutninger, der bliver truffet på foreningens generalforsamling. Hvis man eksempelvis bor i en ejerforening, hvor der træffes beslutning om udskiftning af tag og vinduesudskiftning, hvilket medfører, at hver enkelt ejer skal indbetale et stort kontant beløb, kan det for nogle ejere betyde, at de bliver nødt til at sælge og fraflytte deres lejlighed. Heldigvis stiller mange ejerforeninger typisk et fælleslån til rådighed for de ejere, der ikke kan betale kontant, hvilket gør, at ejerne kan blive boende i deres boliger, selvom de ikke kan betale deres andel kontant.

Derudover har man som ejerlejlighedsejer også risiko for tab. Hvis ejerlejlighedsmarkedet falder i værdi, hvilket vi sidst så under finanskrisen, så kan det have store økonomiske konsekvenser for de personer, der af den ene eller anden omstændighed er tvunget til at fraflytte boligen. Under finanskrisen resulterede dette i store tab, der fik store økonomiske konsekvenser for mange familier fremadrettet.

En anden ulempe er de høje handelsomkostninger i forbindelse med køb og salg af ejerlejlighed. De største omkostninger ved køb og salg er omkostninger til ejendomsmægler, advokat, tinglysning samt omkostninger til realkredit og bank. De høje handelsomkostninger gør typisk, at der går en hvis tid, før værdistigningerne dækker handelsomkostningerne. Handelsomkostningerne ved køb og salg af ejerlejligheder ligger typisk i niveauet 10 %⁴³. De høje handelsomkostninger resulterer derfor ofte i, at ejerlejlighedsejere har en længere tidshorisont i boligen, hvilket er med til at mindske mobiliteten på boligmarkedet.

11.1 Lovændringer

Ejerlejligheder blev i Danmark indført som en ny boligform i forbindelse med boligforliget i 1966.

⁴⁴Boligforliget gjorde det muligt at etablere ejerlejligheder som nybyggeri, hvor lejlighederne fra byggeriets start, kunne udstykkes i ejerlejligheder. Boligforliget gjorde det ligeledes muligt at opdele eksisterende private udlejningsejendomme i ejerlejligheder. Udstykning af ejerlejligheder i de eksisterende private udlejningsejendomme, har siden boligforliget i 1966 været politisk omdiskuteret, og er en af de

⁴³ Kompendiet Boligøkonomi og finansiering – artikelsamling Karsten Jørgensen – Jens Lunde boligudgifter og user cost

⁴⁴ Peter Andreasen, ejerlejligheder i praksis, side 20

væsentligste grunde til, at ejerlejlighedsloven er blevet ændret op til flere gange.⁴⁵ Jeg vil i dette afsnit kigge på de lovændringer, som jeg ser som de mest væsentlige reguleringer inden for ejerlejlighedsmarkedet.

I 1972 indførte man et forbud mod at opdele ejerlejligheder i ældre udlejningsejendomme opført før 1. juli 1966, bortset fra i fredede ejendomme og i 1976 blev der igen givet tilladelse til at opdele udlejningsejendommen i ejerlejligheder, dog under visse forudsætninger om ejendommens kvalitetskrav, samt at ejeren først skal have tilbudt lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis.⁴⁶

I 1979 valgte man igen at gå tilbage til 1972-lovens forbud mod udstykning af ejerlejligheder i private udlejningsejendomme opført før 1. juli 1966, dog igen med den undtagelse at fredede ejendomme samt ejendomme med højst 2 lejligheder fortsat kunne udstykkes⁴⁷.

Der er to åbenlyse grunde til, at man fra politisk side greb ind med forbud mod opdeling af ejerlejligheder i ældre udlejningsejendomme. Den ene af grundene var, at man fra politisk side var imod de store kapitalgevinster, der tilkom ejerne af de udstykkede ejendomme, samt at man i høj grad også var bekymret for den reduktion i antallet af billige udlejningslejligheder, som udstykningen var med til at begrænse.

11.2 Ejerlejligheden som vare

Det følgende afsnit omhandler ejerlejligheden som vare, samt hvordan priserne på ejerlejligheder reguleres.

Ejerlejligheden kan deles op i to "varer"; en grund og en ejerlejlighed. De vigtigste parametre for efterspørgslen efter ejerlejligheder er; pris, geografisk placering, størrelsen af boligen, antal værelser, antal etager og vedligeholdelsesstand.

På ejerlejlighedsmarkedet er varen der sælges, ejerlejligheden. Ejerlejligheden adskiller sig væsentligt fra mange andre typer varer. Ejerlejligheden er ikke en særlig handlet vare, da man typisk kun handler bolig meget få gange i sit liv. Oftest handler man ejerbolig, hvis ens økonomiske eller familiemæssige forhold ændrer sig. Det kan fx være en familieforøgelse der kan have betydning for, at man ønsker at flytte til et nyt område og/eller til en større bolig.

⁴⁵ Ejendomsforeningen Danmark – Ejendomsadministration bind 1 side 8 og 9

⁴⁶ Peter Andreasen, ejerlejligheder i praksis, side 21-22

⁴⁷ Ejendomsforeningen Danmark – Ejendomsadministration bind 1 side 9

Ejerlejligheden adskiller sig fra andre varer ved at være en meget dyr vare, der kan være kompleks at købe, hvilket stiller store krav til forbrugeren. Oftest vil den almindelige forbruger have behov for at rådgive sig med en advokat eller en boligrådgiver for at købe lejligheden. Beslutningsprocessen ved køb af en ejerlejlighed, er derfor langt mere kompliceret end ved køb af andre typer varer.

Ejerlejligheden er modsat mange andre færdigvarer ikke en mobil vare. Når boligen først er opført, så kan du ikke flytte den. Derudover adskiller ejerlejligheden sig ved, at du ikke kan producere og sælge flere ejerlejligheder i bestemte områder, hvis det er der efterspørgslen er størst. Eksempelvis er det ikke muligt at producere flere lejligheder på indre Vesterbro, hvis det er der efterspørgslen efter ejerlejligheder er størst, da det vil kræve en ledig byggegrund.

Selvom varerne på boligmarkedet har hver deres unikke fordel, så kan man godt tale om, at ejerlejligheder og andelslejligheder kan betragtes som en vare, der substituerer for hinanden. Boligformen ved de to varer tilfredsstiller de samme behov hos forbrugeren. Hvilken af de to boligformer forbrugeren vælger, afhænger altså i mange tilfælde udelukkende af prisen på lejligheden, og derved den samlede boligomkostning ved at bo i boligen.

Hvis man forestiller sig at ejerlejlighederne i København stiger væsentligt i værdi i forhold til andelslejlighederne i København, så vil man se, at efterspørgslen efter ejerlejligheder vil falde, og at efterspørgslen efter andelslejligheder vil stige.

11.3 Ejerlejligheden som et dualt gode

Ejerlejligheden beskrives i den økonomiske litteratur som et dualt gode: et forbrugsgode og et investeringsaktiv.

Ejerlejligheden betragtes som et forbrugsgode, da det er en vare, der handles bredt i befolkningen, og som forbruges i form af beboelse af boligen. Man kan altså sige, at ydelsen for varen er værdien ved at bo i boligen.

På den anden side betragtes ejerlejligheden også som et investeringsaktiv, hvor man anskuer friværdien som et muligt afkast ved et senere salg. Dette forudsætter dog, at de samlede værdistigninger for ejerlejligheden overgår transaktionsomkostningerne ved køb og salg, samt de omkostninger man evt. har afholdt i forbindelse med vedligeholdelse og forbedring af lejligheden.

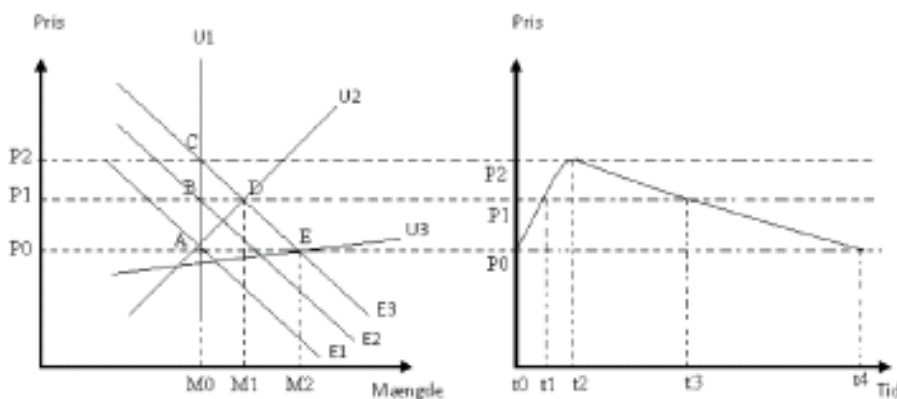
11.4 Prisdannelse på ejerlejlighedsmarkedet

Priserne på ejerlejlighedsmarkedet reguleres ud fra den klassiske teori om udbud og efterspørgsel. Teorien forudsætter et marked bestående af rationelle forbrugere, der handler ud for ønsket om individuel nyttemaksimering. Den enkelte forbruger vil forsøge at nyttemaksimere ud fra dennes livsindkomst dog med begrænsninger i budget. Forbrugerens udgifter og indtægter danner derfor grundlaget for efterspørgselskurven. Ligeledes antages det, at markedets producenter agerer ud fra et ønske om at maksimere profitten af de udbudte varer, dvs. lejlighederne. Produktionsomkostningerne danner derved grundlaget for udbudskurven, og selve prisdannelsen sker i skæringen mellem udbud og efterspørgselskurven, hvor man finder ligevægtsprisen.

Hvordan den ovenstående prisdannelse sker i praksis, afhænger af varens karakter på det enkelte marked. Ejerlejligheder er, som varer, særdeles heterogene, hvilket betyder, at to lejligheder aldrig kan være ens, køberne vil altid kunne adskille boligerne fra hinanden. Ejerlejligheder vil altid have forskellig karakter, afhængig af beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, størrelse, rumfordeling mv.

11.5 Teoretisk prisdannelse på ejerlejlighedsmarkedet

Grundlæggende skabes priserne på ejerlejlighedsmarkedet ud fra den klassiske teori om udbud og efterspørgsel, som beskrevet i det tidligere afsnit om prisdannelse på ejerlejlighedsmarkedet. Udbuddet af ejerlejligheder betegnes som den eksisterende boligmasse. Udbuddet øges i takt med stigende efterspørgsel, der presser ejerlejlighedspriserne op, hvilket betyder, at flere investorer ønsker at opføre ejerlejligheder, da de ser en god mulighed for afkast.



Figur 2. Kilde: Husain og stamp

11.5.1 Kort sigt

Prisdannelsen på ejerlejlighedsmarkedet er kendetegnet ved, at udbuddet af ejerlejligheder på kort sigt er fast, det er derfor udelukkende efterspørgslen efter boliger, der bestemmer prisen. Udbuddet er vist i ovenstående figur, hvor udbuddet er konstant, ved den lodrette udbudskurve U1, der viser en fast mængde boliger M_0 i skæringspunktet B. Da udbudskurven på kort sigt er konstant, betyder det, at der kan være relativt store udsving i boligpriserne, indtil udbuddet igen tilpasser sig efterspørgslen.

I ovennævnte figur, vises et eksempel, hvor der gives et stød i økonomien, hvilket fx kunne være i kraft af en skattelettelse samtidig med et faldende renteniveau, hvilket øger husholdningernes disponible indkomst og derved øger efterspørgslen efter ejerlejligheder. Efterspørgslen efter ejerlejligheder hæves herefter fra E1 til E2. Den stigende efterspørgsel får på kort sigt ikke udbuddet til at ændre sig, da det tager tid at opføre nye ejerlejligheder. Efterspørgslen slår derfor på kort sigt direkte igennem på kontantpriserne på ejerlejligheder og stiger dermed fra P0 til P1, vist til tidspunkt t1.

11.5.2 Langt sigt

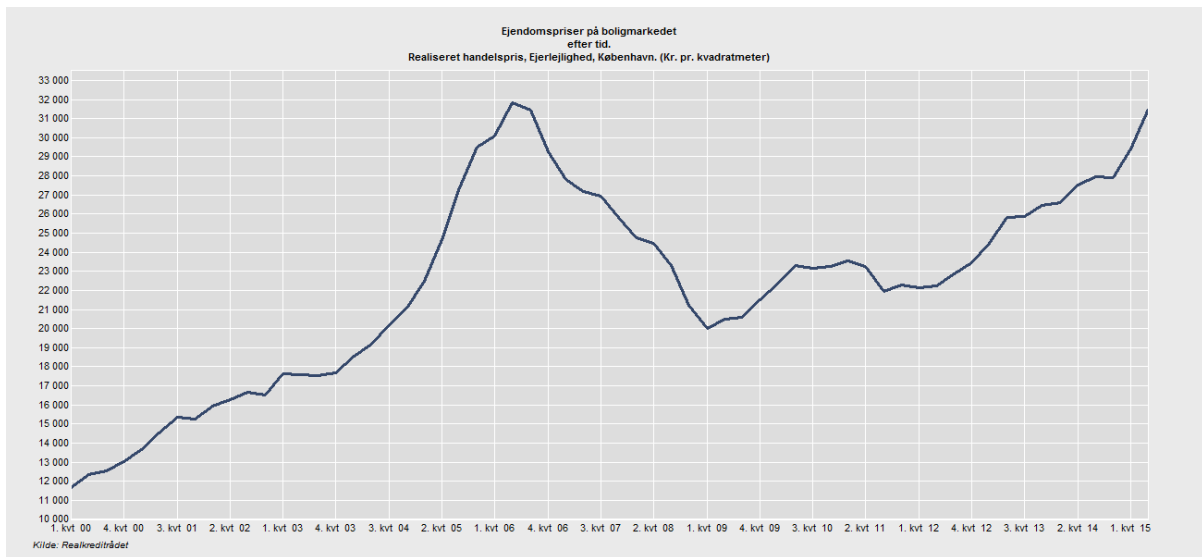
Den øgede efterspørgsel efter ejerlejligheder vil presse ejerlejlighedspriserne yderligere op, således at prisen på den eksisterende ejerlejlighedsmasse overstiger prisen for at bygge nyt.

Prisstigningerne på ejerlejlighedsmarkedet øger incitamentet for investorerne for at bygge nye ejerlejligheder, hvilket på langt sigt øger udbuddet af ejerlejligheder. Det tager dog forholdsvis lang tid, før de nye boliger kan udbydes på markedet. Efterspørgslen efter boliger stiger derfor i mellemtiden til P2 i tidspunkt t2 i skæringspunktet C. Herefter sker der et øget udbud til M_1 , som flytter udbudskurven til U2, og dermed danner en ny pris, som igen falder til P1 i tidspunkt t1.

Udbuddet fortsætter herefter med at stige til M_2 og danne udbudskurven i U3, i skæringspunktet E. Når byggeomkostningerne ved at opføre nye ejerlejligheder igen svarer til prisen på de eksisterende boliger i tidspunkt t4, vil prisen igen komme tilbage til P0 i den oprindelige ligevægt.

Som det ses af udbuds- og efterspørgselskurven, vil udbuddet på lang sigt tilpasse sig efterspørgslen.

11.6 Prisudviklingen på ejerlejlighedsmarkedet



Figur 3, Kilde: Realkreditrådet - prisudviklingen på ejerlejlighedsmarkedet i København fra 2000-2015⁴⁸

Ovenstående graf viser prisudviklingen over ejerlejligheder i København i perioden 2000-2015. Grafen viser udviklingen i m² priser og er baseret på realiserede ejerlejlighedshandler.

I perioden fra 2000-2003 forekommer store prisstigninger på ejerlejligheder med en samlet stigning på ca. 50 %. I den efterfølgende periode frem til finanskrisen fra 2003-2006 går ejerlejlighedspriserne på himmelflugt. De stiger i denne periode med ca. 78 %. Mens finanskrisen er på sit højeste ses store fald på ejerlejlighedspriserne, der i perioden fra 2006-2009 falder med 59 %. Før der igen figurerer stigninger på ejerlejlighedsmarkedet, skal vi frem til perioden 2009-2012, hvor ejerlejlighedspriserne stiger med ca. 10 %.

I den efterfølgende periode fra 2012 til 2015 stiger ejerlejlighedspriserne igen voldsomt med en samlet stigning på 43 %.

I ovenstående periode forekom de største stigninger i årene fra 2000-2006, hvor ejerlejlighedspriserne samlet steg med 128 %, og de største fald skete i perioden 2006-2009, hvor ejerlejlighedspriserne samlet faldt med ca. 59 % I perioden fra 2009-2015 ses igen pæne stigninger. I denne periode stiger ejerlejlighedspriserne med ca. 57 %.

Da priserne på ejerlejligheder lå højest i 2006, blev ejerlejlighederne i København i gennemsnit handlet til ca. 32.000 kr. pr. m². I første kvartal for 2015 er priserne stort set oppe på samme niveau. Her bliver

⁴⁸ Realkreditrådet.dk/Statistikker/Boligmarkedsstatistik

ejerlejlighederne i gennemsnit handlet til 31.500 kr. pr. m². Ovennævnte graf fra Danmarks statistik dækker frem til 1. kvartal 2015. Ejerlejlighedspriserne i København i 3. kvartal for 2015 ligger i gennemsnit på ca. 35.000 kr. pr. m².⁴⁹

11.6.1 Fundamentals

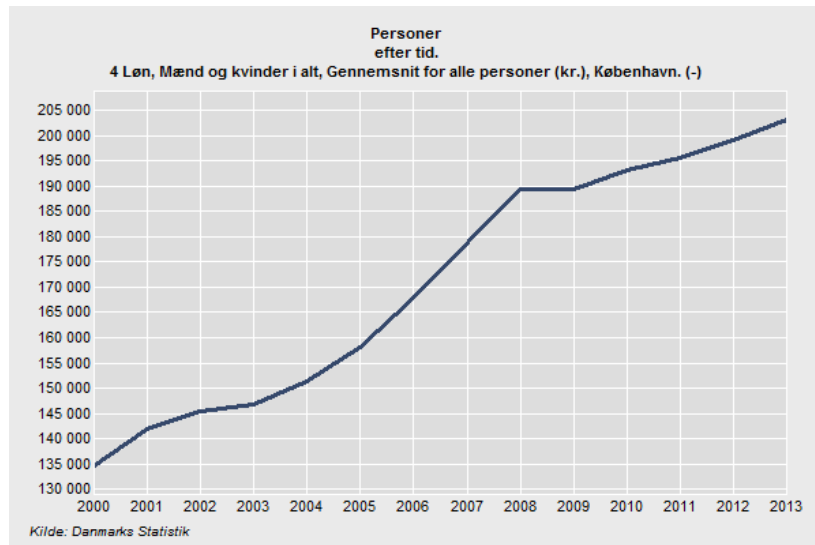
Prisudviklingen på ejerlejligheder kan i et stort omfang forklares ved ændringerne i økonomien. De fleste økonomer argumenterer for, at man ved at analysere på en række økonomiske data over tid, og disses påvirkninger, langt hen af vejen kan forklare prisudviklingen på ejerlejlighedsmarkedet.

Som tidligere beskrevet afhænger efterspørgslen på ejerboliger af en lang række faktorer, som påvirker efterspørgslen i den ene eller anden retning. I den økonomiske litteratur kaldes de økonomiske påvirkninger for fundamentals.

I dette afsnit ses der på, om prisudviklingen på ejerlejlighedsmarkedet i København kan forklares ift. påvirkninger på fire af de økonomiske fundamentals.

⁴⁹ Homes ejerlejlighedsprisindeks 2015

11.6.2 Disponibel indkomst



Figur 4, kilde: Danmarks statistik⁵⁰

Ovenstående graf viser udviklingen i den disponible indkomst fra 2000-2013 for mænd og kvinder i København.

Den disponible indkomst er udtryk for den mængde penge en familie har til rådighed efter at have betalt skat. Ovennævnte graf viser den gennemsnitlige indkomst for alle lønmodtagere i København i perioden 2000-2013. Der er taget udgangspunkt i indekset for lønmodtagere, da det er dem, der står for den største andel af efterspørgslen efter ejerlejligheder.

Ovenstående graf viser, at den disponible indkomst fra 2000-2004 stiger med ca. 12 %, i perioden fra 2004-2008 stiger den med ca. 25 %. I den efterfølgende periode fra 2008-2009 ser vi en stagnering, hvorefter vi ser en stigning i den disponible indkomst på ca. 7 % i perioden 2009-2013. Den disponible indkomst for en lønmodtager i København ligger i 2013 på ca. 203.000 kr. i gennemsnit.

De største stigninger i den disponible indkomst ses i perioden fra 2000-2008, hvor den disponible indkomst stiger med ca. 40 %. Efterfølgende flader stigningerne ud og stiger kun med ca. 8 % i perioden fra 2008-2013.

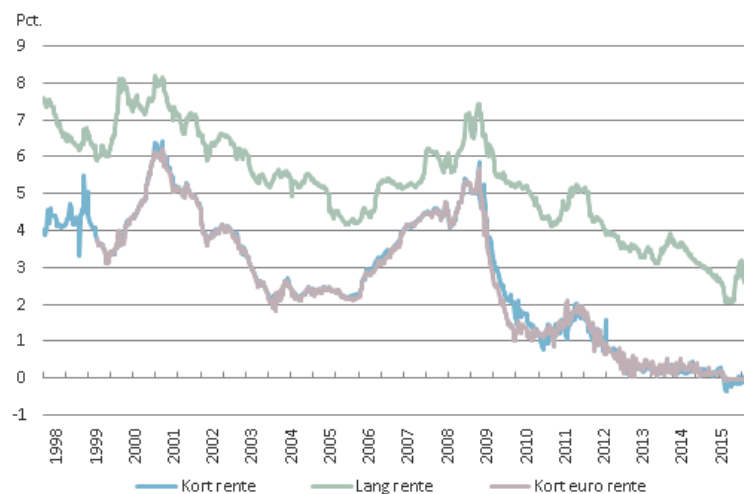
⁵⁰<http://www.statistikbanken.dk/>

Når den disponible indkomst stiger, som vi ser det i ovenstående graf, vil der alt andet lige være flere penge i husholdningernes budget til boligforbrug. Hvis man antager, at husholdningerne vil benytte samme andel af deres disponible indkomst til boligforbrug, så vil andelen, der kan forbruges på boligforbrug, også stige.

Disponibel indkomst $\uparrow$ $\rightarrow$ Ejerlejlighedspriser $\uparrow$

Disponibel indkomst $\downarrow$ $\rightarrow$ Ejerlejlighedspriser $\downarrow$

11.6.3 Renteniveau



Figur 5, kilde: Realkreditrådet⁵¹

Ovenstående graf viser udviklingen i den korte og den lange rente samt udviklingen i eurorenten.

Der sker en stigning i den korte og lange rente i begyndelse af årtusindeskiftet. I 2001 ligger den korte rente på ca. 6 % og den lange rente på ca. 8 %. I den efterfølgende periode frem mod finanskrisen ses et faldende rentemarked. Den korte og lange rente er faldende fra år 2001-2006, hvor den korte rente ligger på ca. 2 % og den lange rente på ca. 4 %. I 2006 og frem til 2009, hvor finanskrisen er på sit højeste, forekommer der store rentestigninger. Den korte rente stiger til næsten 6 % og den lange rente til ca. 7 %. Fra 2009 til 2015 sker et kraftigt fald i renterne, hvor den korte rente på det laveste niveau ender med at gå i minus, den lange rente ender samtidig på sit laveste niveau på ca. 2 %.

Når en boligejer ska finansiere sin bolig, betyder det for de fleste ejerlejlighedsejere, at de skal ud og låne størstedelen af boligkøbet ved en høj andel af fremmedkapital, der finansieres ved realkreditlån og

⁵¹ Realkreditrådet.dk/Statistikker/Obligationsrente

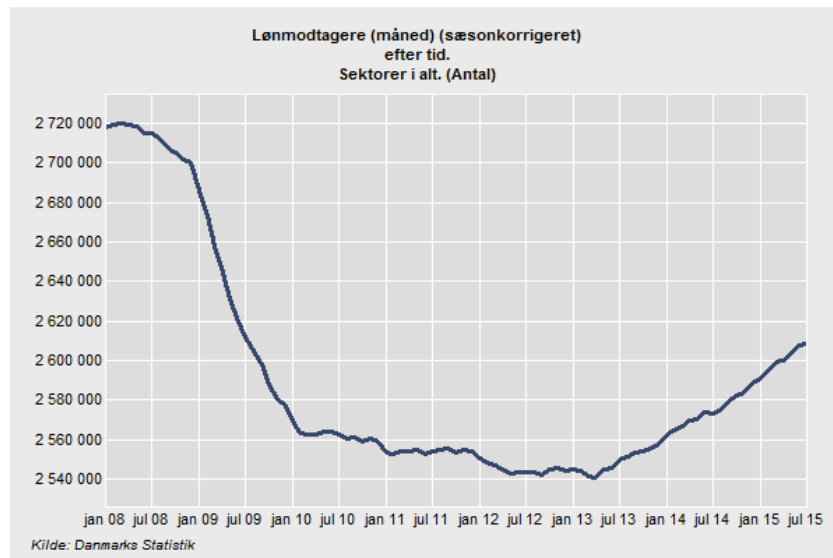
bankfinansiering. For en boligejer med en høj andel af fremmedkapital vil renteniveauet derfor have stor betydning for boligkøbet.

I ovenstående graf ses både rentestigninger og rentefald. Hvis renten stiger, vil forbrugerne have færre penge til boligforbrug og omvendt hvis renten falder, så vil husholdningerne have flere penge til boligforbrug.

Renteniveau $\uparrow$ $\rightarrow$ Ejerlejlighedspriser $\downarrow$

Renteniveau $\downarrow$ $\rightarrow$ Ejerlejlighedspriser $\uparrow$

11.6.4 Beskæftigelse og ledighed



Figur 6, kilde: Danmarks statistik⁵²

Ovenstående graf viser udviklingen i beskæftigelsen fra 2008-2015 for hele Danmark.

Lønmodtagerbeskæftigelsen er omregnet til fuldtid, på grundlag af betalte timer, og er korrigeret for normale sæsonudsving.

Beskæftigelsen er den andel af arbejdsstyrken, som er i arbejde, hvorimod ledigheden er den andel af arbejdsstyrken, som er uden for arbejde.

Beskæftigelsen ligger i 2008 på sit højeste niveau i perioden, hvor den samlede beskæftigelse ligger på ca. 2.720.000 personer. I perioden fra 2008-2010 falder den samlede beskæftigelse til 2.560.000 personer, der

⁵² <http://www.statistikbanken.dk/>

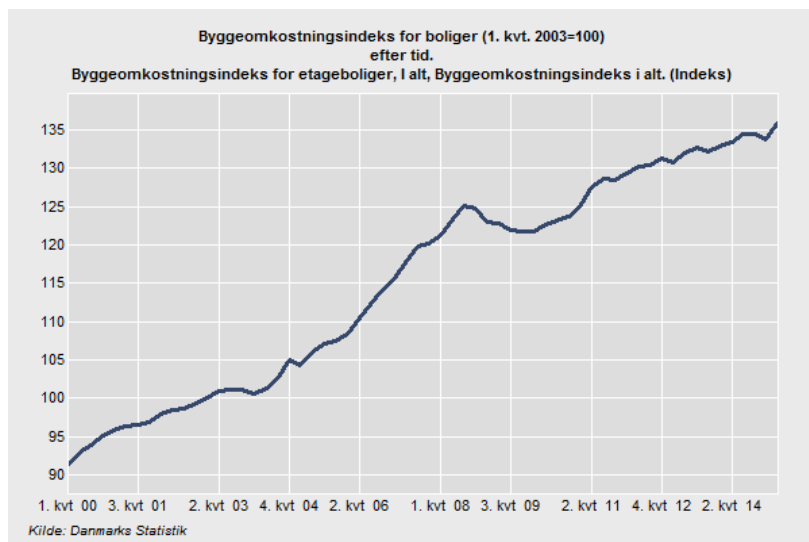
bliver i denne periode ca. 160.000 flere arbejdsløse. I perioden fra 2010-2013 er beskæftigelsen stadig faldende, men dog ikke med samme fart som i 2008. Fra 2013 stiger beskæftigelsen, for første gang siden 2008, med ca. 70.000 personer frem til 2015, hvor den samlede beskæftigelse lyder på ca. 2.610.000 personer.

Beskæftigelse og ledighed hænger tæt sammen med den disponible indkomst. Ved høj beskæftigelse vil man se en stigning i den disponible indkomst og omvendt ved lav beskæftigelse. Ud fra efterspørgselsteorien burde øget beskæftigelse, og dermed øget indtægt, føre til en øget efterspørgsel efter ejerlejligheder.

Beskæftigelsen ↑ → Ejerboligpriserne ↑ samtidig går Ledigheden ↓ Ejerboligpriserne ↑

Beskæftigelsen ↓ → Ejerboligpriserne ↓ samtidig går Ledigheden ↑ Ejerboligpriserne ↓

11.6.5 Byggeomkostninger



Figur 7, kilde: Danmarks statistik⁵³

Ovenstående graf viser udviklingen i byggeomkostningsindekset fra 2000-2014 for hele Danmark.

Investeringen i nybyggeri hænger ofte i høj grad sammen med prisudviklingen og efterspørgslen på ejerlejligheder. Er byggeomkostningerne stigende, hænger det ofte sammen med, at der er gang i byggeriet, og at det er billigere at købe nyt end at købe brugt.

⁵³ <http://www.statistikbanken.dk/>

Stigende byggeomkostninger kan komme som et resultat af høje ejerlejlighedspriser, hvilket resulterer i, at flere vil opføre ejendomme med videresalg for øje. Det vil få efterspørgslen efter materialer og arbejdskraft til at stige, hvilket samtidig betyder, at omkostningerne, ved at bygge nyt, stiger.

Hvis byggeomkostningerne omvendt er faldende, vil det være et resultat af, at det er billigere at købe en brugt bolig fremfor at bygge en ny bolig. Lave byggeomkostninger vil presse prisen på ejerlejligheder ned, da det vil være billigere at producere nye boliger.

I grafen over byggeomkostningsindekset ser vi, at byggeomkostningerne i perioden fra 2000-2008 stiger fra indeks 90 til indeks 125, hvilket er den kraftigste stigning i perioden. Efterfølgende ser vi et lille fald i byggeomkostninger fra 2008-2010, hvorefter byggeomkostningerne igen stiger fra 2010-2014, hvor byggeomkostningsindekset i 2014 ligger på indeks 135.

På lang sigt, kan man argumentere for, at byggeomkostningernes prisudvikling følger prisudviklingen på ejerlejlighedsmarkedet. Hvis byggeomkostningerne stiger, skyldes det ofte, at efterspørgsel efter ejerlejligheder, arbejdskraft og materialer stiger, hvilket betyder en stigning i ejerlejlighedspriserne.

Byggeomkostninger ↑ → Ejerboligpriserne ↑

Byggeomkostninger ↓ → Ejerboligpriserne ↓

11.7 Delkonklusion Prisudviklingen på ejerlejlighedsmarkedet

Prisudviklingen på ejerlejligheder i København har i perioden 2000-2015 været ekstremt svingende. De største svingninger i ejerlejlighedspriserne ser vi særligt i 3 perioder.

Ud over de økonomiske påvirkninger på økonomien, må det også antages, at det psykologiske aspekt også kan påvirke ejerlejlighedspriserne. Når økonomien buldrer afsted, som i 2000-2006, så er der flere der efterspørger ejerlejligheder, hvilket får priserne til at stige. Når økonomien modsat falder, som det var tilfældet i 2006-2009 under finanskrisen, så er folk mere tilbageholdende overfor boliginvesteringer, og efterspørgslen efter ejerlejligheder vil derfor falde, hvilket resulterer i prisfald på ejerlejlighedsmarkedet.

I det følgende vurderes der, om svingningerne i ejerlejlighedspriserne for 2000-2015 kan forklares ved de fire fundamentals:

Fra 2000-2006 stiger ejerlejlighedspriserne med 128 % svarende til ca. 32.000 kr. pr. m²

I denne periode stiger den disponible indkomst samtidig med 32 %, den korte rente falder fra 4 % til 2,5 %, og den lange rente falder fra 7 til 4,5 %, ligesom byggeomkostningerne stiger med 19 %. Det har desværre

ikke været muligt at fremskaffe data på beskæftigelsen fra 2000-2006, men da vi i denne periode var i et økonomisk opsving, hvilket genererer arbejdspladser, antages en stigning i beskæftigelsen til ca. 10 %. Alle fire fundamentals har i ovenstående periode påvirket økonomien således, at husholdningerne har fået flere penge til boligforbrug.

På baggrund af ovenstående må det antages, at de økonomiske fundamentals langt hen af vejen forklare prisstigningerne på ejerlejlighedsmarkedet.

Disponibel indkomst $\uparrow$ Renteniveau $\downarrow$ Beskæftigelse $\uparrow$ Byggeomkostninger $\uparrow \rightarrow$ Ejerlejlighedspriser $\uparrow$

Fra 2006-2009 falder ejerlejlighedspriserne med ca. 59 % svarende til ca. 20.000 kr. pr. m²

I samme periode ser vi, at stigningen i den disponible indkomst aftager, den korte rente stiger fra 2,5 % til 5 %, og den lange rente stiger fra 4,5 % til 7 %, beskæftigelsen falder med 130.000 personer svarende til et fald på 5 % og samtidig stiger byggeomkostninger med 11 %. Rentestigningerne og fald i beskæftigelsen vurderes til at være de mest udslagsgivende fundamentals for, at husholdningerne har fået færre penge til boligforbrug, og derved er det de grundlæggende forklarende fundamentals for prisfaldene på ejerlejlighedsmarkedet.

Renteniveau $\uparrow$ Beskæftigelse $\downarrow \rightarrow$ Ejerlejlighedspriser $\downarrow$

Fra 2009-2015 stiger ejerlejlighedspriserne med ca. 57 % svarende til ca. 31.500 kr. pr. m²

I samme periode stiger den disponible indkomst med 8 %, den korte rente falder fra 5 % til 0 %, og den lange rente falder fra 7 % til 2,5 %, beskæftigelsen stiger med 20.000 personer svarende til 0,75 %, og byggeomkostningerne stiger med 23 %. Stigningen på ejerboligmarkedet må vurderes til primært at skyldes, at renten er faldet til et historisk lavt niveau, hvilket øger husholdningernes boligforbrug. I denne periode opnår ejerlejlighedspriserne samme niveau som før finanskrisen, hvor ejerlejlighedspriserne lå på ca. 32.000 kr. pr. m².

Renteniveau $\downarrow \rightarrow$ Ejerlejlighedspriser $\uparrow$

Ejerlejlighedspriserne er fortsat med at stige igennem 2015, i henhold til Homes ejerlejlighedsprisindeks for andet halvår 2015 ligger ejerlejlighedspriserne i gennemsnit på ca. 35.000 kr. pr. m²

12. Analyse

I analysen, analyseres der på effekten ved bortskaffelse af maksimalprisbestemmelsen, afskaffelse af bopælspligten, samt på effekten ved indførelse af en lovpligtig regnskabsstandard, for andelsboligforeninger.

12.1 Maksimalprisreglen

I den første del af analysen, analyseres der på effekten, på bortskaffelse af maksimalprisbestemmelsen

12.1.1 Sammenligning af værdiansættelsespriser

Andelslejlighedspriser i København V, Ø, K og det samlede København

I dette afsnit analyseres på den prismæssige forskel i værdiansættelserne afhængigt af, om foreningerne vælger at anvende valuarvurderingen eller den offentlige ejendomsvurdering. Dette for at afklare hvor stor forskel der er i værdierne afhængigt af, om foreningerne anvender den ene eller den anden værdiansættelsesmetode.

Beregninger inddrages i den senere analyse vedrørende prisudviklingen på ejer- og andelslejlighedsmarkedet ved en afskaffelse af maksimalprisbestemmelsen. Her vil datasættet anvendes i vurdering af, hvor langt andelslejlighedspriserne ligger fra de aktuelle salgspriser for ejerlejligheder, for derved at illustrere, hvor meget andelslejlighederne i København potentielt vil stige med, som konsekvens af en afskaffelse af maksimalprisbestemmelsen.

I 2012, blev det anslået at ca. 66 % af alle andelsboligforeninger anvendte den offentlige ejendomsvurdering som værdiansættelsesmetode, 28 % anvendte valuarvurderingen og 6 % anvendte anskaffelsessummen.⁵⁴ Der vil i de kommende beregninger ikke blive kommenteret på anskaffelsessummen, da det er meget få foreninger, der anvender dette princip som værdiansættelsesmetode.

⁵⁴ By og Boligudvalget 2011-12 – Reform af andelsboligmarkedet, 5 udfordringer med løsningsforslag, side 6

Valuarvurdering og offentlig ejendomsvurdering

Andelsboligforening	m2	Anskaffelsessum	Off. vurdering	værdi pr. m2	Valuarvurdering	værdi pr. m2	Forskel i %	Bydel
AB Blågårdsgade 29 A-E	5.480	17.731.228	86.000.000	15.693	125.750.000	22.947	46,22%	2200 København N
AB Møntmestergården	11.970	61.972.349	120.000.000	10.025	175.000.000	14.620	45,83%	2400 København NV
AB Kingosgade 9	860	3.237.903	10.700.000	12.442	14.250.000	16.570	33,18%	1623 København V
AB Jægerhuset 2	880	14.557.105	13.100.000	14.886	18.500.000	21.023	41,22%	1720 København V
AB Ærø	2.616	2.712.792	37.500.000	14.335	60.500.000	23.127	61,33%	1666 København V
AB Klintholm	2.484	9.781.916	48.000.000	19.324	55.600.000	22.383	15,83%	1721 København V
AB Sommerstedsgade	1.592	12.258.800	27.000.000	16.960	31.000.000	19.472	14,81%	1718 København V
AB Bitch Minde	4.186	5.097.632	48.500.000	11.586	57.000.000	13.617	17,53%	2100 København Ø
AB thygehus	1.734	3.527.352	20.800.000	11.995	24.000.000	13.841	15,38%	2100 København Ø
AB Fanøgade 38	420	2.428.860	7.000.000	16.667	7.750.000	18.452	10,71%	2100 København Ø
AB Næstvedgade 26-28	1.939	7.747.421	26.500.000	13.667	31.450.000	16.220	18,68%	2100 København Ø
AB Øster Farimagsgade 83-85	1.952	4.162.065	17.800.000	9.119	26.800.000	13.730	50,56%	2100 København Ø
AB Småholm	2.090	14.370.840	23.899.150	11.435	31.500.000	15.072	31,80%	2300 Københavns S
AB Amagervold	6.544	27.405.284	70.000.000	10.697	75.000.000	11.461	7,14%	2300 Københavns S
AB Essex Waterfront	1.983	44.775.000	47.500.000	23.954	57.000.000	28.744	20,00%	2450 København SV
AB Nørre Farimagsgade 57-59	2.279	30.860.272	36.000.000	15.796	60.900.000	26.722	69,17%	1364 København K
AB Andelskronen	4.267	43.301.516	44.000.000	10.312	76.900.000	18.022	74,77%	1369 København K
AB Gothersgade 152	890	3.568.900	12.000.000	13.483	26.749.840	30.056	122,92%	1123 København K
AB Fredericiagade 47	816	3.301.509	8.100.000	9.926	11.400.000	13.971	40,74%	1310 København K
AB Damgården	1.611	16.184.011	22.600.000	14.029	28.500.000	17.691	26,11%	2650 Hvidovre
AB Brønshøj	5.007	12.092.422	60.000.000	11.983	63.000.000	12.582	5,00%	2700 Brønshøj
	61.600		786.999.150		1.058.549.840			
Gennemsnitlig m2 pris			12.776	Off. Vurd.	17.184	Valuar vurd.	34,50%	

Figur 8: Egen tilvirkning – baseret på 21 andelsboligforeninger der anvender valuarvurdering

Ovenstående tabel viser, hvorledes 21 andelsboligforeninger i København er værdiansat ud fra deres 2014 regnskab, afhængigt af om de anvender anskaffelsesprisen, den offentlige ejendomsvurdering eller valuarvurderingen.

Hovedparten af foreningerne er placeret i København V, København Ø, København K, der samlet er repræsenteret med 14 foreninger, svarende til ca. 50 % af datasættet. Derudover er København N, København NV, København S, Hvidovre og Brønshøj også repræsenteret.

Den overordnede tendens viser, at gennemsnitsprisen pr. m2 i København, ligger på ca. 12.776 kr. pr. m2 ved den offentlige ejendomsvurdering og på ca. 17.184 kr. pr. m2. ved valuarvurderingen, hvilket er en forskel i værdiansættelsen på ca. 34,50 %.

Der er stor spredning i forskellene på den offentlige ejendomsvurdering og på valuarvurderingen. Hvis der ses på de bydele, der er repræsenteret med flest foreninger i datasættet, ligger valuarvurderingerne højere i niveauet 14-61 % i København V, 41-123 % i København K og 11-51 % i København Ø.

En fjernelse af maksimalprisbestemmelsen må ud fra datasættet antages at have væsentlig større prisstigningseffekt på de andelsboligforeninger, der i dag anvender den offentlige ejendomsvurdering, frem

for foreningerne, der anvender valuarvurderingen, der er mere markedsbestemt. I det tidligere afsnit om andelsboligforeninger oplyses det, at den offentlige ejendomsvurdering er afskaffet frem til 2018-2019, og at beregningsgrundlaget for den offentlige ejendomsvurdering er fra 2012. Hvilket harmonerer godt med datasættet og kan være en del af forklaringen på den store forskel i værdierne mellem de offentlige ejendomsvurderinger og valuarvurderingerne.

Andelsboligforeninger	Off. vurd. gennemsnit værdi pr. m2	Valuar gennemsnit værdi pr. m2	Forskel i %
Vesterbro	15.589	20.515	31,60%
Østerbro	12.607	15.561	23,43%
København K	12.379	22.193	79,27%

Figur 9: Egen tilvirkning, baseret på datasæt over København V, København Ø og København K

Ovenstående tabel viser de gennemsnitlige m2 priser fra den offentlige ejendomsvurdering og valuarvurdering fordelt på bydelene København V, København Ø og København K, som her behandles, da det er de bydele, der indgår med flest andelsboligforeninger i datasættet.

I København K ses den største forskel mellem vurderingsprincipperne, hvor forskellen i vurderingsprincipperne ligger på ca. 79 %, i København V er forskellen på ca. 32 % og i København Ø, er forskellen ca. 23 %. Når man kigger på gennemsnittet af m2 priserne fordelt på bydelene ligger København K højest med ca. 22.193 kr. pr. m2, dernæst kommer København V med 20.515 kr. pr. m2 og København Ø med 15.561 kr. pr. m2.

Datasættet er et spinkelt grundlag at vurdere ud fra, men det viser en klar tendens om, at valuarvurderingerne i gennemsnit ligger væsentligt højere end den offentlige ejendomsvurdering. Det tyder på, at mange af de andelsboligforeninger, der i dag anvender den offentlige ejendomsvurdering, ved at skifte til valuarvurdering vil kunne opnå store værdistigninger.

Hvis man kigger på København Ø og København V, tyder det på, at vurderingerne vil ligge ca. 23-32 % højere end den offentlige ejendomsvurdering, og hvis man kigger på København K, tyder det på, at man vil kunne opnå en værdiforhøjelse på op til 79 %.

Prismæssigt er der store regionale forskelle i København, generelt tyder det på, at København K og København V er de dyreste bydele. Da datagrundlaget er spinkelt, er det svært at vurdere, prisniveauet for København N og København S.

Når man kigger på København som helhed, tyder det på, at den offentlige ejendomsvurdering ligger i niveauet ca. 12.776 kr. pr. m2 og valuarvurdering i niveauet ca. 17.184 kr. pr. m2., svarende til en forskel på ca. 34,50 %

Ejerlejlighedspriser i København V, Ø, K og det samlede København

I det foregående afsnit er m² priserne beregnet ud fra den offentlige ejendomsvurdering og valuarvurdering for bydelene København V, København Ø, København K og København. Dette giver et skøn af, hvad andelslejlighederne maksimalt kan handles til, afhængigt af bydel og vurderingsprincip.

I mit tidligere afsnit om ejerlejlighedspriserne, analyserede jeg mig frem til, at ejerlejlighedspriserne i første kvartal i 2015 lå på ca. 31.500 kr. pr. m², og at ejerlejlighedspriserne i tredje kvartal lå på ca. 35.000 kr.

I det følgende afsnit er data fra Boliga⁵⁵ over de seneste 50 handlede ejerlejligheder benyttet. Data er fordelt på bydele for ud fra dette at kunne analysere på, hvad m² prisen på ejerlejligheder bliver handlet til fordelt på bydele holdt op mod m² priserne på andelslejligheder, fordelt på bydele og vurderingsprincip. Bemærk at de fuldstændige dataark findes i bilagene.

I sammenligningen af ejerlejlighedspriserne og andelslejlighedspriserne, antages det, at de har samme vedligeholdelsesstad, der er derfor i priserne for andelslejligheder medregnet, at der ud over prisen på andelslejligheden også skal betales et forbedringstillæg på 200.000 kr.

Ved at holde de seneste handlede salgspriser på ejerlejligheder op i mod analysen af værdiansættelsespriser på andelslejligheder, vil tendenser ift. prisforskellen på andelslejligheder contra ejerlejligheder afdækkes. Beregningerne anvendes efterfølgende i analysen af user cost, hvilket er udtryk for boligtagere's totale samlede økonomiske belastning ved at bo i boligen, for derved at kunne vurdere effekten på prisstigninger for andelslejligheder ved afskaffelse af maksimalprisbestemmelsen.

⁵⁵ <http://www.boliga.dk> => salgspriser

Ejerlejlighedspriser København V

Antal	Adresse	Salgspris	salgs dato	m2 pris	værelser	Ejerlejlighed	m2	opførelsesår
40	Godsbanegade 4, 4. TV	2.200.000	15-08-2015	31.428	3	Lejlighed	70	1900
41	Sønder Boulevard 53, 5. 10	1.650.000	13-08-2015	38.372	1	Lejlighed	43	1902
42	Flensborggade 15, 4. TH	2.560.000	13-08-2015	44.137	3	Lejlighed	58	1897
43	Broagergade 4, 2. TV	2.200.000	12-08-2015	34.375	2	Lejlighed	64	1900
44	Matthæusgade 50, 3. 16	1.050.000	10-08-2015	26.923	1	Lejlighed	39	1971
45	Sommerstedgade 19, 3. TH	2.295.000	10-08-2015	40.263	2	Lejlighed	57	1904
46	Flensborggade 21, ST. TH	1.175.000	08-08-2015	26.111	1	Lejlighed	45	1897
47	Matthæusgade 50, 3. 23	1.045.000	06-08-2015	26.794	1	Lejlighed	39	1971
48	Vester Søgade 78, 5. 2	2.125.000	06-08-2015	37.280	1	Lejlighed	57	1938
49	Dybbølsgade 36, 1. TH	2.240.000	06-08-2015	38.620	2	Lejlighed	58	1902
50	H.C. Andersens Boulevard	3.840.000	05-08-2015	40.421	3	Lejlighed	95	1903
	Total	129.334.259					3.785	

Figur 10: egen tilvirkning: Tabellen er udtryk for de seneste salgspriser fra Boliga.dk⁵⁶

Ovenstående tabel er udtryk for salgspriserne på de seneste 50 handlede ejerlejligheder i 2015 i København V. Den gennemsnitlige m2 pris ligger i denne periode på ca. 34.170 kr. pr. m2.⁵⁷

Ejerlejlighedspriser og andelslejlighedspriser København V

Gennemsnitspris pr. m2, seneste 50 salg	34.170	lejl. 100 m2	3.417.021
Ejerlejlighed			
Gennemsnitspris pr. m2 off. ejd. vurdering	15.589	lejl. 100 m2	1.558.900
Andelslejlighed		forbedringer	200.000
			1.758.900
Gennemsnitspris pr. m2 valuarvurdering	20.515	lejl. 100 m2	2.051.500
Andelslejlighed		forbedringer	200.000
			2.251.500

Ovenstående tabel er udtryk for gennemsnittet af de seneste handlede ejerlejlighedspriser i København V samt gennemsnitspriserne på andelslejligheder afhængigt af anvendt vurderingsprincip.

Af tabellen fremgår det, at en ejerlejlighed på 100 m2, beregnet ud fra de seneste handlede ejerlejlighedspriser, vil koste 3.417.021 kr. Ud fra den seneste offentlige ejendomsvurdering vil en lejlighed på 100 m2 inkl. forbedringer koste 1.758.900 kr., og ved beregning efter valuarvurderingen vil lejligheden koste 2.251.500 kr.⁵⁸

⁵⁶ www.boliga.dk => salgspriser => København V

⁵⁷ Bilag 1

Ud for ovenstående tabel tyder det på, at ejerlejlighedspriserne ligger 94,27 % højere end den offentlige ejendomsvurdering og 51,77 % højere end valuarvurderingen.

Ejerlejlighedspriser København Ø

Antal	Adresse	Salgspris	salgs dato	m2 pris	værelser	Ejerlejlighed	m2	opførelsesår
40	Indiakaj 5, 3. MF	5.275.000	16-09-2015	45.085	3	Lejlighed	117	1999
41	Korsørgade 2, 3. 5	2.100.000	16-09-2015	29.166	3	Lejlighed	72	1963
42	Drejøgade 35, 4. 41	1.769.000	15-09-2015	23.905	2	Lejlighed	74	1979
43	Løgstørgade 35, 1. TH	2.935.000	15-09-2015	43.161	3	Lejlighed	68	1926
44	Svendborggade 16, 4. TV	1.105.000	15-09-2015	19.732	2	Lejlighed	56	1909
45	Æbeløgade 44, 4. 4	1.575.000	14-09-2015	31.500	2	Lejlighed	50	1935
46	Ourøgade 29, 1. TV	1.400.000	13-09-2015	25.000	2	Lejlighed	56	1930
47	Landskronagade 50C	3.125.000	12-09-2015	33.602	3	Lejlighed	93	1922
48	Løgstørgade 35, 3. TH	1.080.000	11-09-2015	15.882	3	Lejlighed	68	1926
49	Ålborggade 20, 1. TH	1.925.000	11-09-2015	35.000	2	Lejlighed	55	1895
50	Korsørgade 8, 1. 3	1.295.000	11-09-2015	29.431	1	Lejlighed	44	1963
		118.603.000					3.546	

Figur 10: egen tilvirkning: Tabellen er udtryk for de seneste salgspriser fra Boliga.dk⁵⁹

Ovenstående tabel er udtryk for salgspriserne på de seneste 50 handlede ejerlejligheder for København Ø. Den gennemsnitlige m2 pris ligger i denne periode på ca. 33.447 kr. pr. m2.⁶⁰

Ejerlejlighedspriser og andelslejlighedspriser København Ø

Gennemsnitspris pr. m2, seneste 50 salg	33.447	lejl. 100 m2	3.344.698
Ejerlejlighed			
Gennemsnitspris pr. m2 off. ejd. vurdering	12.607	lejl. 100 m2	1.260.700
Andelslejlighed		forbedring	200.000
			1.460.700
Gennemsnitspris pr. m2 valuarvurdering	15.561	lejl. 100 m2	1.556.100
Andelslejlighed		forbedring	200.000
			1.756.100

Ovenstående tabel er udtryk for gennemsnittet af de seneste handlede ejerlejlighedspriser i København Ø samt gennemsnitspriserne på andelslejligheder afhængigt af anvendt vurderingsprincip.

Af tabellen fremgår det, at en ejerlejlighed på 100 m2, beregnet ud fra de seneste handlede ejerlejlighedspriser vil koste 3.344.698 kr. Ved den seneste offentlige ejendomsvurdering vil en lejlighed på

⁵⁹ www.boliga.dk => salgspriser => København Ø

⁶⁰ Bilag 2

100 m2 inkl. forbedringer koste 1.460.700 kr., og ved beregning efter valuarvurderingen vil lejligheden koste 1.756.100 kr.

Ud for ovenstående tabel tyder det på, at ejerlejlighedspriserne ligger 128,98 % højere end ved den offentlige vurdering og 90,46 % højere end valuarvurderingen for andelslejligheder i København Ø.

Ejerlejlighedspriser København K

Antal	Adresse	Salgspris	salgs dato	m2 pris	værelser	Ejerlejlighed	m2	opførelsesår
40	Sølvgade 102, 2. TH	4.000.000	02-09-2015	34.188	4	Lejlighed	117	1890
41	Andreas Bjørns Gade 6, 3. TH	1.062.500	02-09-2015	20.047	2	Lejlighed	53	1901
42	Peder Skrams Gade 8, 3. TV	6.410.000	02-09-2015	47.132	5	Lejlighed	136	1872
43	Gammel Mønt 41, 2. TV	1.950.000	01-09-2015	54.166	1	Lejlighed	36	1734
44	Wildersgade 29, 1. TV	2.625.000	01-09-2015	35.472	2	Lejlighed	74	1933
45	Sankt Annæ Gade 15, 2. TH	3.410.000	28-08-2015	42.098	3	Lejlighed	81	1938
46	Gøthersgade 33B, 2	2.000.000	28-08-2015	25.641	2	Lejlighed	78	1848
47	Lavendelstræde 6, 2. TH	2.463.273	28-08-2015	45.616	2	Lejlighed	54	1799
48	Løngangstræde 21A, 3. TH	5.295.000	28-08-2015	43.760	2	Lejlighed	121	1877
49	Løngangstræde 21, 5. TV	4.900.000	28-08-2015	41.525	3	Lejlighed	118	1877
50	Løngangstræde 21A, ST	4.400.000	28-08-2015	36.363	3	Lejlighed	121	1877
		172.510.673					4.433	

Figur 11, egen tilvirkning: Tabellen er udtryk for de seneste salgspriser fra Boliga.dk⁶¹

Ovenstående tabel er udtryk for salgspriserne på de seneste 50 handlede ejerlejligheder i København K. Den gennemsnitlige m2 pris ligger i denne periode på ca. 38.915 kr. pr. m2.⁶²

Ejerlejlighedspriser og andelslejlighedspriser København K

Gennemsnitspris pr. m2, seneste 50 salg	38.915	lejl. 100 m2	3.891.511
Ejerlejlighed			
Gennemsnitspris pr. m2 off. ejd. vurdering	12.379	lejl. 100 m2	1.237.900
Andelslejlighed		forbedringer	200.000
			1.437.900
Gennemsnitspris pr. m2 valuarvurdering	22.193	lejl. 100 m2	2.219.300
Andelslejlighed		forbedringer	200.000
			2.419.300

Ovenstående tabel er udtryk for gennemsnittet af de seneste handlede ejerlejlighedspriser i København K samt gennemsnitspriserne på andelslejligheder afhængigt af anvendt vurderingsprincip.

⁶¹ www.boliga.dk => salgspriser => København K

⁶² Bilag 3

Af tabellen fremgår det, at en ejerlejlighed på 100 m², beregnet ud fra de seneste handlede ejerlejlighedspriser, vil koste 3.891.511 kr., ud fra den seneste offentlige ejendomsvurdering vil en lejlighed på 100 m² inkl. forbedringer koste 1.437.900 kr. og ved beregning efter valuarvurderingen vil lejligheden koste 2.419.300 kr.

Ud for ovenstående tabel tyder det på, at ejerlejlighedspriserne ligger 170,64 % højere end den offentlige vurdering og 60,85 % højere end valuarvurderingen for andelslejligheder i København K.

12.1.2 Omregning af andelslejlighedernes kontantpris

For at kunne sammenligne user cost beregningerne for andelslejligheder og ejerlejligheder skal der tages højde for gælden i andelsboligforeningerne. Den omregnede kontantpris, som er formuedelen plus andelenes andel af gælden, beregnes ud fra m². Den samlede gæld pr.m² er beregnet til 4.855 kr.⁶³, hvilket sammenholdt med andelsværdien plus forbedringer i boligen, giver den omregnede kontantpris, som kan sammenlignes med de realiserede handelspriser på ejerlejligheder.

København V

Ejerlejlighed	3.417.021 kr.
Andelslejlighed valuarvurdering	2.537.028 kr.
Andelslejlighed off. vurdering	2.244.428 kr. ⁶⁴

Ved den omregnede kontantpris ligger ejerlejlighedspriserne ca. 34,69 % højere end valuarvurderingen og 52,24 % højere end ved den offentlige ejendomsvurdering.

København Ø

Ejerlejlighed	3.344.698 kr.
Andelslejlighed valuarvurdering	2.041.628 kr.
Andelslejlighed off. vurdering	1.946.228 kr. ⁶⁵

Ved den omregnede kontantpris ligger ejerlejlighedspriserne ca. 63,83 % højere end valuarvurderingen og 71,86 % højere end ved den offentlige ejendomsvurdering.

⁶³ Bilag 4 og bilag 10, prioritetsgæld 21 andelsboligforeninger

⁶⁴ Bilag 5 og bilag 10, prioritetsgæld 21 andelsboligforeninger

⁶⁵ Bilag 5 og bilag 10, prioritetsgæld 21 andelsboligforeninger

København K

Ejerlejlighed	3.898.511 kr.
Andelslejlighed valuarvurdering	2.704.828 kr.
Andelslejlighed off. vurdering	1.923.428 kr.

Ved den omregnede kontantpris ligger ejerlejlighedspriserne ca. 44,13 % højere end valuarvurderingen og 102,69 % højere end ved den offentlige ejendomsvurdering.⁶⁶

København

Ejerlejlighed	3.500.000 kr. ⁶⁷
Andelslejlighed valuarvurdering	2.403.925 kr. ⁶⁸
Andelslejlighed off. vurdering	1.963.125 kr. ⁶⁹

Ved den omregnede kontantpris ligger ejerlejlighedspriserne ca. 45,59 % højere end valuarvurderingen og 78,28 % højere end ved den offentlige ejendomsvurdering.

Efter at have beregnet den omregnede kontantpris, kan det vurderes at andelsboligpriserne i København, vil stige med ca. 45-78 %, ved afskaffelse af maksimalprisbestemmelsen. Men da boligformerne er forskellige med hensyn til finansiering, ejendomsværdiskat mv., er det værd at kigge på user cost for at finde frem til den samlede økonomiske belastning for lejlighederne.

⁶⁶ Bilag 5

⁶⁷ Homes ejerlejlighedsprisindeks 2015

⁶⁸ Bilag 4 - $(17.184 \cdot 100) = 1.718.400 \text{ kr.} + 485.525 \text{ kr.} + 200.000 \text{ kr.} = 2.403.925 \text{ kr.}$

⁶⁹ Bilag 4 - $(12.776 \cdot 100) = 1.277.600 \text{ kr.} + 485.525 \text{ kr.} + 200.000 \text{ kr.} = 1.963.125 \text{ kr.}$

12.1.3 User cost-begrebet

For at kunne lave en sammenligning mellem udgiften ved at bo i en ejerlejlighed contra en andelslejlighed, er det nødvendigt at estimere udgifterne for hver af de to boligtyper. Den økonomiske byrde ved at bo i en bolig kan opgøres på mange forskellige måder, i den økonomiske litteratur skelnes der skarpt imellem *boligudgiften*, der på den ene side er den likviditetsmæssige belastning ved at bo i boligen, og på den anden side *user cost*, der er den økonomiske byrde ved at bo i boligen.⁷⁰

Boligudgiften er udtryk for de reelle udgifter og betalinger, der er ved den pågældende bolig, hvilket vil sige den likviditetsmæssige belastning ved at bo i boligen. I boligudgifterne tages der ikke højde for kontant udbetaling ved køb af en bolig, lånedbringelse og låntagning. Der tages heller ikke højde for den del af boligudgiften, der går til afdrag på lån, som reelt er opsparing for låntager. Anvendelsesudgifter såsom el, vand og gas indgår ikke user cost.

User cost, der også betegnes som boligomkostningen, er et udtryk for boligtagerens totale samlede økonomiske belastning ved at bo i boligen. Her tales der altså ikke alene om den likviditetsbelastning, der påføres boligtageren, men den samlede udgift, som også inkluderer inflation, afskrivning, administration, drifts og vedligeholdelsesudgifter. User cost beregnes som det økonomiske forbrug af boligen plus det mistede afkast af den kapital, som boligtageren har indskudt i boligen. Ved beregning af user cost udregner man det mistede alternativafkast af den indskudte kapital efter skat, den alternative forrentning af fremmedkapital efter skat samt boligforbruget.

I dette afsnit analyseres på, hvordan det vil påvirke ejer- og andelslejlighedspriserne, hvis man vælger at afskaffe maksimalprisbestemmelsen. Der testes, hvor stor forskellen er i user cost for henholdsvis en andelslejlighed og en ejerlejlighed på 100 m², samt vurderes, hvor stor forskel der vil være i prisstigningerne afhængig af anvendt vurderingsprincip. I min prisberegning af andelslejligheder vil jeg beregne user cost på den omregnede kontantpris, således at gældssætningen i andelsboligforeningen, er medregnet i user cost beregningen.

⁷⁰ Lunde, Jens (1998): "boligudgifter og user cost". Undervisningsmateriale, kompendie boligøkonomi og finansiering, artikelsamling af Karsten Jørgensen

User cost for ejerlejligheder

I user cost for ejerlejligheder indgår: fremmed og egenkapitalinvestering, udlånsrente, rentefradrag, drift, administration og vedligeholdelsesudgifter, markedsværdi, grundskyld, ejendomsværdiskat, inflation, forventet prisændring, kapitalafkastkrav og beskatning af kapitalafkastkrav

$$UC_t = E_t \cdot i_{E,t} \cdot (1 - T_{E,t}) + F_t \cdot i_{F,t} \cdot (1 - T_{F,t}) + K_t \cdot (d_t + q_t + a_g^* T_t + e_t - P_{c,t} - (P_{ej,t} - P_{c,t})) \quad ^{71}$$

Ovenstående formel benyttes til beregning af user cost i ejerlejligheder, da den medtager prisstigningstakten og finansieringsforholdene i ejerlejligheden.

Betegnelse	Forklaring
UC_t	UC for en ejerlejlighed i periode t
E_t	Egenkapital i ejendommen primo periode t
$i_{E,t}$	Egenkapitalens rente i periode t
$T_{E,t}$	Skat på afkast af ejendomsinvestering i periode t
F_t	Fremmedkapital i ejendommen primo periode t
$i_{F,t}$	Fremmedkapitalsrente i periode t
$T_{F,t}$	Skat for fradragsret for renter på lån i periode t
K_t	Ejendommens gennemsnitlige markedsværdi i periode t
d_t	Administration, drifts og vedligeholdelsesudgifter i periode t
q_t	Afskrivningstakten i periode t
$a_g^* T_t$	Grundskyldspromillen i periode t
e_t	Ejendomsværdiskattesats i periode t
$P_{c,t}$	Inflation i periode t
$P_{ej,t}$	Prisstigningstakten for ejendommen ved fastholdt kvalitet i periode t

⁷¹ Jens Lunde, undervisningsnote, Boligudgifter og UC. 2. udgave. 10. september 2013

User cost i ældre andelslejligheder

Ved ældre andelslejligheder forstås andelslejligheder, der er bygget før 1982, og som er bygget uden støtte.

$$UC_t = E_t \cdot i_{E,t} \cdot (1 - T_{E,t}) + F_t \cdot i_{F,t} + K_t \cdot (d_t + q_t + a_g^* T_t - P_{c,t} - (P_{ej,t} - P_{c,t}))$$

Formlen for user cost i en ældre andelslejlighed, ser ud som ovenstående.

Betegnelse	Forklaring
UC_t	UC for en andelslejlighed i periode t
E_t	Egenkapital i ejendommen primo periode t
$i_{E,t}$	Egenkapitalens rente i periode t
$T_{E,t}$	Skat på afkast af ejendomsinvestering i periode t
F_t	Fremmedkapital i ejendommen primo periode t
$i_{F,t}$	Fremmedkapitalsrente i periode t
K_t	Ejendommens gennemsnitlige markedsværdi i periode t
d_t	Administration, drifts og vedligeholdelsesudgifter i periode t
q_t	Afskrivningstakten i periode t
$a_g^* T_t$	Grundskyldspromillen i periode t
$P_{c,t}$	Inflation i periode t
$P_{ej,t}$	Prisstigningstakten for ejendommen ved fastholdt kvalitet i periode t

User cost ligningen

User cost-ligningen vil blive gennemgået led for led for andels- og ejerlejligheder, og værdierne opstilles til brug for user cost-beregninger senere i opgaven.

$E_t =$ Egenkapital i ejendommen primo periode t

$F_t =$ Fremmedkapital i ejendommen primo periode t

Ved fastsættelse af egenkapitalen tages der i beregningerne udgangspunkt i, at boligtager egenfinansierer med 5 %, og at den resterende del på 95 % finansieres ved fremmedkapital. Udgangspunkterne for dette er, at der fra d. 1. november 2015 træder en ny lovgivning i kraft, der medfører, at boligkøber selv skal betale 5 % af købesummen. Derudover har det været kutyme at medtage en egenfinansiering i ejendomsmæglerens salgsoptillinger på 5 %

$i_{E,t} =$ Egenkapitalens rente i periode t

Ovenstående er udtryk for, hvilken rente eller afkast boligtageren kunne have opnået, ved en alternativ investering i forhold til at skyde egenkapital i boligen. Der tages i denne opgave udgangspunkt i samme egenkapitalrente som i notatet fra Jens Lunde, hvor der anvendes en egenkapitalrente på 15 %⁷².

$T_{E,t} =$ Skat på afkast af ejendomsinvestering i periode t

Det formodes, at en alternativ investering ville blive beskattet som positiv kapitalindkomst, der anvendes derfor en skattesats på afkastet af investeringen på 42 %

$i_{F,t} =$ Fremmedkapitalsrente i periode t

Udgangspunktet for fremmedkapitalsrenten er, at 80 % finansieres ved realkreditbelåning og 15 % ved bankfinansiering. Udgangspunktet er derfor, at ejerlejligheden finansieres ved 30-årigt fastforrentet 3 % realkreditlån + bidrag på 0,6 % + omkostninger, hvormed realkreditrenten estimeres til 4 %.

Bankfinansieringen finansieres ved et 20-årigt fastforrentet pantebrev med en rente på 5 % inkl. omkostninger, den sammensatte rente for realkreditlån og banklån anslås til 4,5 % for en ejerlejlighed. Det forudsættes, at den sammensatte rente for en andelslejlighed ligger på 5,5 %.

Fastsættelsen af fremmedkapitalen er forbundet med en hvis usikkerhed. I stedet for at tage udgangspunkt i en fastforrentet finansiering, kunne der argumenteres for at finansiere fremmedkapitalen gennem rentetilpasningslån eller et mix af fastforrentet lån og rentetilpasningslån. Dette ville betyde en lavere sammensat rente og derved en lavere UC for både ejerlejligheden og andelslejligheden.

$T_{F,t} =$ Skat for fradragsret for renter på lån i periode t

Fradragsretten på renter for fremmedkapitalen anslås til 33 %.

$K_t =$ Ejendommens gennemsnitlige markedsværdi i periode t

Ovenstående er udtryk for ejendommens markedsværdi. Værdien sættes til 1.

$d_t =$ Administration, drifts og vedligeholdelsesudgifter i periode t

⁷² Jens Lunde, undervisningsnote, Boligudgifter og UC. 2. udgave. 10. september 2013

Udgiftsposterne dækker bl.a. over udgifter til administration, revision, ejendomsforsikring, renovation, viceværtsservice, samt udgifter til løbende vedligeholdelse af ejendommen. Der findes ikke nogen tilgængelige data for et generelt prisniveau. Jens Lunde anvender 3 % ud fra 2013 priser, i denne opgave anvendes 3,5 %.

$q_t =$ Afskrivningstakten i periode t

Som en del af UC beregningen, skal der medtages afskrivning på ejendommen. Afskrivningen skal medregnes, idet det antages, at boligen nedslides over år. Denne opgave læner sig op ad notatet fra Jens Lunde, hvor afskrivningstakten anslås til 1 %.

$a =$ Den offentlige grundværdis andel af markedsværdien i ejendommen

${}_gT_t =$ Grundskyldspromillen i periode t

Det antages, at grundværdien svarer til 25 % af ejendommens samlede værdi, hvilket er samme antagelse som Jens Lunde har anvendt. Grundskylden beregnes med 34 promille af den afgiftspligtige grundværdi, efter skat og forbedringer⁷³. Der er her anvendt grundskyldspromille oplyst af Københavns Kommune, hvormed det kan beregnes at $a \cdot {}_gT_t = 0,25 \cdot 34$ promille = 0,85 %

$e_t =$ Ejendomsværdiskattesats i periode t

Ejendomsværdiskatten beregnes med 1 % af værdien op til 3.040.000 kr. Er ejendomsværdien over 3.040.000 kr. betales der 3 % af det beløb, der ligger over 3.040.000 kr.

I henhold til skattestoppet fra 2002 betales der i dag ikke ejendomsværdiskat af den nuværende offentlige vurdering men af den laveste vurdering ud af følgende 3 mulige:

- Ejendomsværdien pr. 1. oktober 2015.
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 2001 + 5 %.
- Ejendomsværdien pr. 1. januar 2002.

Konsekvensen af skattestoppet i 2002 betyder derfor, at der i opgaven antages, at ejendomsværdien på en gennemsnitslejlighed i København ligger lavere end 3.040.000 kr., der anvendes derfor en skattesats på 1 % i beregningerne.

⁷³ <http://www.kk.dk/artikel/ejendomsskatter-og-afgifter>

$P_{c,t} =$ Inflation i periode t

Inflationen beregnes til 0,6 %⁷⁴.

$P_{ej,t} =$ Prisstigningstakten for ejendommen ved fastholdt kvalitet i periode t

Prisstigningstakten kan svinge utrolig meget på kort sigt, hvilket senest var markant fra 2000-2006, hvor ejerlejlighedspriserne i København steg med 128 %, efterfølgende faldt ejerlejlighederne med 59 % i perioden 2006-2009 for derefter igen at stige med 57 % i perioden 2009-2015. Det antages, at prisstigningstakten på lang sigt stiger marginalt mere end inflationen, og der sættes derfor en prisstigningstakt på 2,5 %.

Beregning UC ejerlejlighed

$$UC_t = E_t * i_{E,t} * (1 - T_{E,t}) + F_t * i_{F,t} * (1 - T_{F,t}) + K_t * (d_t + q_t + a_g^* T_t + e_t - P_{c,t} - (P_{ej,t} - P_{c,t}))$$

Betegnelse	Forklaring	Værdi
UC_t	UC for en ejerlejlighed i periode t	
E_t	Egenkapital i ejendommen primo periode t	5%
$i_{E,t}$	Egenkapitalens rente i periode t	15%
$T_{E,t}$	Skat på afkast af ejendomsinvestering i periode t	42%
F_t	Fremmedkapital i ejendommen primo periode t	95%
$i_{F,t}$	Fremmedkapitalsrente i periode t	4,50%
$T_{F,t}$	Skat for fradragsret for renter på lån i periode t	33%
K_t	Ejendommens gennemsnitlige markedsværdi i periode t	1
d_t	Administration, drifts og vedligeholdelsesudgifter i periode t	3,50%
q_t	Afskrivningstakten i periode t	1%
$a_g^* T_t$	Grundskyldspromillen i periode t	0,85%
e_t	Ejendomsværdiskattesats i periode t	1%
$P_{c,t}$	Inflation i periode t	0,60%
$P_{ej,t}$	Prisstigningstakten for ejendommen ved fastholdt kvalitet i periode t	2,50%

⁷⁴ <http://www.dst.dk/da/Statistik/emner/prisindeks/forbrugerprisindeks-og-aarlig-inflation>

UC	Markedsværdi	UC i %	UC i kr.
København	3.500.000	7,15 %	250.250
København V	3.417.021	7,15 %	244.317
København Ø	3.344.698	7,15 %	239.146
København K	3.898.511	7,15 %	278.744

Ved at benytte formelen for user cost i ejerlejligheder og indsætte værdierne, kan user cost beregnes til 7,15 %, hvilket ganges på markedsværdien for at finde den årlige user cost ved at bo i en ejerlejlighed i København. Af ovenstående tabel, ser vi at den årlige belastning ved at bo i ejerlejligheden svinger mellem 239.146 kr. og 278.744 kr.

Beregning UC andelslejlighed

$$UC_t = E_t \cdot i_{E,t} \cdot (1 - T_{E,t}) + F_t \cdot i_{F,t} + K_t \cdot (d_t + q_t + a_g^* T_t - P_{c,t} - (P_{ej,t} - P_{c,t}))$$

Betegnelse	Forklaring	Værdi
UC_t	UC for en andelslejlighed i periode t	
E_t	Egenkapital i ejendommen primo periode t	5%
$i_{E,t}$	Egenkapitalens rente i periode t	15%
$T_{E,t}$	Skat på afkast af ejendomsinvestering i periode t	42%
F_t	Fremmedkapital i ejendommen primo periode t	95%
$i_{F,t}$	Fremmedkapitalsrente i periode t	5,50%
K_t	Ejendommens gennemsnitlige markedsværdi i periode t	1
d_t	Administration, drifts og vedligeholdelsesudgifter i periode t	3,50%
q_t	Afskrivningstakten i periode t	1%
$a_g^* T_t$	Grundskyldspromillen i periode t	0,85%
$P_{c,t}$	Inflation i periode t	1,00%
$P_{ej,t}$	Prisstigningstakten for ejendommen ved fastholdt kvalitet i periode t	2,50%

UC	Markedsværdi	UC i %	UC i kr.
København - offentlig vurdering	1.963.125	8,51 %	167.062
København - valuarvurdering	2.403.925	8,51 %	204.574
København V - offentlig vurdering	2.244.428	8,51 %	191.001
København V - valuarvurdering	2.537.028	8,51 %	215.901
København Ø - offentlig vurdering	1.946.228	8,51 %	165.624

København Ø - valuarvurdering	2.041.628	8,51 %	173.743
København K - offentlig vurdering	1.923.428	8,51 %	163.684
København K - valuarvurdering	2.704.828	8,51 %	230.181

User cost for andelslejligheder beregnes til 8,51 %, hvilket som på ejerlejlighederne ganges på markedsværdien for at finde den årlige user cost ved at bo i en andelslejlighed i København. Af beregningerne ses en klar sammenhæng i markedsværdi og årlige omkostninger (user cost kr.), belastning ved at bo i andelslejligheden svinger mellem 163.684 kr. og 230.181 kr.

Scenarie 1 - UC i andelslejligheder og ejerlejligheder

UC	Markedsværdi	UC i %	UC i kr.	Stigning	Ny markedsværdi	Ny UC i kr.
København - ejerlejlighed	3.500.000	7,15%	250.250			
København - valuarvurdering	2.403.925	8,51%	204.574	22,33%	2.940.658	250.250
København - offentlig vurdering	1.963.125	8,51%	167.062	49,79%	2.940.657	250.250
København V - ejerlejlighed	3.417.021	7,15%	244.317			
København V - valuarvurdering	2.537.028	8,51%	215.901	13,16%	2.870.941	244.317
København V - offentlig vurdering	2.244.428	8,51%	191.001	27,91%	2.870.937	244.317
København Ø - ejerlejlighed	3.344.698	7,15%	239.146			
København Ø - valuarvurdering	2.041.628	8,51%	173.743	37,64%	2.810.169	239.145
København Ø - offentlig vurdering	1.946.228	8,51%	165.624	44,39%	2.810.176	239.146
København K - ejerlejlighed	3.898.511	7,15%	278.744		3.898.511	
København K - valuarvurdering	2.704.828	8,51%	230.181	21,10%	3.275.486	278.744
København K - offentlig vurdering	1.923.428	8,51%	163.684	70,29%	3.275.482	278.744

Af ovenstående tabel fremgår det, at en gennemsnits-ejerlejlighed på 100 m² i København koster 3.500.000 kr., og at en gennemsnits-andelslejlighed, efter forbedringer og den omregnede kontantpris, koster 2.403.925 kr. og 1.963.125 kr. afhængigt af vurderingsprincip.

I beregningen af user cost ses det, at user cost for ejerlejligheder ligger på 7,15 % og på 8,51 % for andelslejligheder, hvilket betyder, at den samlede økonomiske belastning ved at bo i andelslejligheden er højere end ved en ejerlejlighed. Hvis man antog at markedsværdierne var ens, så ville den samlede økonomiske byrde være højere i andelslejligheden end ved ejerlejligheden.

Et højere user cost i andelslejligheden er udtryk for, at markedet vil regulere prisen ned på en andelslejlighed, således at salgsprisen for andelslejligheden helt naturligt vil ligge lavere end markedsværdien for ejerlejligheden.

Den årlige user cost i kroner for ejerlejligheden ligger på 250.250 kr., herudfra kan udregninger påvise, at maksimalprisen for en andelslejlighed i København, maksimalt må ligge på 2.940.658 kr., hvilket giver samme årlige user cost som ved en ejerlejlighed.

I de foretagne user cost-beregninger viser, at en afskaffelse af maksimalprisbestemmelsen vil betyde, at andelslejlighederne i København vil stige mellem 22-49 %, svarende til en stigning og kapitalisering for nuværende andelshavere på 536.000 kr. og 977.000 kr. afhængigt af anvendt vurderingsprincip.

De største stigninger i andelslejlighedspriserne vil kunne ses i København K, hvor det tyder på, at priserne for andelslejligheder vil stige med op til 70 %, svarende til en stigning/kapitalisering på 1.352.054 kr.

Usikkerhed i UC-beregning

I user cost-beregningen for andelslejligheder er der flere værdier, der gør user cost-beregningerne usikre.

I user cost-beregningen tages der ikke højde for den gæld, der ligger i foreningen. Ved at beregne den omregnede kontantpris, er andelen af lejlighedens gældspost taget med i beregningen, men beregningen tager ikke hensyn til gælden optaget af foreningen og gælden optaget af andelshaveren.

Herudover kan man diskutere, om user cost-beregningen er mangelfuld og forældet med hensyn til andelshavers fradragsret. I user cost for andelslejligheden tages der ikke højde for fradraget på den personlige gæld, der er optaget af andelshaveren hos en bank. User cost-modellen er i det første notat tilbage fra 1998, hvor priserne på andelslejligheder var meget lave. Det kan antages, at skattefradraget derfor er undtaget i beregningen. Når man kigger på beregningerne for prisen på andelslejligheder i København, ligger andelsværdien + forbedringer på 1.477.600 kr.⁷⁵ og 1.918.000 kr.⁷⁶ for en andelslejlighed på 100 m², fradragsretten har derfor stor betydning for andelshaverne, og fradragsretten burde derfor indarbejdes i UC beregningen.

Ud fra ovenstående betragtninger er der i det følgende regnet på et user cost-scenarie 2, hvor ovennævnte værdier inddrages.

⁷⁵ 1.277.600 kr. + 200.000 kr. = 1.477.600 kr.

⁷⁶ 1.718.400 kr. + 200.000 kr. = 1.918.000 kr.

Scenarie 2 - UC i andelejligheder og ejerlejligheder

Der tilføjes fire værdier til user cost-ligningen således, at der tages højde for belåningsgrad og formueandel, fradragsret samt renteniveau afhængigt af, om gælden ligger i foreningen eller er optaget af andelshaveren.

$B =$ Belåningsgrad i foreningen

Belåningsgraden beregner ud fra bilag 4, hvor medianen af værdiansættelserne bruges til at beregne den gennemsnitlige værdi $(786.999.150 + 1.058.549.840)/2 = 922.774.495$ kr., derefter har jeg den samlede gæld, der er oplyst til 299.084.940 kr. for derefter at kunne beregne belåningsgraden:

$$(299.084.940/922.774.495)*100 = 32,41 \%$$

$i_{FF,t} =$ Renten på fremmedkapitalen optaget i foreningen i periode t

Det antages, at gennemsnitsrenten på fremmedkapitalen optaget af foreningen, ligger på 4 %

$A =$ Formuedel i foreningen

Formuedelen i foreningen er: $(100 \% - 31,41 \%) = 68,59 \%$

$i_{Fa,t} =$ Renten på fremmedkapital for lån i bank, andelsværdi + forbedringer i periode t

Der anvendes samme rente som i foregående beregning, hvor en sammensat rente på 5,50 % anvendtes.

$T_{F,t} =$ Skat for fradragsret for renter på lån i periode t

Fradragsretten på renter for fremmedkapitalen anslås til 33 %.

User cost-ligningen ser ud som nedenstående

$$UC_t = E_t * i_{E,t} * (1 - T_{E,t}) + F_t * (B * i_{FF,t} + A * (i_{Fa,t} * (1 - T_{F,t}))) + K_t * (d_t + q_t + a_g * T_t - P_{C,t} - (P_{ej,t} - P_{C,t}))$$

B	Belåningsgrad i foreningen	32,41%
$i_{FF,t}$	Renten på fremmedkapitalen optaget i foreningen i periode t	4%
A	Formuedel i foreningen	67,59%
$i_{Fa,t}$	Renten på fremmedkapital for lån i bank, andelsværdi + forbedringer i periode t	5,50%
$T_{F,t}$	Skat for fradragsret for renter på lån i periode t	33%

UC	Markedsværdi	UC i %	UC i kr.
København - offentlig vurdering	1.963.125	6,88 %	135.063
København - valuarvurdering	2.403.925	6,88 %	165.390
København V - offentlig vurdering	2.244.428	6,88 %	154.417
København V - valuarvurdering	2.537.028	6,88 %	174.548
København Ø - offentlig vurdering	1.946.228	6,88 %	133.900
København Ø - valuarvurdering	2.041.628	6,88 %	140.464
København K - offentlig vurdering	1.923.428	6,88 %	132.332
København K - valuarvurdering	2.704.828	6,88 %	186.092

Efter at have indarbejdet de nye værdier i user cost-beregningen, er user cost for andelslejligheder faldet til 6,88 %. Grunden til, user cost falder, skyldes, at renten, der er optaget af foreningen, ligger lavere end den sammensatte rente, som var anvendt i den foregående beregning. Derudover er der i user cost-beregningen nu også taget hensyn til fradragsretten på 33 %.

En lavere user cost på andelslejligheden betyder, at priserne på andelslejligheder vil stige i forhold til foregående user cost-scenarie. I følgende tabel er der regnet med en stigning i renten på 1 %, fra en sammensat rente på 5,5 til 6,5 %, for derved at korrigere for ejerlejlighedens mulighed for billigere finansiering.

UC	Markedsværdi	UC i %	UC i kr.	Stigning	Ny markedsværdi	Ny UC i kr.
København - ejerlejlighed	3.500.000	7,15%	250.250			
København - valuarvurdering	2.403.925	7,31%	175.727	42,41%	3.423.393	250.250
København - offentlig vurdering	1.963.125	7,31%	143.504	74,38%	3.423.393	250.250
København V - ejerlejlighed	3.417.021	7,15%	244.317			
København V - valuarvurdering	2.537.028	7,31%	185.457	31,74%	3.342.230	244.317
København V - offentlig vurdering	2.244.428	7,31%	164.068	48,91%	3.342.230	244.317
København Ø - ejerlejlighed	3.344.698	7,15%	239.146			
København Ø - valuarvurdering	2.041.628	7,31%	149.243	60,24%	3.271.491	239.146
København Ø - offentlig vurdering	1.946.228	7,31%	142.269	68,09%	3.271.491	239.146
København K - ejerlejlighed	3.898.511	7,15%	278.744		3.898.511	
København K - valuarvurdering	2.704.828	7,31%	197.723	40,98%	3.813.187	278.744
København K - offentlig vurdering	1.923.428	7,31%	140.603	98,25%	3.813.187	278.744

Efter at user cost er faldet til 6,88 %, er der regnet på user cost med en stigning i renten på 1 %, hvorefter user cost er 7,31 %. Et lavere UC betyder, at den økonomiske belastning ved at bo i boligen bliver lavere, hvilket alt andet lige vil betyde, at markedspriserne går op. I UC beregningen ses det, at markedspriserne på andelslejligheder stiger og nærmer sig markedspriserne på ejerlejlighederne. I user cost-beregningen tyder det på, at priserne på andelslejligheder i København vil stige med 42-74 % ved en fjernelse af maksimalprisbestemmelsen, hvilket vil betyde en værdiforøgelse for andelslejligheden på 1.019.468 kr. til

1.460.268 kr. afhængig af anvendt vurderingsprincip. I København K ser vi den største stigning i markedsværdien, der stiger med 98 %, hvilket svarer til en værdistigning/kapitalisering på 1.889.759 kr.

12.2 Bopælspligt

Venstre og de konservative foreslår at juridiske personer kan accepteres som købere af andelsboliger, hvis de har ydet lån til boligen. Jeg vil i dette afsnit vurdere panthavers rettigheder som de er i dag, samt om en vedtagelse af lovforslaget vil være en væsentlig forbedring af panthavers rettigheder, vedrørende mulighed for overtagelse af en andelsbolig på en tvangsauktion.

Stort set alle andelsboligforeninger har bopælspligt i andelene, hvilket betyder, at bankerne i dag ikke kan overtage andelen i tilfælde af en tvangsauktion. I henhold til ABF standardvedtægt § 7. stk. 3 er det bestemt, at andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand. Formuleringen i § 7. stk. 3, betyder derfor, at en panthaber, der ikke er en "person", og derfor ikke har mulighed for at flytte ind i boligen, og anvende den som helårsbeboelse, som udgangspunkt ikke kan accepteres som køber af en andelsbolig. Derudover er det i ABF standardvedtægt, § 3. stk. 1 oplyst, at enhver andelshaver kan optages i foreningen, hvis man er myndig og fyldt 18 år, denne paragraf strider ligeledes i mod, at panthaber kan overtage andelslejligheden.

Baggrunden for forslaget fra Venstre og Konservative skyldes, at der er faldet en dom, hvor en ufyldstgjort panthaber ikke kunne overtage en andelslejlighed på en tvangsauktion.⁷⁷ Grunden til at banken ikke kunne overtage andelslejligheden skyldes, at overtagelsen ville stride imod foreningens vedtægter.

En ufyldstgjort panthaber, vil typisk være en bank, som ikke får dækket sit pant ved en tvangsauktion af andelsboligen, hvilket i mange tilfælde kan betyde, at salget af en andelsbolig på en tvangsauktion ikke dækker andelshaverens gæld til den pågældende panthaber, hvilket kan føre til tab for panthaber. Bankerne foretrækker derfor i stedet selv, at købe andelsboligen på tvangsauktionen, for derefter at videresælge boligen, og derved forsøge, at begrænse tabet mest muligt. Dommen betød, at banken ikke havde nogen mulighed for at beskytte deres pant på en tvangsauktion, hvilket ikke er hensigtsmæssigt for långiver.

På baggrund af dommen har "branchen", bankerne, administratorer og andelsboligforeningernes fællesrepræsentation (ABF) arbejdet på, at få indarbejdet en vedtægtsbestemmelse i andelsboligforeningernes vedtægter, der beskytter panthaber.

⁷⁷ <http://boelskifteadvokater.dk/Default.aspx?ID=36>

Da det er i andelsboligforeningernes interesse at medvirke til, at købere af andelslejligheder fremover kan få finansieret deres boliger, har mange andelsboligforeninger allerede sikret panthaver ved, at juridiske personer fremover accepteres som købere af andelsboliger på en tvangsauktion, hvis de har ydet lån i boligen⁷⁸. Formuleringen er i dag indarbejdet i de fleste andelsboligforeningers vedtægter, for at sikre panthaver.

I henhold til ABF standardvedtægt, sikrer man panthavers rettigheder i vedtægtens § 3. stk. 2, der lyder som følgende:

*Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på.*⁷⁹

Ved at vedtage formuleringen i § 3. stk. 2, åbner andelsboligforeningerne i sine vedtægter op for, at en bank kan byde på, og overtage en andelsbolig på en tvangsauktion og derved begrænse deres tab. Det giver banken større sikkerhed for sit udlån, hvilket betyder bedre lånevilkår for andelshaverne. Formuleringen i § 3. stk. 2, sikrer samtidigt foreningen i mod, at banken fremlejer lejligheden, samt at banken ikke har stemmeret på foreningernes generalforsamling, og derved ikke kan påvirke vigtige beslutninger. Samtidigt stilles der krav om, at banken skal afhænde boligen indenfor seks måneder, hvorefter et eventuelt salg, vil blive varetaget af foreningens bestyrelse.

Venstre og de Konservative ønsker med forslaget om afskaffelse af bopælspligten, at sikrer bankernes sikkerhed, således at de har mulighed for at overtage en andelslejlighed på en tvangsauktion, for at sikrer deres pant. Det synes fornuftigt at løse problemstillingen ved lov, men effekten af panthavers rettigheder, vil kun være begrænset, da mange foreninger allerede har tilrettet deres vedtægter.

⁷⁸ <http://www.administrationshuset.dk/nyheder/nyheder/vis/article/borgerlige-partier-stiller-forslag-om-at-afskaffe-maksimalprisen/>

⁷⁹ ABF standard vedtægt § 3. stk. 2

12.3 Lovpligtig regnskabsstandard

Regnskaber i andelsboligforeninger kan være komplicerede, og mange andelshavere og potentielle købere er ikke vant til at læse og forstå regnskaberne, Venstre og Konservative foreslår på denne baggrund en lovpligtig standard for årsregnskaber, for derved at øge gennemsækeligheden på andelsboligmarkedet.

Erhvervs og vækstministeren besluttede i 2010 at lade erhvervsstyrelsen udarbejde en vejledning om regnskaber for andelsboligforeninger, da man mente at mange andelsboligforeninger havde udfordringer med, at få udarbejdet et oversækeligt om informativt regnskab.

Det vigtigste element i vejledningen er, at der ligges op til, at andelsboligforeninger skal følge en fællesregnskabsstandard. Erhvervsstyrelsen ligger op til, at andelsboligforeningerne følger det samme modelregnskab, for derved at sikre at andelsboligforeningerne aflægger en årsrapport, der er informativ og oversækelig.

12.3.1 Gennemsækelighed ved køb af andelslejlighed sammenlignet med ejerlejlighed

Andelslejlighed	Ejerlejlighed
Brugsret til lejligheden	Ejendomsret
Boligafgift	Fællesudgifter
Banklån	Realkreditlån
Ingen ejendomsværdiskat	Ejendomsværdiskat
Maksimalprisbestemmelse	Udbud og efterspørgsel
Lave handelsomkostninger	Høje handelsomkostninger
Fælles vedligeholdelse	Fælles vedligeholdelse
Ofte billigere end ejerlejlighed	Ofte dyrere en andelslejlighed
Ikke rentefradrag for foreningens gæld	Rentefradrag på alt gæld
Svære at gennemskue	Lettere at gennemskue
Stor indflydelse på boligen	Stor indflydelse på boligen
Realkreditlån optaget af foreningen	Fælleslån optaget af foreningen

De største forskelle på ejer og andelslejligheder er, at en andelshaver kun har brugsret til lejligheden, fremfor ejendomsretten i en ejerlejlighed. Derudover har ejerlejligheden adgang til realkreditbelåning, der er derved større valgfrihed, samt billigere, og bedre mulighed for sikring af renten, end ved en andelslejlighed. I Ejerlejligheden betales der ejendomsværdiskat, hvilket man ikke gør i andelslejligheden.

I ejerlejligheden, opnås rentefradrag for hele gælden, hvor andelslejligheden kun opnår rentefradrag for finansiering af andelsværdien og de tillagte forbedringer.

Ejerlejligheden reguleres ved udbud og efterspørgsel, hvor andelslejligheden er underlagt maksimalprisbestemmelsen, der er derfor større mulighed for værdistigninger og omvendt for værditab i ejerlejligheden.

Andelsboligforeningerne er sværere at gennemskue end ejerforeninger. I andelsboligforeninger har man prioritetsgælden i balancen, evt. også rentesvapaftaler, hvilket gør at det er langt sværere at gennemskue et regnskab i en andelsboligforening, fremfor et regnskab i en ejerforening, hvor det groft sagt, stort set kun er resultatopgørelsen der fylder regnskabet.

Samlet set vurderer jeg, at fordelene er større ved en ejerlejlighed end ved en andelslejlighed, hvilket retfærdiggør at ejerlejligheden er dyrere end andelslejligheden.

12.3.2 Tiltag for at øge gennemskueligheden ved køb af andelsbolig

For at øge gennemskueligheden ved køb af en andelsbolig, bør man fokusere på balancen i regnskabet. Rigtig mange forbrugere har svært ved at gennemskue gældssiden i andelsboligforeningerne, der bør derfor være mere og bedre information om, hvilke lån der er i foreningen. Om det er lån med og uden afdrag, hvor lang tid der er tilbage til afdragsfrihedens ophør. I tilfælde af rentetilpasningslån, bør det fremgå bedre af regnskaberne, hvor lang sikkerhed der er i renten, F1, F2, F3 mv. Man kan overveje om,

Derudover er det hårdt tiltrængt med et nyt offentligt vurderings system. Det vil være en fordel, hvis den nye offentlige vurdering der kommer i 2018-2019, i langt højere grad er mere præcis ud for markedsvilkårene end den tidligere vurdering. Det vil det være en fordel, hvis den nye offentlige vurdering kommer en gang om året, som ved en valuarvurdering, således at vurderingen følger konjunkturerne i højere grad end tidligere. Et af kritikpunkterne ved den tidligere offentlige ejendomsvurdering var, at vurderingen kom med en hvis "forsinkelse" i forhold til markedet, da den kun kom hvert andet år. I perioder med prisstigninger, vil man se andelshavere afventer med at sælge deres bolig frem til en offentlig ejendomsvurdering, så de kan kapitalisere værdistigningerne, og omvendt ved ejendomsfald, selvfølgelig afhængig af efterspørgslen på andelsboligmarkedet. En ny offentlig vurdering der udkommer en gang om året, vil være med til et mere smidigt andelsboligmarked, hvor værdistigninger og fald bliver korigeret i langt hurtigere grad, end ved det gamle vurderingsprincip.

Indførelse af lovpligtig regnskabsstandard, således at der er ens krav til regnskabsstandard, hvilket også vil medføre, at det fremover bliver nemmere at sammenligne andelsboligforeningerne økonomi.

Fortsætte og videreudvikle nøgletalsoplysningerne, således at man ud fra nogle helt centrale nøgletal, hurtigt kan få et overblik over foreningens økonomi, gæld, formue og egenkapital

13. Konklusion

Andelsboligen er underlagt maksimalprisbestemmelsen og den maksimalpris, som kan beregnes ud fra vurderingsprincipperne, anskaffelsessummen, valuarvurderingen og den seneste fastsatte offentlige ejendomsvurdering. Andelsboligforeningerne vælger i 6 % af tilfældene anskaffelsessummen, 28 % valuarvurderingen og 66 % den offentlige ejendomsvurdering.

I gennemgangen af de tre vurderingsprincipper ses der en udfordring ved anvendelse af anskaffelsessummen, da andelsboligforeninger, med store negative markedsværdier, ved anvendelse af anskaffelsesprisen kan generere en positiv andelskrone. Dette fordi foreningerne efter dette vurderingsprincip ikke skal regulere for negative kursværdier på finansielle produkter. For ikke regnskabskyndige personer kan et udtryk som 'positiv andelskrone' alt andet lige være et udtryk for, at der er værdi i ejendommen, og mange vil derfor ikke være opmærksomme på, at foreningerne ville være teknisk insolvente, hvis de havde anvendt et af de andre vurderingsprincipper.

Regeringen har valgt at suspendere den offentlige ejendomsvurdering frem til 2019. Størstedelen af landets andelsboligforeninger anvender den offentlige ejendomsvurdering til værdifastsættelse, det er derfor ikke hensigtsmæssigt at suspendere vurderingen i 7 år. Det burde være muligt at finde en midlertidig løsning, der i perioden havde reguleret for ejendomsstigninger og fald. En løsning kunne have været at fortsætte med det eksisterende beregningsgrundlag for vurderingsprincippet. Hvis man havde valgt at fortsætte med den "gamle" metode, havde man kunnet korrigere for værdifald og værdistigninger frem til 2019, hvor man så havde kunnet implementeret den nye model for fremtidig beregning af den offentlige ejendomsvurdering.

Hvis konjunkturerne på ejendomsmarkedet havde været omvendt, og ejendomsmarkedet havde været faldende siden 2012, ville konsekvensen have været modsat, da andelslejlighederne så ville have været handlet til en overpris. Det havde været katastrofalt, hvis markedet havde været faldende, da andelsboligforeningerne så ville have kunnet bruge 2012 vurderingen og derved sælge til en overpris. Ved dette scenarie ville man formentlig fra politisk side have lavet en lovregulering for at undgå overprissager. Det er "heldigt" for andelsboligmarkedet, at vi har været i et stigende ejendomsmarked, da foreningerne her har mulighed for at skifte til en valuarvurdering og derved få estimeret værdien på ejendommen.

Det tyder på, at en afskaffelse af maksimalprisbestemmelsen vil betyde, at andelslejlighederne i København vil stige med 42-74 %, hvilket vil betyde en værdiforøgelse for en gennemsnitslejlighed på 100 m² på 1.019.468 kr. til 1.460.268 kr. Det tyder endvidere på, at stigningerne er størst i København K, hvor priserne vil stige med op til 98 %, svarende til en stigning/kapitalisering på 1.889.759 kr.

En fjernelse af maksimalprisbestemmelsen vil få negative konsekvenser for kommende andelshavere, og omvendt vil det give kapitalgevinster til de nuværende andelshavere. Man kan argumentere for, at en fjernelse af maksimalprisen samtidigt burde føre til en beskatning af kapitalgevinsten, da man ellers bare forærer en masse penge til de nuværende andelshavere. Ud fra de foretagne beregninger vil man ved en fjernelse af maksimalprisbestemmelsen forære mellem 1.000.000-1.900.000 kr. til de andelshavere, der bor i boligerne i dag. Man kan derfor godt argumentere for, at kapitalgevinsten i tilfælde af en afskaffelse af maksimalprisbestemmelsen skal beskattes. En fjernelse af maksimalprisbestemmelsen vil få en her og nu effekt, men der er tale om en engangseffekt, der begunstiger de nuværende andelshavere.

Formentlig vil en fjernelse af maksimalprisbestemmelsen føre til, at andelsboligformen ophører. Dette fordi det må forventes, at der vil komme pres på for at opnå skatteligestilling, hvilket vil sige, at andelslejligheder måske også skal betale ejendomsværdiskat. Derefter er næste step, at andelsboligkøbet skal finansieres ved realkreditbelåning, hvilket vil medføre at andelsboligen vil ophøre som en selvstændig boligform.

En eventuel fjernelse af maksimalprisbestemmelsen vil også påvirke det private udlejningsmarked, der er underlagt omkostningsbestemt husleje. Hvis en investor køber en udlejningsejendom, der er reguleret efter omkostningsbestemt husleje, vil prisen afspejle den omkostningsbestemte husleje. Lejerne vil derved kunne overtage ejendommen meget billigt ved at stifte en andelsboligforening. En lejer vil derved kort efter kunne sælge andelslejligheden til "markedsprisen". Udlejerne vil med stor sandsynlighed stille krav om, at huslejereguleringen skal ophøre, således at udlejningsejendommene kan sælges til en højere pris.

Ved afskaffelse af bopælspligten vil effekten på panthavers rettigheder være begrænset, da mange andelsboligforeninger allerede har tilføjet dette i deres vedtægter. En afskaffelse af bopælspligten for at sikre panthavers rettigheder og mulighed for at overtage en andelslejlighed på en tvangsauktion synes dog fornuftigt at løse ved lov for at sikre en ensretning på området. En afskaffelse af bopælspligten vil derfor påvirke andelsboligmarkedet i lille grad.

En ændring til lovpligtig regnskabsstandard vil have en positiv effekt på gennemsækeligheden af andelsboligmarkedet. Ved en lovpligtig ændring skal andelsboligforeningerne følge det samme modelregnskab for derved at sikre, at andelsboligforeningerne aflægger en årsrapport, der er informativ og overskuelig. Her gælder det om at ramme et niveau, der både rækker til de professionelle parter, herunder

banker og realkreditinstitutter, og samtidigt sikre, at regnskabet er forståeligt for andelshavere, købere og kommende andelshavere. Det er vigtigt at man fortsætter med at videreudvikle nøgletalsoplysningerne, således at man ud fra nogle helt centrale nøgletal, hurtigt kan få et overblik over foreningens økonomi, gæld, formue og egenkapital.

For at øge gennemsæueligheden på andelsboligmarkedet fremadrettet, bør man fokusere på foreningernes passiver, og overveje, hvordan man nemmere og mere informativt formidler foreningernes prioritetslån og særligt komplicerede finansielle aftaler, herunder renteswapaftaler. Det er vigtigt, at man som bruger af et årsregnskab, kan danne sig et hurtigt og nemt overblik over foreningernes gældssituation.

Det er tiltrængt med et nyt offentlig vurderings system. Det vil være en fordel, hvis den nye offentlige vurdering, der kommer i 2019, i langt højere grad er mere præcis mht. markedsvilkårene end den tidligere vurdering. Det vil det være en fordel, hvis den nye offentlige vurdering kommer en gang om året, som ved en valuarvurdering, således at vurderingen følger konjunkturerne i højere grad end tidligere, hvilket vil føre til et mere gennemsæueligt og smidigt andelsboligmarked, hvor der korrigeres hyppigere for værdistigninger- og fald end med det gamle system.

14. Litteraturliste

Bøger

Juul- Nyholm Rasmus og Träff Finn 2011. A/B Andelsboliger.

Jørgensen Karsten 2012. Artikelsamling, Boligøkonomi og finansiering.

Neville Mette 2012. Andelsboligforeningsloven med kommentarer.

Andreasen Peter 1997. Ejerlejligheder i praksis.

Danmark Ejendomsforeningen 2001. Ejendomsadministration bind 2.

Andelsboligforeningernes fællesrepræsentation (ABF) – Håndbogen for private andelsboligforeninger.

Tidsskrifter og publikationer

Lunde Jens 2013. Boligudgifter og user cost, en undervisningsnote.

Erhvervsstyrelsen 2015. Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger.

By- og Boligudvalget 2011-12. Reform af andelsboligmarkedet, 5 udfordringer med løsningsforslag.

Institut for fremtidsforskning 2008. Andelsboliger i fremtiden.

Andelsboligloven. Lovbekendtgørelse 2010-12-16 nr. 1716 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Ejendomsforeningen Danmark 2014. Det danske boligmarked.

Forslag til folketingsbeslutning nr. B 112. Forslag til folketingsbeslutning om et mere overskueligt andelsboligmarked.

1. Behandling af beslutningsforslag nr. B 112 - 2015

Websider

Danmarks statistik:

danmarksstatistik.dk

Andelsboligernes Fællesrepræsentation (ABF):

abf-rep.dk

Erhvervsstyrelsen:

erhvervsstyrelsen.dk

Realkreditrådet:

[Realkreditrådet.dk](http://Realkreditraadet.dk)

Økonomi og erhvervsministeriet:

www.evm.dk

Skat:

Skat.dk

Ejendomsforeningen Danmark:

ejendomsforeningen.dk

Bolius – Boligejernes Videnscenter:

Bolius.dk

Artikler

Andelsboliger i fremtiden

By og bolig – konsekvenser af fjernelse af maksimalprisreglen

Den offentlige ejendomsvurdering er død

Engberg udvalget

15. Bilagsliste

- Bilag 1 – Ejerlejlighedspriser KBH. V
- Bilag 2 – Ejerlejlighedspriser KBH. Ø
- Bilag 3 – Ejerlejlighedspriser København K
- Bilag 4 – Omregnet kontantpris for andelslejligheder
- Bilag 5 – Omregnet kontantpris fordelt på bydel
- Bilag 6 – UC ejerlejligheder
- Bilag 7 – UC andelslejligheder
- Bilag 8 – UC andelslejligheder – udvidet formel
- Bilag 9 – Nøgletalsoplysningsskema, andelsboligforeninger
- Bilag 10 – Værdiansættelse af 21 andelsboligforeninger

Bilag 1 – Ejerlejlighedspriser KBH. V

Antal	Adresse	Salgspris	salgs dato	m2 pris	værelser	Ejerlejlighed	m2	opførelsesår
1	Flensborggade 15, 2. TH	1.400.000	15-10-2015	24.137	3	Lejlighed	58	1897
2	Mysundegade 5, 1. TH	1.500.000	13-10-2015	30.000	2	Lejlighed	50	1896
3	Dybbølsgade 66, 2. TV	2.753.000	28-09-2015	45.131	3	Lejlighed	61	1900
4	Esbern Snares Gade 14, 4. TV	3.150.000	25-09-2015	41.447	3	Lejlighed	76	1907
5	Reventlowsgade 16, 1. TH	4.075.000	23-09-2015	26.986	7	Lejlighed	151	1886
6	Havneholmen 68, 2. TV	4.675.000	22-09-2015	46.750	3	Lejlighed	100	2009
7	Enghavevej 29, 4. TV	1.800.000	21-09-2015	36.734	2	Lejlighed	49	1895
8	Enghavevej 17, 3. TV	2.050.000	21-09-2015	34.745	2	Lejlighed	59	1895
9	Krusågade 28, 2. TV	1.105.000	18-09-2015	18.416	2	Lejlighed	60	1906
10	Julius Thomsens Gade 16, 3.	4.750.000	18-09-2015	38.306	4	Lejlighed	124	1932
11	Havneholmen 78, 6. TH	4.972.500	16-09-2015	22.398	4	Lejlighed	222	2008
12	Eriksgade 5, ST. TV	1.798.000	16-09-2015	43.853	2	Lejlighed	41	1888
13	Enghavevej 7, 5. TV	2.300.000	14-09-2015	38.983	3	Lejlighed	59	1895
14	Vesterbrogade 106B, 4. TV	2.375.000	11-09-2015	20.833	4	Lejlighed	114	1884
15	Valdemarsgade 44, 2. TV	2.305.000	09-09-2015	40.438	2	Lejlighed	57	1895
16	Vester Farimagsgade 27, 4.	4.730.000	09-09-2015	40.084	3	Lejlighed	118	1936
17	Dannebrogsgade 21, 1. TH	3.210.000	08-09-2015	31.782	3	Lejlighed	101	1859
18	Maria Kirkeplads 2, 2. TH	3.295.000	08-09-2015	42.792	3	Lejlighed	77	1904
19	Sønder Boulevard 53, 5. 8	1.195.000	07-09-2015	34.142	1	Lejlighed	35	1902
20	Halmtorvet 29B, 4. TV	4.250.000	03-09-2015	44.736	3	Lejlighed	95	1908
21	Havneholmen 38, 2. TV	1.226.667	01-09-2015	17.523	2	Lejlighed	70	2008
22	Matthæusgade 48D, 1. 127	1.360.000	01-09-2015	19.428	2	Lejlighed	70	1970
23	Gråstengsgade 1, 1. TH	2.273.000	01-09-2015	37.883	2	Lejlighed	60	1904
24	Matthæusgade 48C, 1. 125	1.995.000	31-08-2015	28.500	2	Lejlighed	70	1970
25	Dybbølsgade 11, 1. TV	2.795.000	31-08-2015	35.833	3	Lejlighed	78	1908
26	Istedgade 71, 5. TH	1.700.000	27-08-2015	35.416	2	Lejlighed	48	1904
27	Enghavevej 29, 3. TV	1.760.000	26-08-2015	35.918	2	Lejlighed	49	1895
28	Brorsonsgade 2, 4. TH	2.995.000	26-08-2015	41.027	3	Lejlighed	73	1885
29	Esbern Snares Gade 4, 2. TV	2.295.000	24-08-2015	39.568	2	Lejlighed	58	1904
30	Enghave Plads 13, 1. TH	1.657.500	22-08-2015	16.575	4	Lejlighed	100	1903
31	Godsbanegade 20, 1. TH	2.070.000	21-08-2015	39.056	2	Lejlighed	53	1902
32	Vester Voldgade 4, 2	5.975.000	20-08-2015	35.355	3	Lejlighed	169	1895
33	Gyldenløvesgade 21, 4. MF	1.208.592	17-08-2015	17.515	2	Lejlighed	69	1938
34	Stoltenbergsgade 5, 3. TH	4.200.000	17-08-2015	45.652	3	Lejlighed	92	2004
35	Valdemarsgade 72, ST. TV	2.465.000	17-08-2015	30.432	3	Lejlighed	81	1900
36	Westend 11, 3. TV	3.590.000	17-08-2015	40.795	2	Lejlighed	88	1860
37	Dybbølsgade 27, 4. TH	2.600.000	16-08-2015	30.588	3	Lejlighed	85	1902
38	Havneholmen 72, 5. TH	5.400.000	16-08-2015	54.545	3	Lejlighed	99	2008
39	Eriksgade 3, 3. TH	1.700.000	16-08-2015	41.463	2	Lejlighed	41	1888
40	Godsbanegade 4, 4. TV	2.200.000	15-08-2015	31.428	3	Lejlighed	70	1900
41	Sønder Boulevard 53, 5. 10	1.650.000	13-08-2015	38.372	1	Lejlighed	43	1902
42	Flensborggade 15, 4. TH	2.560.000	13-08-2015	44.137	3	Lejlighed	58	1897
43	Broagergade 4, 2. TV	2.200.000	12-08-2015	34.375	2	Lejlighed	64	1900
44	Matthæusgade 50, 3. 16	1.050.000	10-08-2015	26.923	1	Lejlighed	39	1971
45	Sommerstedgade 19, 3. TH	2.295.000	10-08-2015	40.263	2	Lejlighed	57	1904
46	Flensborggade 21, ST. TH	1.175.000	08-08-2015	26.111	1	Lejlighed	45	1897
47	Matthæusgade 50, 3. 23	1.045.000	06-08-2015	26.794	1	Lejlighed	39	1971
48	Vester Søgade 78, 5. 2	2.125.000	06-08-2015	37.280	1	Lejlighed	57	1938
49	Dybbølsgade 36, 1. TH	2.240.000	06-08-2015	38.620	2	Lejlighed	58	1902
50	H.C. Andersens Boulevard	3.840.000	05-08-2015	40.421	3	Lejlighed	95	1903
	Total	129.334.259					3.785	
Gennemsnitspris pr. m2, seneste 50 salg Vesterbro				34.170				

Bilag 2 – Ejelejlighedspriser KBH. Ø

Antal	Adresse	Salgspris	salgs dato	m2 pris	værelser	Ejerlejlighed	m2	opførelsesår
1	Løgstørgade 32, 2. TH	2.498.000	12-10-2015	37.283	2	Lejlighed	67	1916
2	Strandboulevarden 100, 4.	3.495.000	08-10-2015	42.108	3	Lejlighed	83	1903
3	Ålborggade 27, 3. TH	985.000	08-10-2015	20.102	2	Lejlighed	49	1892
4	Fiskedamsgade 20, 3. TV	1.020.000	06-10-2015	20.816	1	Lejlighed	49	1900
5	Landskronagade 59, 3. TV	1.020.000	05-10-2015	17.000	2	Lejlighed	60	1926
6	Faksegade 5, 4. TH	5.295.000	04-10-2015	49.952	4	Lejlighed	106	1903
7	Nygårdsvej 8, ST. 3	1.450.000	02-10-2015	25.000	2	Lejlighed	58	1963
8	Marstalsgade 46, 2. TH	1.840.000	01-10-2015	26.666	3	Lejlighed	69	1904
9	Århusgade 84, ST. TH	2.500.000	01-10-2015	28.409	3	Lejlighed	88	1887
10	Fiskedamsgade 20, 1. TV	1.350.000	30-09-2015	27.551	2	Lejlighed	49	1900
11	Gammel Kalkbrænderi Vej	1.495.000	30-09-2015	26.696	2	Lejlighed	56	1902
12	Strandboulevarden 62A, 5	1.846.000	30-09-2015	24.613	3	Lejlighed	75	1907
13	Pakhusvej 2, 1. TV	4.100.000	30-09-2015	40.594	3	Lejlighed	101	2007
14	Venøgade 18, ST. TV	4.000.000	29-09-2015	38.834	4	Lejlighed	103	2007
15	Venøgade 28, 1. TH	4.000.000	29-09-2015	42.553	4	Lejlighed	94	2007
16	Marstalsgade 28, 3. TH	2.145.000	29-09-2015	39.000	2	Lejlighed	55	1902
17	Ourøgade 29, 2. TH	1.550.000	28-09-2015	27.678	2	Lejlighed	56	1930
18	Indiakaj 5, 5. TV	5.995.000	28-09-2015	55.000	3	Lejlighed	109	1999
19	Faksegade 10, 1. TH	5.498.000	28-09-2015	46.593	4	Lejlighed	118	1903
20	Horsensgade 11, 1. TV	1.062.500	28-09-2015	19.675	2	Lejlighed	54	1906
21	Nygårdsvej 41B, ST. TV	1.250.000	28-09-2015	26.595	1	Lejlighed	47	1969
22	Midtermolen 2, ST. 3	2.740.000	28-09-2015	36.533	2	Lejlighed	75	1994
23	Marstalsgade 42, 3. TV	3.775.000	25-09-2015	43.895	4	Lejlighed	86	1907
24	Nordre Frihavnsgrade 94, 5.	3.300.000	22-09-2015	43.421	3	Lejlighed	76	1900
25	Jagtvej 213, 8. 4	2.100.000	22-09-2015	29.577	2	Lejlighed	71	1972
26	Amerika Plads 4, 1. 2	3.700.000	22-09-2015	36.274	3	Lejlighed	102	2007
27	Herningegade 23, 2. TV	3.420.000	21-09-2015	39.767	3	Lejlighed	86	1935
28	Ourøgade 27, 3. TH	1.950.000	20-09-2015	34.821	2	Lejlighed	56	1930
29	Østerbrogade 43, 4. MF	1.495.000	20-09-2015	36.463	1	Lejlighed	41	1966
30	Rønnegade 24, ST. TH	1.253.000	20-09-2015	15.662	3	Lejlighed	80	1979
31	Silkeborggade 40, ST. TH	2.525.000	18-09-2015	35.069	3	Lejlighed	72	1913
32	Ryesgade 112A, 2. TH	3.465.000	18-09-2015	41.746	3	Lejlighed	83	1885
33	Drejøgade 26F, 4. 404	1.395.000	18-09-2015	31.704	1	Lejlighed	44	1974
34	Marstalsgade 23, 4. TH	1.147.500	17-09-2015	20.491	2	Lejlighed	56	1902
35	F.F. Ulriks Gade 12, 2	1.401.000	17-09-2015	17.512	3	Lejlighed	80	1908
36	Drejøgade 26F, 1. 102	765.000	17-09-2015	17.790	1	Lejlighed	43	1974
37	Bryggervangen 36, 1. 4	1.670.000	17-09-2015	32.115	1	Lejlighed	52	1932
38	Emdrupvej 12, 3	2.561.000	16-09-2015	27.537	4	Lejlighed	93	1935
39	Nyborggade 16, 3. TV	1.962.000	16-09-2015	38.470	2	Lejlighed	51	1903
40	Indiakaj 5, 3. MF	5.275.000	16-09-2015	45.085	3	Lejlighed	117	1999
41	Korsøgade 2, 3. 5	2.100.000	16-09-2015	29.166	3	Lejlighed	72	1963
42	Drejøgade 35, 4. 41	1.769.000	15-09-2015	23.905	2	Lejlighed	74	1979
43	Løgstørgade 35, 1. TH	2.935.000	15-09-2015	43.161	3	Lejlighed	68	1926
44	Svendborggade 16, 4. TV	1.105.000	15-09-2015	19.732	2	Lejlighed	56	1909
45	Æbeløgade 44, 4. 4	1.575.000	14-09-2015	31.500	2	Lejlighed	50	1935
46	Ourøgade 29, 1. TV	1.400.000	13-09-2015	25.000	2	Lejlighed	56	1930
47	Landskronagade 50C	3.125.000	12-09-2015	33.602	3	Lejlighed	93	1922
48	Løgstørgade 35, 3. TH	1.080.000	11-09-2015	15.882	3	Lejlighed	68	1926
49	Ålborggade 20, 1. TH	1.925.000	11-09-2015	35.000	2	Lejlighed	55	1895
50	Korsøgade 8, 1. 3	1.295.000	11-09-2015	29.431	1	Lejlighed	44	1963
		118.603.000					3.546	
Gennemsnitspris pr. m2, seneste 50 salg Østerbro				33.447				

Bilag 3 – Ejerlejlighedspriser København K

Antal	Adresse	Salgspris	salgs dato	m2 pris	værelser	Ejerlejlighed	m2	opførelsesår
1	Fredericiagade 16, ST. TH	11.100.000	15-10-2015	64.161	9	Lejlighed	173	1857
2	Nicolai Eigttveds Gade 36, 3.	6.077.500	14-10-2015	24.907	5	Lejlighed	244	2000
3	Valkendorfsagade 9, ST. TV	3.060.000	09-10-2015	52.758	3	Lejlighed	58	1853
4	Gråbrødretorv 4, 1. TV	1.291.400	05-10-2015	30.747	1	Lejlighed	42	1765
5	Gernersagade 7, 2. TH	1.580.000	05-10-2015	41.578	2	Lejlighed	38	1854
6	Brobergssagade 14, 2. TH	1.062.500	02-10-2015	20.432	2	Lejlighed	52	1902
7	Sølvagade 89, 3	3.000.000	01-10-2015	28.846	3	Lejlighed	104	1882
8	Larsbjørnsstræde 18, 1. TH	1.360.000	01-10-2015	23.448	3	Lejlighed	58	1797
9	Peder Hvitfeldts Stræde 10,	1.725.000	30-09-2015	28.750	3	Lejlighed	60	1811
10	Dronningens Tværgade 46,	2.500.000	30-09-2015	34.722	1	Lejlighed	72	1956
11	Løngangstræde 21A, 3. TV	6.095.000	30-09-2015	42.326	3	Lejlighed	144	1877
12	Nørre Voldgade 102, 2	3.375.000	28-09-2015	29.605	4	Lejlighed	114	1857
13	Dronningensagade 59, 4. TH	3.495.000	25-09-2015	47.876	2	Lejlighed	73	1938
14	Store Kongensagade 96, 2. TV	1.850.000	23-09-2015	26.811	3	Lejlighed	69	1931
15	Wildersagade 3, ST. TH	3.200.000	22-09-2015	38.554	2	Lejlighed	83	2002
16	Nicolai Eigttveds Gade 36, 1.	6.077.500	21-09-2015	24.907	5	Lejlighed	244	2000
17	Burmeistersagade 13, 4. TV	2.545.000	21-09-2015	49.901	2	Lejlighed	51	1901
18	Galionsvej 27, 2. TV	4.998.000	21-09-2015	51.525	3	Lejlighed	97	2005
19	Nørre Søgade 19, 1. TV	5.025.000	20-09-2015	36.948	4	Lejlighed	136	1873
20	Sankt Pauls Gade 12, ST. TH	1.675.000	18-09-2015	40.853	1	Lejlighed	41	1854
21	Landemærket 57, ST	2.600.000	18-09-2015	36.111	4	Lejlighed	72	1700
22	Dronningensagade 42, 1. 1	1.225.000	17-09-2015	26.063	1	Lejlighed	47	1962
23	Magstræde 11, 1. TH	1.785.000	16-09-2015	23.486	1	Lejlighed	76	1730
24	Burmeistersagade 11, 2. TV	2.195.000	15-09-2015	42.211	2	Lejlighed	52	1901
25	Wildersagade 60A, 1. 1	5.750.000	15-09-2015	33.823	4	Lejlighed	170	1802
26	Sølvagade 86, ST. TV	2.995.000	15-09-2015	37.437	3	Lejlighed	80	1882
27	Skindergade 15, 2	8.500.000	12-09-2015	85.000	4	Lejlighed	100	1734
28	Sankt Pauls Gade 10, ST. TV	1.500.000	11-09-2015	41.666	2	Lejlighed	36	1854
29	Nørre Farimagssagade 41, ST.	2.900.000	11-09-2015	38.666	3	Lejlighed	75	1878
30	Dronningens Tværgade 46,	2.450.000	08-09-2015	39.516	1	Lejlighed	62	1956
31	Sølvagade 15, 3. MF	2.230.000	08-09-2015	42.884	2	Lejlighed	52	1957
32	Ny Adelgade 7, 2. TV	8.800.000	08-09-2015	53.333	4	Lejlighed	165	1793
33	Gernersagade 11, 4. TH	1.700.000	07-09-2015	21.794	3	Lejlighed	78	1854
34	Burmeistersagade 15, 3. TH	2.295.000	07-09-2015	45.000	2	Lejlighed	51	1901
35	Store Strandstræde 11, 4. TV	3.460.000	07-09-2015	51.641	2	Lejlighed	67	1935
36	Rosenborggade 9, ST	2.725.000	07-09-2015	42.578	2	Lejlighed	64	1847
37	Larsbjørnsstræde 19, 1. TH	3.250.000	07-09-2015	45.774	3	Lejlighed	71	1797
38	Olfert Fischers Gade 3, ST.	2.448.000	04-09-2015	36.000	2	Lejlighed	68	1937
39	Løngangstræde 21B, ST	4.095.000	03-09-2015	39.000	2	Lejlighed	105	1877
40	Sølvagade 102, 2. TH	4.000.000	02-09-2015	34.188	4	Lejlighed	117	1890
41	Andreas Bjørns Gade 6, 3. TH	1.062.500	02-09-2015	20.047	2	Lejlighed	53	1901
42	Peder Skrams Gade 8, 3. TV	6.410.000	02-09-2015	47.132	5	Lejlighed	136	1872
43	Gammel Mønt 41, 2. TV	1.950.000	01-09-2015	54.166	1	Lejlighed	36	1734
44	Wildersagade 29, 1. TV	2.625.000	01-09-2015	35.472	2	Lejlighed	74	1933
45	Sankt Annæ Gade 15, 2. TH	3.410.000	28-08-2015	42.098	3	Lejlighed	81	1938
46	Gothersagade 33B, 2	2.000.000	28-08-2015	25.641	2	Lejlighed	78	1848
47	Lavendelstræde 6, 2. TH	2.463.273	28-08-2015	45.616	2	Lejlighed	54	1799
48	Løngangstræde 21A, 3. TH	5.295.000	28-08-2015	43.760	2	Lejlighed	121	1877
49	Løngangstræde 21, 5. TV	4.900.000	28-08-2015	41.525	3	Lejlighed	118	1877
50	Løngangstræde 21A, ST	4.400.000	28-08-2015	36.363	3	Lejlighed	121	1877
		172.510.673					4.433	
Gennemsnitspris pr. m2, seneste 50 salg København K				38.915				

Bilag 4 – Omregnet kontantpris for andelslejligheder

Andelsboligforening	m2	Off. vurdering	værdi pr. m2	Valuarvurdering	værdi pr. m2	Forskel i %	Bydel	Prioritetsgæld	Gæld i %
AB Blågårdsgade 29 A-E	5.480	86.000.000	15.693	125.750.000	22.947	46,22%	2200 København N	30.432.883	24,20%
AB Møntmestergården	11.970	120.000.000	10.025	175.000.000	14.620	45,83%	2400 København NV	50.388.401	28,79%
AB Kingosgade 9	860	10.700.000	12.442	14.250.000	16.570	33,18%	1623 København V	1.214.797	8,52%
AB Jægerhuset 2	880	13.100.000	14.886	18.500.000	21.023	41,22%	1720 København V	3.050.586	16,49%
AB Ærø	2.616	37.500.000	14.335	60.500.000	23.127	61,33%	1666 København V	2.568.529	4,25%
AB Klintholm	2.484	48.000.000	19.324	55.600.000	22.383	15,83%	1721 København V	6.584.010	11,84%
AB Sommerstedsgade	1.592	27.000.000	16.960	31.000.000	19.472	14,81%	1718 København V	10.019.307	32,32%
AB Bitch Minde	4.186	48.500.000	11.586	57.000.000	13.617	17,53%	2100 København Ø	12.159.548	21,33%
AB thygehus	1.734	20.800.000	11.995	24.000.000	13.841	15,38%	2100 København Ø	691.234	2,88%
AB Fanøgade 38	420	7.000.000	16.667	7.750.000	18.452	10,71%	2100 København Ø	2.717.596	35,07%
AB Næstvedgade 26-28	1.939	26.500.000	13.667	31.450.000	16.220	18,68%	2100 København Ø	6.624.379	21,06%
AB Øster Farimagsgade 83-85	1.952	17.800.000	9.119	26.800.000	13.730	50,56%	2100 København Ø	3.915.889	14,61%
AB Småholm	2.090	23.899.150	11.435	31.500.000	15.072	31,80%	2300 Københavns S	13.182.086	41,85%
AB Amagervold	6.544	70.000.000	10.697	75.000.000	11.461	7,14%	2300 Københavns S	16.821.257	22,43%
AB Essex Waterfront	1.983	47.500.000	23.954	57.000.000	28.744	20,00%	2450 København SV	34.113.253	59,85%
AB Nørre Farimagsgade 57-59	2.279	36.000.000	15.796	60.900.000	26.722	69,17%	1364 København K	32.178.116	52,84%
AB Andelskronen	4.267	44.000.000	10.312	76.900.000	18.022	74,77%	1369 København K	42.204.053	54,88%
AB Gothersgade 152	890	12.000.000	13.483	26.749.840	30.056	122,92%	1123 København K	3.475.397	12,99%
AB Fredericiagade 47	816	8.100.000	9.926	11.400.000	13.971	40,74%	1310 København K	2.433.884	21,35%
AB Damgården	1.611	22.600.000	14.029	28.500.000	17.691	26,11%	2650 Hvidovre	14.672.545	51,48%
AB Brønsbo	5.007	60.000.000	11.983	63.000.000	12.582	5,00%	2700 Brønshøj	9.637.190	15,30%
	61.600	786.999.150		1.058.549.840					
Gennemsnitlig m2 pris		12.776	<i>Off. Vurd.</i>	17.184	<i>Valuar vurd.</i>	34,50%		299.084.940	
Omregnet kontantpris, gæld pr. m2		4.855							
(299.084.940/61.600 m2)									
Omregnet kontantpris 100 m2		485.528							

Bilag 5 – Omregnet kontantpris fordelt på bydel

KBH. V.						
Gennemsnitspris pr. m2, seneste 50 salg		34.170	lejl. 100 m2	3.417.021		
Ejerlejlighed						
Gennemsnitspris pr. m2 off. ejd. vurdering		15.589	lejl. 100 m2	1.558.900		
Andelslejlighed			forbedringer	200.000		
			Gæld A/B	485.528		
				2.244.428		52,24%
Gennemsnitspris pr. m2 valuarvurdering		20.515	lejl. 100 m2	2.051.500		
Andelslejlighed			forbedringer	200.000		
			Gæld A/B	485.528		
				2.537.028		34,69%
KBH. Ø.						
Gennemsnitspris pr. m2, seneste 50 salg		33.447	lejl. 100 m2	3.344.698		
Ejerlejlighed						
Gennemsnitspris pr. m2 off. ejd. vurdering		12.607	lejl. 100 m2	1.260.700		
Andelslejlighed			forbedringer	200.000		
			Gæld A/B	485.528		
				1.946.228		71,86%
Gennemsnitspris pr. m2 valuarvurdering		15.561	lejl. 100 m2	1.556.100		
Andelslejlighed			forbedringer	200.000		
			Gæld A/B	485.528		
				2.041.628		63,83%
KBH. K.						
Gennemsnitspris pr. m2, seneste 50 salg		38.915	lejl. 100 m2	3.898.511		
Ejerlejlighed						
Gennemsnitspris pr. m2 off. ejd. vurdering		12.379	lejl. 100 m2	1.237.900		
Andelslejlighed			forbedringer	200.000		
			Gæld A/B	485.528		
				1.923.428		102,69%
Gennemsnitspris pr. m2 valuarvurdering		22.193	lejl. 100 m2	2.219.300		
Andelslejlighed			forbedringer	200.000		
			Gæld A/B	485.528		
				2.704.828		44,13%

Bilag 6 – UC ejerlejligheder

$UC_t = E_t \cdot i_{E,t} \cdot (1 - T_{E,t}) + F_t \cdot i_{F,t} \cdot (1 - T_{F,t}) + K_t \cdot (d_t + q_t + a_g^* T_t + e_t \cdot P_{c,t} - (P_{ej,t} - P_{c,t}))$			
Betegnelse	Forklaring	Værdi	
UC_t	UC for en ejerlejlighed i periode t		
E_t	Egenkapital i ejendommen primo periode t	5%	
$i_{E,t}$	Egenkapitalens rente i periode t	15%	
$T_{E,t}$	Skat på afkast af ejendomsinvestering i periode t	42%	
F_t	Fremmedkapital i ejendommen primo periode t	95%	
$i_{F,t}$	Fremmedkapitalsrente i periode t	4,50%	
$T_{F,t}$	Skat for fradragsret for renter på lån i periode t	33%	
K_t	Ejendommens gennemsnitlige markedsværdi i periode t	1	
d_t	Administration, drifts og vedligeholdelsesudgifter i periode t	3,50%	
q_t	Afskrivningstakten i periode t	1%	
$a_g^* T_t$	Grundskyldspromillen i periode t	0,85%	
e_t	Ejendomsværdiskattesats i periode t	1%	
$P_{c,t}$	Inflation i periode t	0,60%	
$P_{ej,t}$	Prisstigningstakten for ejendommen ved fastholdt kvalitet i periode t	2,50%	

København		3.500.000			UC i %	UC i kr.
$E_t \cdot i_{E,t} \cdot (1 - T_{E,t})$	+	$F_t \cdot i_{F,t} \cdot (1 - T_{F,t})$	+	$K_t \cdot (d_t + q_t + a_g^* T_t + e_t \cdot P_{c,t} - (P_{ej,t} - P_{c,t}))$	+	
0,00435	+	0,0286425	+	0,0385	+	7,15%
						250.224
København V		3.417.021			7,15%	244.291
København Ø		3.344.698			7,15%	239.121
København K		3.898.511			7,15%	278.714

Bilag 7 – UC andelslejligheder

$$UC_t = E_t \cdot i_{E,t} \cdot (1 - T_{E,t}) + F_t \cdot i_{F,t} + K_t \cdot (d_t + q_t + a_g \cdot T_t - P_{c,t} - (P_{ej,t} - P_{c,t}))$$

Betegnelse	Forklaring	Værdi
UC_t	UC for en andelslejlighed i periode t	
E_t	Egenkapital i ejendommen primo periode t	5%
$i_{E,t}$	Egenkapitalens rente i periode t	15%
$T_{E,t}$	Skat på afkast af ejendomsinvestering i periode t	42%
F_t	Fremmedkapital i ejendommen primo periode t	95%
$i_{F,t}$	Fremmedkapitalsrente i periode t	5,50%
K_t	Ejendommens gennemsnitlige markedsværdi i periode t	1
d_t	Administration, drifts og vedligeholdelsesudgifter i periode t	3,50%
q_t	Afskrivningstakten i periode t	1%
$a_g \cdot T_t$	Grundskyldspromillen i periode t	0,85%
$P_{c,t}$	Inflation i periode t	1,00%
$P_{ej,t}$	Prisstigningstakten for ejendommen ved fastholdt kvalitet i periode t	2,50%

Bilag 8 – UC andelslejligheder – udvidet formel

$UC_t = E_t \cdot i_{E,t} \cdot (1 - T_{E,t}) + F_t \cdot (B \cdot i_{FF,t} + A \cdot (i_{Fa,t} \cdot (1 - T_{F,t}))) + K_t \cdot (d_t + q_t + a_g \cdot T_t - P_{c,t} - (P_{ej,t} - P_{c,t}))$		
Betegnelse	Forklaring	Værdi
UC_t	UC for en andelslejlighed i periode t	
E_t	Egenkapital i ejendommen primo periode t	5%
$i_{E,t}$	Egenkapitalens rente i periode t	15%
$T_{E,t}$	Skat på afkast af ejendomsinvestering i periode t	42%
F_t	Fremmedkapital i ejendommen primo periode t	95%
$i_{F,t}$	Fremmedkapitalsrente i periode t	5,50%
K_t	Ejendommens gennemsnitlige markedsværdi i periode t	1
d_t	Administration, drifts og vedligeholdelsesudgifter i periode t	3,50%
q_t	Afskrivningstakten i periode t	1%
$a_g \cdot T_t$	Grundskyldspromillen i periode t	0,85%
$P_{c,t}$	Inflation i periode t	1,00%
$P_{ej,t}$	Prisstigningstakten for ejendommen ved fastholdt kvalitet i periode t	2,50%
B	Belåningsgrad i foreningen	32,41%
$i_{FF,t}$	Renten på fremmedkapitalen optaget i foreningen i periode t	4%
A	Formuedel i foreningen	67,59%
$i_{Fa,t}$	Renten på fremmedkapital for lån i bank, andelsværdi + forbedringer i periode t	5,50%
$T_{F,t}$	Skat for fradragsret for renter på lån i periode t	33%

UC			Markedsværdi	UC i %	UC i kr.	UC v. Rente + 1 %	UC i kr.
$E_t \cdot i_{E,t} \cdot (1 - T_{E,t})$	+	$F_t \cdot (B \cdot i_{FF,t} + A \cdot (i_{Fa,t} \cdot (1 - T_{F,t})))$	+	$K_t \cdot (d_t + q_t + a_g \cdot T_t - P_{c,t} - (P_{ej,t} - P_{c,t}))$			
0,00435	+	3,60%	+	0,0285	6,88%	7,31%	
København - offentlig vurdering			1.963.125	6,88%	135.117	7,31%	143.504
København - valuarvurdering			2.403.925	6,88%	165.456	7,31%	175.727
København V - offentlig vurdering			2.244.428	6,88%	154.478	7,31%	164.068
København V - valuarvurdering			2.537.028	6,88%	174.617	7,31%	185.457
København Ø - offentlig vurdering			1.946.228	6,88%	133.954	7,31%	142.269
København Ø - valuarvurdering			2.041.628	6,88%	140.520	7,31%	149.243
København K - offentlig vurdering			1.923.428	6,88%	132.384	7,31%	140.603
København K - valuarvurdering			2.704.828	6,88%	186.166	7,31%	197.723

Bilag 9 – Nøgletalsoplysningsskema, andelsboligforeninger

NOTER

Note

Nøgletalsoplysninger

20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger	172	10.135
B2	Erhvervsandele	4	327
B3	Boliglejemål	21	1.115
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.		
B6	I alt	197	11.577

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Fordelingsnøglen kendes ikke				

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1938

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	170.000.000	14.684	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%		

Bilag 9 (fortsat)

NOTER

Nøgleoplysninger (fortsat)

20

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovkendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	429
H2	Erhvervslejeindtægter	22
H3	Boliglejeindtægter	61

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	42	33	5

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	11.339
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.993
K3	Teknisk andelsværdi	16.332

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	82	44	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	82	44	41

Bilag 9 (fortsat)

NOTER

Nøgleoplysninger (fortsat)

20

4. FINANSIELLE FORHOLD

		%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	69,68%	
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	11	15
			<i>I år</i>
			19

Noter

Note 21. Andelsværdi pr. 31. december	2013	2012
Egenkapital ifølge årsregnskab	11.420.722	11.607.404
Værdi i henhold til valuarvurdering af 3. marts 2014	170.000.000	169.000.000
Bogf. værdi af aktiver indeholdt i vurderet handelsværdi ..	-62.098.954	-62.252.058
Prioritetsgæld ifølge årsregnskab	50.589.423	50.783.643
Kursværdi af prioritetsgæld	-51.713.671	-51.012.670
Henlæggelse til kurs- og vedligeholdelsesfond	0	0
Korrigeret egenkapital	<u>118.197.520</u>	<u>118.126.319</u>
<u>Andelsværdi pr. krone / kvm.:</u>		
Indbetalt andelskapital	<u>1.544.700</u>	<u>1.544.700</u>
Med virkning fra datoen for generalforsamlingens godkendelse af årsregnskabet, vil værdien pr.:		
Andelskrone andrage	<u>76,52</u>	<u>76,47</u>
Andelsareal kvm.	<u>10.298</u>	<u>10.298</u>
Andelsværdien pr. kvm. vil andrage	<u>11.477,72</u>	<u>11.470,80</u>

Bilag 10 – Værdiansættelse af 21 andelsboligforeninger