

Til Bestyrelsen

Orientering om politisk aftale om ændring af Boligreguleringslovens § 5.2

Kære bestyrelse

Som bekendt lykkedes det torsdag aften boligministeren at indgå en politisk aftale mellem regeringen, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet om 'Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger'.

Ændringen gennemføres ud fra et politisk ønske om at bremse lejeudviklingen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 – moderniseringer for ældre boligejendomme, som forligsparterne opfatter har givet muligheder for højere afkast end oprindeligt tiltænkt ved bestemmelsens indførelse i 1996.

Indledende betragtninger

Selvom indgrebet ikke er rettet mod andelsboligforeninger, så påvirkes disse alligevel. Det skyldes, at en andelsboligforening skal ses som et fælles ejerskab, hvor andelshaverne går sammen om at købe en ejendom, som de i fællesskab finansierer. Den alternative anvendelse af ejendommen, hvis andelsboligforeningen skulle ophøre er, at ejendommen bliver en boligudlejningsejendom. For banker og andre långivere vil en andelsbolig derfor have en værdi svarende til en boligudlejningsejendom, når de vurderer den.

Forringer man værdierne på boligudlejningsejendomme giver det derfor negative økonomiske konsekvenser for andelsboligforeninger.

Forligsparterne har i aftalen forsøgt at begrænse den negative effekt for andelsboligforeninger. Vi har gjort nogle indledende betragtninger omkring forslaget og dets betydning for andelsboligforeninger.

Betragtninger omkring lovforslagets mulige konsekvenser

Aftalen indeholder følgende initiativer, der har til formål at afbøde effekten af boligindgrebet (i oversigtsform):

Mulighed for at forlænge/fastholde gældende valuarvurderinger:

For at sikre mod fald i foreningsejendommens værdi er forligsparterne enige om at give andelsboligforeninger mulighed for at fastholde gældende valuarvurderinger. Fastholdelsen kan gælde tidsubegrænset og vil omfatte valuarvurderinger foretaget inden lovforslagets ikrafttrædelse. Se nærmere nederst om forslaget's ikrafttrædelse.

Værdien af en fastholdt valuarvurdering er tvivlsom. For nogle ejendomme vil det betyde et opgør med forbuddet mod overpris og give en friere markedspris.

Udgangspunktet er, at det er foreningen, der beslutter værdiansættelsesprincippet. Derfor vil der være en opgave for foreningernes bestyrelser og generalforsamlinger i at vurdere det fremtidige vurderingsprincip, herunder om foreningen vil fastholde en ældre valuarvurdering som grundlag for værdiansættelsen i foreningen. Det vil utvivlsomt give anledning til at flere diskussioner i en andelsboligforening.

Det er usikkert, om långivere vil lade sig påvirke af en fastholdt vurdering. De vil alt andet lige vurdere ejendommen som udlejningsejendom med alle de effekter, der ligger i det nuværende

indgreb.

Det vil have betydning for en andelsboligforening ved lånomlægning, finansiering af større renoveringsprojekter og tilsvarende.

Ved køb og salg af andele i en forening vil det også have væsentlig betydning for køber og sælger, om foreningen har valgt et ældre valuargrundlag. Det skal have særlig opmærksomhed og fremhæves i en salgssituation overfor en potentiel køber.

For foreninger, der i dag anvender den offentlige vurdering som vurderingsprincip vil denne i langt de fleste tilfælde ligge på niveau eller under en markedsværdi. Det er tvivlsomt om indgrebet vil påvirke dette væsentlig pga. vurderingsstoppet.

Når de nye offentlige vurderinger (og principper) træder i kraft, vil det formentlig for de fleste foreninger indebære, at vurderingen stiger, men dog til et lavere niveau, hvis ikke indgrebet havde fundet sted.

Det er værd at bemærke, at der samtidig foreslås en overgangsordning sådan, at allerede igangsatte, større ombygningsprojekter kan indregnes i valuarvurderingen.

Hvis der ligger planer om større vedligeholdelses- eller ombygningsarbejder, der kan have en positiv effekt på en valuarvurdering, så bør en forening overveje, om det skal igangsættes samtidig med en ny vurdering.

Samtidig bør foreninger, der har fastsat vurderingen efter den offentlige vurdering overveje et skift til valuarvurdering, hvis man ønsker at skabe et potentielt højere grundlag. Dette gør sig især gældende, hvis der samtidig er planer om større vedligeholdelses- eller ombygningsarbejder.

Karensperiode på 5 år:

Der indføres en karensperiode på 5 år for udlejningsejendomme, hvor en *ny udlejer*, efter et ejerskifte, først efter udløbet af 5 år kan opkræve husleje efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2, i nye 5,2-lejemål.

Det vil udgøre en væsentlig påvirkning af værdiansættelsen for private udlejningsejendomme.

For at afbøde effekten for andelsboligforeningen foreslår forligsparterne, at karensperioden ikke skal gælde ved omdannelse af andelsboligforeningen til udlejningsejendom.

I en købsituation skal en køber af ejendommen dog værdiansætte ejendommen til en realistisk markedsværdi ved et køb, og vil i den sammenhæng skulle tage hensyn til effekten af boligindgrebet i sit regnskab. Samtidig vil en køber også blive påvirket af sine långiveres vurdering af ejendommens handelsværdi, der uden tvivl vil påvirke belåningsgraden af ejendommen.

Umiddelbart vurderes det derfor, at tiltaget er uden den ønskede effekt, og at en andelsboligforening i en salgssituation uundgåeligt vil blive ramt af indgrebet.

Derfor vurderer vi umiddelbart, at indgrebet også negativt vil påvirke fremtidige valuarvurderinger af foreningsejede ejendomme.

Der indføres samtidig et lovfæstet krav om, at frivilligt salg til omdannelse skal have mindst 4/5 tilslutning af andelshaverne, der skal sikre bred enighed i foreningen ved et salg.

For foreninger, der står med beslutninger om større vedligeholdelseefterslæb, der skal udføres indenfor nærmeste fremtid, vil det gøre opgaven med omdannelse til udlejningsejendom vanskeligere, uanset om det er den mest hensigtsmæssige beslutning i situationen.

I yderste konsekvens hvis et salg ikke kan gennemføres, så må en økonomisk trængt forening overveje en frivillig konkursbegæring som alternativ. Dette vil dog stille foreningen anderledes i forhold til rettigheder som lejere end ved et frivilligt salg. Det skal dog understreges, at vi ikke vurderer dette som et normalscenarie.

Tilbudsplicht:

Endelig er forligsparterne enige om at ændre lejelovens regler om tilbudsplicht, så det ikke er muligt at omgå reglerne om tilbudsplicht ved at placere ejendommen i et selskab via den såkaldte 'dobbeltholding' konstruktion.

Det er usikkert om indgrebet gælder for både nye ejerkonstruktioner og for eksisterende ejerkonstruktioner, men som det er formuleret, vil indgrebet også omfatte eksisterende konstruktioner. Det vil betyde, at man i langt større omfang skal iagttage lejelovens tilbudsplicht ved fremtidige transaktioner.

Det er usikkert lige nu, om købesummen kan fastsættes ud fra selskabsværdier, eller om der skal iagttages syn og skøn i en sådan situation.

Energimærkekrav:

Der ligger ikke særlige energimærkekrav for bolig ejendomme ejet af andelsboligforeninger. Dog er dette et forhold, som en forening - uanset og særligt ved påtænkte planer om større vedligeholdelses- eller ombygningsarbejder - bør vurdere, hvordan dette vil påvirke ejendommens energimærkning.

EjendomDanmark har foretaget nogle beregninger omkring de økonomiske konsekvenser i deres artikel: **Derfor kan boligindgreb have konsekvenser for andelsboligerne**. Link til artiklen er [her](#).

Hvad sker der nu?

Nu skal den politiske aftale omsættes til et lovforslag. Regeringen vil formentlig arbejde ud fra et ikrafttrædelsestidspunkt den 1. juli 2020, men med de elementer, der lægges op til, kan det vise sig mere realistisk, at lovforslaget (eller dele heraf) først vil træde i kraft pr. 1. januar 2021.

Lovforslaget bør forholde sig til virkningen af igangværende energirenoveringer og § 5, stk. 2-moderniseringer, sådan at lovforslaget alene rammer fremtidige disponeringer og ikke rammer med tilbagevirkende kraft på allerede foretagne dispositioner.

Arbejdsgruppe nedsættes nu

I DEAS har vi nedsat en arbejdsgruppe under ledelse af undertegnede og med eksperter inden for lejeret og byggeteknik samt kundeansvarlige for foreningsafdelingen, hvor vi vil følge lovudarbejdelsen tæt for at vurdere de nærmere konsekvenser for vores kunder.

Hvis du har spørgsmål eller kommentarer, så er du naturligvis velkommen til at kontakte os.

Venlig hilsen

Jesper Moe

Afdelingsdirektør
Telefon +45 39 46 62 02
Mobil +45 21 45 58 15

Bjørn Allentoft

Juridisk direktør
Telefon +45 39 46 63 35
Mobil +45 27 90 13 13