



Mere information

Adm. direktør
Jannick Nytoft
 EjendomDanmark
 27 11 20 73
[Hent foto](#)

Direktør
Jan Hansen
 ABF
 20 10 40 25
[Hent foto](#)

Andelsboliger rammes hårdt af indgreb på boligmarkedet

Strammer politikerne reglerne for gennemgribende moderniseringer af udlejningsboliger, får det en direkte konsekvens for tusinder af andelsboliger, som vil falde betragteligt i værdi. Sådan lyder det i en fælles pressemeddelelse fra ABF og EjendomDanmark.

Over 160.000 andelsboliger vil blive ramt negativt af et indgreb mod boligreguleringslovens § 5,2. Konkret vil en ejer af en typisk andelsbolig på 80 m² i København tabe ca. 280.000 kr. på sin andel, hvis muligheden for gennemgribende moderniseringer begrænses, og ejendommen falder 25 procent i værdi – men tabet kan også være væsentligt højere. Det vurderer EjendomDanmark i et økonomisk notat.

”Der er ingen tvivl om, at et indgreb vil gå ud over værdien af andelsboliger og give den enkelte andelshaver et stort tab, der vil kunne mærkes i privatøkonomien. Derfor er det meget vigtigt, at der ikke laves politiske indgreb, uden at konsekvenserne for blandt andre andelsbolighaverne står klare,” siger Jannick Nytoft, adm. direktør i EjendomDanmark.

ABF – Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation – ser også med stor bekymring på et indgreb mod § 5 stk. 2, som i værste tilfælde vil forårsage teknisk insolvens for rigtig mange andelshavere. Selv hvis politikerne ikke beslutter helt at fjerne § 5 stk. 2 men fx at fordoble beløbskravene, vil værdien af ejendommene tilhørende de private andelsboligforeninger stadig blive nedskrevet. Også det vil ramme landets andelshavere:

”Mister andelsboligerne værdi, risikerer vi, at folk bliver stavnsbundet, og i værste fald får problemer med bankfinansieringen. Derudover vil det også blive dyrere for foreningerne at belåne ejendommen, hvilket kan være nødvendigt, hvis ejendommen skal vedligeholdes,” siger ABF’s direktør, Jan Hansen.

Det er sandsynligvis de ca. 40.000 andelshavere, der har købt bolig de seneste fem år, som vil blive hårdest ramt af et indgreb. For mange af dem kan gælden nemlig vise sig at blive større end værdien af andelsboligen.

Og grunden til, at andelsboliger vil falde i værdi, hvis der gribes ind i § 5 stk. 2, er, at vurderingen af andelsboliger direkte bygger på vurderinger af tilsvarende udlejningsejendomme.

EjendomDanmarks notat bygger på en modelberegning af 100 andelsboligforeninger med ca. 20.000 boliger i København. Den er udført på baggrund af en række valuarvurderinger samt indberetninger af markedsfald ved indgreb fra en lang række større ejendomsaktører.

[Se notat om konsekvenserne for andelsboliger](#)

[Se mere om gennemgribende renoveringer](#)

Fakta:

EKSEMPEL	Andelsbolig på 80 m ² Nuværende andelsværdi: 1.167.000	
	25 procent	35 procent
Ejendomsværditab		
Tab i andelsværdi (gennemsnit)	280.000	445.000
Ny andelsværdi (gennemsnit)	880.000	722.000

Derfor falder en andelsbolig i værdi, hvis § 5, stk.2 fjernes eller forringes væsentligt:

Hvis en andelsboligforening benytter en valuarvurdering, siger andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, at ejendommen skal ansættes til den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Det er således bestemt i loven, at andelsboligejendomme skal vurderes, som om de var udlejningsejendomme.

Ejendomme tilhørende andelsboligforeninger vurderes som udlejningsejendomme

- Der findes i alt 206.700 andelsboliger, 164.400 af dem er i ejendomme opført før 1992.
- Andelsboliger sælges ikke på et frit marked, men til maksimalpriser der blandt andet er dikteret ud fra prisen på udlejningsejendomme via en valuar. Prisen kan også følge den offentlige vurdering, men det vurderes, at langt de fleste andelsboliger i København er værdisat på baggrund af en valuarvurdering.
- Andelshaverne har også andel i foreningens fælles gæld. Derfor slår et fald i ejendomsværdien ekstra kraftigt igennem på andelsværdien.

Data for 100 andelsboligforeninger viser, at 40.000 andelshavere rammes hårdest

- Fra forening til forening er konsekvenserne forskellige alt efter belåning og hvorvidt foreningen har hensættelser til værditab eller vedligehold.
- EjendomDanmark har beregnet hvor stor en konsekvens et fald i ejendommens værdi kan have, på baggrund af en stikprøve for 100 andelsboligforeninger i København. Beregningen viser, at et tab i ejendomsværdien på 35 procent vil betyde et tab for en andelshaver med en 80 kvadratmeter stor andelsbolig på ca. 445.000 kr.
- 40.000 andelshavere har købt en andelsbolig inden for de seneste fem år, og mange af dem risikerer, at deres gæld vil blive større end værdien af boligen.