

# Notat

Vedr. konsekvenser og risici for andelsboligforeninger ved længere gyldighed af valuarvurderingerne.

## Baggrund

En lovændring af andelsboligforeningsloven trådte i kraft den 15. april 2024. Den indeholder væsentlige ændringer i lovgivningen, der har betydning for, hvordan værdierne af andelsboliger kan og skal fastsættes.

I den forbindelse er der risiko for de andelsboligforeninger, som lægger valuarvurderinger til grund for deres værdiansættelse. Foreningerne bør være opmærksomme herpå og kan i denne forbindelse vælge at bede valuarer om at hjælpe foreningen med at forholde sig til denne risiko. Dette notat skal give et kort overblik over konsekvenserne og risici ved den længere gyldighed ved valuarvurderingerne.

## Konsekvenser

Den væsentligste ændring er, at valuarvurderingerne, som bruges til at fastsætte maksimalprisen for en andelsbolig, nu har en længere gyldighed. En valuarvurdering vil fremadrettet være gyldig i 42 måneder i stedet for 18 måneder, som tidligere.

Den største risiko, som man skal være opmærksom på, er, at andelsboligs værdi kan falde i perioden mellem to valuarvurderinger.

Det kan udgøre et problem for andelsboligforeningens bestyrelse, da de er forpligtet til at nedsætte andelsværdien, når en andel handles, hvis der er sket et fald i ejendommens værdi, som har væsentlig negativ betydning for den handlede andels værdi. Det er endnu uafklaret i domspraksis, hvor lidt der skal til, for at et fald anses for at være væsentligt.

Pligten til at regulere andelsværdien kan indtræde, hvis der fremkommer oplysninger, hvorefter det med stor sikkerhed kan konstateres, at ejendommens værdi er faldet. Foreningen er herefter forpligtet til enten selv at nedsætte andelsværdien skønsmæssigt, eller til at tage initiativ til at indhente en aktuell valuarvurdering. Tilsidesættelse af disse pligter kan efter omstændighederne medføre et erstatningsansvar for andelsboligforeningen og dennes bestyrelse.

Bestyrelsen har efter andelsboligloven pligt til at påse, at overdragelsesprisen ikke overstiger den maksimale lovlige pris. De enkelte bestyrelsesmedlemmer kan ud fra en individuel vurdering ifalde et erstatningsansvar, hvis vedkommende i denne forbindelse har handlet ansvarspådragende. Dette fremgår af Boligministerens svar til Folketinget i forbindelse med lovbehandlingen af Ændring af værdiansættelsesprincipper for andelsboliger (L111)<sup>1 2</sup>

Det kan i sidste ende føre til, at foreningen bliver erstatningsansvarlig i den situation, hvor en andelshaver har købt sin andel til en for høj pris. Dette er allerede slået fast af flere Højesteretsdomme.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> <https://www.ft.dk/samling/20231/lovforslag/l111/spm/4/svar/2031044/2837785.pdf>

<sup>2</sup> <https://www.ft.dk/samling/20231/lovforslag/l111/spm/14/svar/2031900/2839238.pdf>

<sup>3</sup> UfR 2012.1076 H og UfR 2013.1083 H

## Udviklingen i øjeblikket

DE's medlemmer ser aktuelt, at der pga. de højere renter og et trægt marked i øjeblikket sker fald i værdien af de fleste boligudlejningsejendomme, der udgør referenceejendomme for værdiansættelsen af andelsboligforeningers ejendomme. Hertil kan tilføjes den usikkerhed i relation til boligudlejningsejendommens værdier, der følger af den aktuelle ejendomsskattereform og den foreløbige beskatning i den forbindelse.

Det betyder så, at værdien af de fleste andelsboligforeningers ejendomme også vil være faldet i værdi. Hvor stort faldet er, vil være individuelt for den enkelte andelsboligforening, og derfor er det ikke muligt at komme med generel betragtning om et skønsmæssigt nedslag i andelsværdien.

## Anbefalinger

For at mindske risikoen for at komme i en situation, hvor en andelsforenings boliger er overvurderede i forhold til markedet, kan det anbefales, at man forholder sig til følgende råd:

- At man holder sig løbende orienteret om udviklingen i markedet for andelsboliger og udlejningsejendomme i ens lokalområde.
- At man taler med sin vanlige valuar om udviklingen i ens område.
- At man har opmærksomhed på en evt. forskel mellem den i regnskabet, anførte dagsværdi og den anvendte valuarvurdering.
- At man fastholder at få foretaget en årlig valuarvurdering, så man ikke risikerer handler til for høje priser.
- At man med en årlig valuarvurdering sikrer, at revisoren har en aktuel ejendomsværdi til brug for foreningens årsregnskab.
- At andelsboligforeningen holder en god dialog med sin medlemmer, herunder købere og sælgere af andelsboliger, og forklarer dem, hvordan foreningen fastsætter og opdaterer værdien af deres andelsboliger.

Ovenstående kan ikke anses som et fuldstændig overblik over rådgivning af andelsboligforeningen i relation til dennes forpligtelser i henhold til den nye andelsboligforeningslov og konsekvenserne heraf. Andelsboligforeningerne opfordres derfor til at søge selvstændig rådgivning om ovenstående problemstilling.