

Indenrigs- og boligministeriet
Att.: Ozan Aktas

Sendt til oak@im.dk



**FINANS
DANMARK**

Høringssvar vedrørende værdiansættelsesprincipper for andelsboligforeningers ejendomme

Finans Danmark takker for muligheden for at kommentere udkast til lov om ændring af andelsboligloven i relation til lovens værdiansættelsesprincipper.

Den ene ændring indebærer, at gyldighedsperioden på en valuarvurdering forlænges fra 18 til 42 måneder. Det betyder at foreninger kan overgå til valuarvurderinger uden at have en årlig udgift hertil, men kun have en udgift hvert 3. år. Den anden ændring indebærer, at den enkelte andelsboligforening får mulighed for at nettoprisindeksregulere den offentlige vurdering, således at værdien ikke på sigt bliver ædt op af inflation.

Det er vigtigt for os at understrege, at ingen af de to forslag har betydning for belåningsmulighederne for hverken selve andelsboligforeningen eller for den enkelte andel. Dette skyldes, at kreditinstitutterne ikke må lægge f.eks. værdien i en valuarvurdering eller en indeksreguleret offentlig vurdering til grund for belåningen, men er forpligtet til at lægge ejendommens reelle markedsværdi til grund. I den forbindelse værdiansættes andelsboligforeningens ejendom som udlejnings-ejendom. Baggrunden er, at hvis instituttet bliver nødt til at overtage andelsboligforeningens ejendom, så vil den typisk skulle afhændes netop som udlejnings-ejendom til markedsværdi.

Hvis instituttet vurderer markedsværdien lavere end den vurdering, som andelsboligforeningen har valgt, vil andelsboligforeningen opleve, at det giver en højere faktisk belåningsgrad af andelsboligforeningens ejendom. Det kan få betydning for finansieringen af andelsboligforeningens ejendom.

Det kan desuden skabe usikkerhed, hvis en andelshaver får indtryk af, at den pågældende er sikret den værdi, som er resultatet af det værdiansættelsesprincip,

Høringssvar

18. august 2022

Dok: FIDA-1379516692-694701-v1

Kontakt Tina Oreskov

som foreningen har valgt at benytte. Et lån til finansiering af et andelsboligbevis i foreningen vurderes imidlertid ligeledes uafhængigt af den værdi, der følger af det værdiansættelsesprincip, som foreningen har valgt. Således vil købere af et andelsbevis i den pågældende ejendom tilsvarende kunne opleve, at de kan låne et mindre beløb i banken, end det af foreningen valgte værdiansættelsesprincip ellers ville give adgang til. Køberen skal således have en større egenfinansiering.

For at undgå misforståelser hos både eksisterende og kommende andelshavere om betydningen af foreningens valg af værdiansættelsesprincip, er det afgørende, at alle parter fuldt ud forstår, at der kan være forskel på værdien ud fra det konkrete valgte værdiansættelsesprincip og den reelle markedsværdi. Samt at det udelukkende er markedsværdien, der kan lægges til grund for belåning.

Det er derfor vores vurdering, at andelsboligforeningen, der træffer beslutning om at benytte ét af de nye værdiansættelsesprincipper, bør have pligt til at informere andelshaverne om, at der kan være forskel på denne værdi og den reelle markedsværdi, samt at førstnævnte ikke kan lægges til grund for belåning. Tilsvarende bør sælgere af andelsbeviser forpligtes til at give samme information til andelskøbere. Det kan f.eks. indføres som en del af sælgers loyale oplysningspligt.

Afslutningsvist fremgår det af lovforslagets almindelige bemærkninger, at lovforslaget har været i høring hos bl.a. Finansrådet, Realkreditforeningen og Realkreditrådet. Vi skal gøre opmærksom på, at det korrekte er Finans Danmark og Realkreditrådet.

Vi står naturligvis til rådighed, hvis der er behov for en uddybning af ovennævnte.

Med venlig hilsen

Tina Oreskov

Direkte: 30161114

Mail: tor@fida.dk

Høringssvar

18. august 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-694701-v1

