

20. september 2019

Store konsekvenser for andelsbolighavere

Andelsboligforeningers værditab ved forringelse af muligheden for gennemgribende moderniseringer (§ 5, stk. 2)

Sammenfatning

- Andelsboliger værdiansættes efter regler for private udlejningsejendomme. En forringelse af udlejningsboligers værdi via indgreb i § 5,2 medfører dermed tab for andelsboliger.
- En gennemsnitlig københavnsk andelsbolig på 80 m² vil miste 170.000-650.000 kr. i andelsværdi. Det præcise beløb afhænger af et eventuelt indgrebs karakter.
- Ved et tab i ejendomsværdien på 25 pct. vil den samme andelshaver miste ca. 280.000 kr.
- Andelshavere med en mindre personlig opsparing end værditabet risikerer teknisk insolvens.
- Det estimeres, at 25.000-34.000 københavnske andelshavere vil blive teknisk insolvente ved moderate til kraftige indgreb.
- Ved en fjernelse af §5, stk. 2 vil værditabet og antallet af teknisk insolvente blive endnu højere. Her er de cirka 40.000 andelshavere, der har købt inden for de seneste fem år, i særlig høj risiko.

Beregninger på data for hundrede andelsboligforeninger i København viser, at op mod 40.000 andelshavere kan blive teknisk insolvente

Indgreb i muligheden for gennemgribende moderniseringer vil ikke alene påvirke ejerne af de berørte udlejningsejendomme i form af tab. Et indgreb vil også direkte påvirke de mange tusinde danske andelsboliger og andelsboligforeninger, da værdien af en andelsbolig direkte beregnes på baggrund af værdien af en udlejningsbolig.

Andelsboliger sælges ikke på et frit marked, men efter en maksimalpris. Den fastsættes grundlæggende ud fra værdien af en tilsvarende udlejningsejendom. Der findes i alt 206.700 andelsboliger. 164.400 af dem er i ejendomme opført før 1992, og de bliver dermed påvirket af en ændring i bestemmelsen om gennemgribende moderniseringer. Når man køber en andelsbolig, køber man sig samtidig til en andel af foreningens fælles gæld. Det medfører en gearingsfaktor, så en ændring af ejendommens vurdering slår ekstra kraftigt igennem på den enkelte andelsboligs maksimalpris.

Til eksempel vil en andelsforening, hvor den fælles gæld udgør halvdelen af ejendomsværdien, opleve et værditab på 50 procent af maksimalprisen, ved et ejendomsværditab på

25 procent som følge af et indgreb i muligheden for gennemgribende moderniseringer jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

EjendomDanmark har beregnet, hvilke konsekvenser en fjernelse af muligheden for gennemgribende moderniseringer har for andelsboligforeningerne og andelsbolighaverne. Det er gjort ud fra et datasæt for hundrede store andelsboligforeninger i København. De hundrede foreninger har forskellige ejendomsværdier; den laveste er 180 mio. kr. og den højeste er 800 mio. kr. Tilsammen har de hundrede andelsboligforeninger 1,4 mio. m² bolig – svarende til cirka 20.000 boliger.

Værdifaldet afhænger i høj grad af indgrebets karakter. I beregningerne tages der udgangspunkt i værditab på henholdsvis 15, 25 og 35 procent af den initiale ejendomsværdi. Disse mulige værdifald er udvalgt på baggrund af beregninger på stiliserede eksempler på ejendomme, men også ud fra beregninger på konkrete ejendomme fra valuarer af andelsboligforeninger.

EjendomDanmark har modtaget svar fra i alt 18 professionelle markedsaktører om, hvor meget de forventer, at ældre udlejningsejendomme vil falde i pris, hvis muligheden for gennemgribende moderniseringer fjernes, og der i forvejen er et meget begrænset antal gennemgribende moderniseringer i ejendommen. Markedsaktørerne fremgår af tabel 1.

Tabel 1. Typer af markedsaktørers forventninger til fald i ejendomsværdien, hvis muligheden for gennemgribende moderniseringer (§ 5, stk. 2) fjernes helt (spm. A)

	Gennemsnit	Laveste estimat	Højeste estimat	
Realkreditinstitut	31%	27%	35%	Nykredit, Nordea Kredit, Jyske Realkredit
Pensionskasse	42%	25%	65%	Sampension, PFA, PKA, PBU – Pædagogernes Pension, P+ (tidl. JØP og DIP)
Investor	37%	30%	45%	M. Goldschmidt Holding, Barfoed Group, Heimstaden, Emilienborg
Mægler*	55%	35%	80%	Scheel & Co., Lintrup & Norgart A/S, Cushman & Wakefield RED, EDC Poul Erik Bech, CBRE A/S og Newsec Advisory.
Alle	43%	25%	80%	

* OBS En undergruppe af mæglerne er blevet spurgt om, hvor meget de forventer, at ejendomme tilhørende andelsboligforeninger forventes at falde, hvis muligheden for gennemgribende moderniseringer fjernes. Da boliger i ejendomme tilhørende andelsboligforeninger kun i begrænset grad allerede forventes at være gennemgribende moderniserede, medfører det, at faldet i ejendomsværdi bliver forholdsvis stort ved fjernelse af muligheden for gennemgribende moderniseringer, da potentialet herfor er tilsvarende større.

Tilbagemeldingen er, at alle markedsaktørerne i gennemsnit forventer, at prisen på ejendommene vil falde med 43 procent, hvis muligheden for gennemgribende moderniseringer fjernes.

En gruppe af mæglere og valuarer har desuden regnet på værdifaldet specifikt for ejendomme tilhørende andelsboligforeninger, såfremt muligheden for gennemgribende moderniseringer fjernes. Her finder markedsaktørerne i gennemsnit, at ejendommene vil falde med 55 procent. Dette underbygger, at de anvendte eksempler nedenfor på værditab i dette notat er meget konservative.

Beregningerne viser, at ved det centrale skøn på ejendomsstab på 25 procent taber andels haverne i de hundrede foreninger i gennemsnit 25 procent af andelsværdien. Overført til de faktiske værdier taber andelshaverne i de hundrede foreninger i gennemsnit 1.420-5.600 kr. per m² - alt efter om ejendomsværditabet bliver på 15, 25 eller 35 procent. For en andelslejlighed på 80 m² svarer det til et tab for den enkelte andelshaver på 110.000-450.000 kr.

Tabel 2. Tab i andelsværdi for andelshaverne ved fald i ejendomsværdi, efter tab af hensættelser

	Ejendomsværditab		
	15 procent (Kraftigt indgreb)	25 procent (Moderat indgreb)	35 procent (Afgrænset indgreb)
Gennemsnitligt tab i procent	10 procent	25 procent	40 procent
Gennemsnitligt tab per m²	1.400 kr.	3.500 kr.	5.600 kr.
Gennemsnitligt tab per bolig på 80 m²	113.600 kr.	278.700 kr.	444.500 kr.

Hvis foreningens tab af hensættelser på typisk 60.000-200.000 per andelsbolig lægges til tabet i andelsværdi, vil det gennemsnitlige tab for en københavnsk andelshaver med en bolig på 80 m² være mellem 170.000 kr. og 650.000 kr.

Siden 1. januar 2019 har købere af andelsboliger været underlagt et krav om en egenbetaling på fem procent af den tekniske værdi (gæld + andelsværdi). For langt hovedparten af foreningerne vil et tab i ejendomsværdien på 15 procent eller derover medføre et tab på over 5 procent af den tekniske værdi. I løbet af de seneste fem år har omkring 40.000 andelsboliger skiftet hænder, heraf knap 36.000 i København.

Estimatet på potentielt teknisk insolvente beregnes ved at gange andelen af foreninger med tab større end de fem procent af den tekniske værdi (68-98 procent) med antallet af

salg af andelsboliger opført før 1992. Derved fås et øvre estimat i underkanten af 40.000 andelshavere over hele landet. Alene for København betyder det, at 25.000-35.000 andelshavere vil kunne blive teknisk insolvente (jf. tabellen nedenfor). For yderligere beregninger henvises til EjendomDanmarks tekniske notat om værditab ved forringelse af muligheden for gennemgribende moderniseringer (§ 5, stk. 2) fra 19. september 2019.

Table 3. Estimat for antal teknisk insolvente andelshavere

	Ejendomsværditab		
	15 procent	25 procent	35 procent
Andel foreninger med tab > 5 procent af teknisk værdi	68 procent	93 procent	98 procent
Landsdel Byen København	24.500 andelshavere	33.600 andelshavere	35.400 andelshavere
Resten af landet	2.700 andelshavere	3.700 andelshavere	3.900 andelshavere
Hele landet	27.300 andelshavere	37.300 andelshavere	39.300 andelshavere