

Andelsboliger i København: Regulering, prisudvikling og rolle på boligmarkedet

Artiklen forsøger som noget nyt at belyse prisudviklingen siden starten af 1990'erne for andelsboliger. Resultaterne peger på, at andelsboliger i København er steget mere end 1.000% fra 1992 til 2020. Der argumenteres for, at andelsboliger trods de store prisstigninger stadig spiller en væsentlig rolle som billigt alternativ til ejerboligen i København. Der argumenteres dog også for, at denne rolle udfordres af prisstigningerne, men også af 1) At andelsboligforeningers gældsætning og værdiansættelse af maksimalpriser er så uensartet, at det ofte er umuligt for ikke-fagmænd at gennemskue hvor "dyr"/"billig" andelsboligen reelt er, 2) At der er væsentlige og uigennemskuelige adgangsbarrierer som følge af andelsboligforeningernes egne differentierede ventelisteregler, som ikke reguleres af Andelsboligloven, og 3) Eksistensen af 'penge under bordet'.

AF FORFATTER



Marc Lund Andersen

Seniorøkonom
Boligøkonomisk Videncenter
E-mail: man@bvc.dk

Marc har siden 2010 arbejdet i Boligøkonomisk Videncenter, hvor han bl.a. arbejder med tilvejebringelse af ny statistik, kvalificering af den boligøkonomiske debat, styrkelse af det boligøkonomiske fagmiljø og sparring om boligmarkedet med organisationer, politikere, kommuner mv. Marc står for og underviser i kandidatvalgfaget 'Boligøkonomi og -finansiering' på CBS.

Note: Forfatteren ønsker at takke redaktør, Ken L. Bechmann, for konstruktive forberedingsforslag

Andelsboliger beskrives ofte som et billigt alternativ til ejerboligen. Samtidig problematiseres det ofte, at andelsboliger er blevet så dyre, at andelsboligtanken er død. Det virker intuitivt modstridende.

Andelsboliger udgør med ca. 7,5% af boligmassen det mindste af boligmarkedets fire store delmarkeder: Ejerboliger, private udlejningsboliger, almenyttige udlejningsboliger og andelsboliger. I 2010'erne blev der stort set ikke stiftet nye andelsboligforeninger, og derfor har andelsboligens andel af boligmassen været faldende.

At andelsboliger alligevel påkalder sig meget opmærksomhed skyldes nok, at andelsboligformen med ca. 30% af boligmassen stadig er den mest udbredte boligform i København. Andelsboligsektoren er grundet dens særegne regler både interessant, men også svær at forstå til fulde.

Andelsboligen promoveres ofte som boligen for dem, som gerne vil "ind på Københavns boligmarked", men ikke har råd til de dyrere ejerboliger. Den er også blevet kaldt en blanding mellem en ejerbolig og lejebolig. Historisk er andelsboligformen blevet beskrevet som 'arbejdernes' adgang til en følelse af ejerskab kombineret med fællesskab.

Prisstigninger for andelsboliger har fået kritikere til at betvivle den socialt orienterede ideologi, der tidligere har hersket i andelsboligforeninger. Der er bare aldrig produceret prisindeks, som reelt bekræfter disse prisstigninger. I denne artikel præsenteres bud på statistikker, som kan belyse prisudviklingen fra starten af 1990'erne til i dag for ca. halvdelen af landets andels-

boliger. Det drejer sig konkret om de ældre, traditionelle andelsboligforeninger beliggende i København og på Frederiksberg, hvor denne type udgør ca. 90% af andelsboligerne.

Andelsboligers rolle på det københavnske boligmarked

Andelsboligforeninger opdeles ofte i "traditionelle foreninger", som dækker 60,7% af alle andelsboligforeninger, og "foreninger opført med offentlig støtte", som dækker 21,4% (se Tabel 1). De "traditionelle foreninger" er stiftet ifm. loven om tilbudspligt indført i 1976. Ejendommene i traditionelle foreninger er stort set alle opført før 1970 (Indenrigs- og Boligministeriet, 2021, s. 27). Loven, som stadig eksisterer, betyder, at ejere af udlejningsejendomme med minimum 6 beboelseslejligheder – eller andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder – ikke må sælge udlejningsejendommen uden først at tilbyde de eksisterende lejere at købe ejendommen ved stiftelse af en andelsboligforening. Dette skulle ske under samme købsvilkår, som en eventuel køber havde tilbudt udlejer.

Fra 1955-1980 blev der ikke opført andelsboliger som nybyggeri. Det ændrede sig med nye regler om offentlig støtte fra 1980, som havde til formål at fremme nybyggeriet af andelsboliger. Reglerne førte til ca. 43.500 nyopførte andelsboliger i perioden 1980-2004.

De øvrige kategorier af andelsboliger fylder mindre i det samlede billede, om end de "ustøttede foreninger" stiftet fra år 2000 og frem har påkaldt sig en del opmærksomhed, da mange blev stiftet med de såkaldte SWAP-lån, som senere viste sig problematiske. Langt størstedelen af disse foreninger er stiftet fra 2000-2008.

Kategorierne "traditionelle foreninger" og "foreninger opført med offentlig støtte" er så forskellige, at det helt tilbage i 1989 blev diskuteret, om et ensartet sæt af regler for maksimal prisfastsættelse gav mening (Boligministeriet, 1989, s. 27-36). Forskellene er i grove træk skitseret i Tabel 2.

Med 80% af de traditionelle andelsboliger beliggende i København og på Frederiksberg må det antages, at her er ca. 98.360 traditionelle andelsboliger. I København og på Frederiksberg er hhv. 29,6% (96.512) og 26,3% (14.793) af alle boliger andelsboliger (Indenrigs- og boligministeriet 2021, s. 24). Med ca. 98.360 traditionelle andelsboliger i København og på Frederiksberg kan det udledes, at denne type andelsbolig udgør ca. 88,3% (98.360/ (96.512+14.793)) af den samlede andelsbo-

TABEL 1: Antal andelsboligforeninger og antal boliger, primo 2020

Type andelsboligforening	Boliger	Andel af andelsboligmassen	Foreninger	Gns. antal boliger pr. forening
De traditionelle foreninger (Tilbudsplicht - næsten alle opført før 1970)	122.950	60,7%	3.952	31
Andelsboligforeninger opført med offentlig støtte (1980-2004)	43.407	21,4%	2.981	15
Helt udstøttede foreninger (stiftet fra 2000 og frem)	19.883	9,8%	1.257	16
De gamle foreninger (opført før 1955)	11.055	5,5%	123	90
Andelsboligforeninger med offentlig garanti (opført 2000-2004)	3.814	1,9%	256	15
Genopståede foreninger (primært 2003-2005 med spekulationsøjemed)	834	0,4%	78	11
Ukendt	752	0,4%	47	16
Alle	202.695	100%	8.694	23

Kilde: Indenrigs- og boligministeriet (2021, s. 26).

TABEL 2: Forskelle mellem traditionelle foreninger og foreninger opført med offentlig støtte

De traditionelle foreninger	Foreninger opført med offentlig støtte
80% ligger i København og på Frederiksberg	Foreningerne fordeler sig jævnt i 96 af landets 98 kommuner
99% er etageejendomme	85% kan kategoriseres som enfamiliehuse (parcel-, række-, kæde- og dobbelthuse)
Næsten alle er opført før 1970	Opført mellem 1980-2004
Opført ifm. udlejers tilbudsplicht overfor eksisterende lejerner	Nyopførte ejendomme oprettet som andelsboliger med offentlig støtte

Kilde: Egen tilvirkning på baggrund af data fra publikationen Indenrigs- og Boligministeriet (2021)

ligmasse i København og på Frederiksberg. Det svarer til, at traditionelle andelsboliger her udgør ca. 25% af boligmassen. Pga. den dominerende rolle på Københavns pressede boligmarked fokuseres der herfra på andelsboliger i traditionelle foreninger i København og Frederiksberg. For mere viden om de offentligt støttede andelsboliger og deres særlige finansiering med inflationsindekserede realkreditlån henvises til Lunde (1994).

Andelsboligernes basale økonomi

For at forstå, hvordan andelsboliger er gået fra at kunne erhverves for næsten ingen penge til at blive forholdsvis kostbare i løbet af 3 årtier, kræves der en basal forståelse af andelsboligforeningers økonomi. Andelsboliger kan maksimalt handles til en pris, som bestemmes af andelsboligforeningen. Andelsboligforeningen har dog ikke frie rammer til at fastsætte denne pris, men skal hvert andet år aflægge regnskab, hvor de skal følge bestemte regler for, hvordan den maksimale salgspris for de enkelte andele bestemmes.

Baggrunden for, at andelsboliger maksimalt kan handles til regulerede maksimalpriser, er bl.a. forklaret i Ejerlejlighedsbetænkning nr. 395 side 101 fra 1965:

”Der vil ved lejerens overtagelse af en ejendom på andelsbasis være givet dem den fordel i prisfastsættelsen, der ligger i, at lejen på grund af huslejerestriktionerne har været forholdsvis lav. Det kan ikke være rimeligt, andelshaveren ved salg opnår en yderligere gevinst på grund af boligknapheden.”

Ifm. regnskaberne opgøres andelsboligforeningens balance i aktiver og passiver. Det primære aktiv er ejendommen, men der kan også være en kassebeholdning og øvrige aktiver af værdi. Passiverne består af gæld optaget af andelsboligforeningen, hensættelser og øvrige forpligtelser samt egenkapital. Jf. almen regnskabspraksis skal værdien af hhv. aktiver og passiver være

FIGUR 1: Illustrativt eksempel på en andelsboligforenings balance

Balance			
Passiver		Aktiver	
Ejendom	180 mio.	Egenkapital	100 mio.
Kassebeholdning	20 mio.	Gæld	80 mio.
		Hensatte forpligtelser	20 mio.
Passiver i alt	200 mio.	Aktiver i alt	200 mio.

lige store. Egenkapitalen bestemmes reelt residuelt på baggrund af værdien af aktiverne fratrasket de øvrige passiver udover egenkapitalen. Ændringer i de enkeltstående balanceposter påvirker således en-til-en værdien af egenkapitalen. Ejendoms-værdien og gælden er typisk de altafgørende balanceposter for egenkapitalen, om end hensatte forpligtelser til imødegåelse af prisfald eller større vedligeholdelses- eller renoveringsarbejder kan være betydelige.

For ejerne af de enkelte andelsbeviser er netop egenkapitalen afgørende for, hvad de maksimalt må tage for boligen – den såkaldte maksimalpris. Det skyldes andelsboligformens juridiske konstruktion, som betyder, at andelsboligkøb giver medejerskab af andelsboligforeningen med en tilknyttet råderet over en af andelsboligerne. I praksis fordeles summen af denne regnskabs-tekniske egenkapital ud på de enkelte andelsboliger efter et vedtægtsbestemt fordelingstal. Dette fordelingstal er som oftest baseret på de enkelte andelsboligers oprindelige indskud ved andelsboligforeningens stiftelse. Størrelsen af andelsboligernes oprindelige indskud hænger typisk sammen med andelsboliger-nes størrelse.

Ovenstående opstilles et simplificeret eksempel (Figur 1) på,

hvordan økonomien i en andelsboligforening kan se ud. Illustrationen er stærkt forsimplet og viser alene billedet på de poster, der ofte indgår i en andelsboligforenings balance.

Antages det, at der er 100 andelsboligbeviser med samme fordelingstal, betyder det i praksis, at maksimalprisen på andelsboligforeningerne i ovenstående eksempel er 1.000.000 kr. Dette kan dog korrigeres, hvis den enkelte andelsboligejer har lavet dokumenterede, godkendte forbedringer, som ikke er fuldt afskrevet jf. vedtægtsbestemte regler for afskrivninger. I ovenstående eksempel kunne man også beregne den såkaldte tekniske pris på andelsboligen svarende til egenkapital+gæld-kassebeholdning fordelt på de enkelte andele, hvilket giver en teknisk pris på $((100+80-20)/100)$ 1,6 mio. Denne pris er mere sigende for, hvad køber reelt giver for andelsboligen, fordi begrebet inkluderer den andel af foreningens gæld, som andelskøber indirekte overtager. Gæld i foreningen tilbagebetales (renter+afdrag+bidrag) igennem andelsbolighavernes månedlige andelsboligaftgift. Høj gælder leder således typisk til højere ydelser. Det er derfor vigtigt at være opmærksom på typen af lån i andelsboligforeningen, hvis gælden er høj. Er der f.eks. variabelt forrentede lån, kan andelsbolighavere stå overfor væsentlige stigninger i andelsboligydelser, såfremt renten stiger.

Ofte anses andelsboligforeninger derfor som værende sunde, hvis gældsniveauet er lavt. Det er dog værd at bemærke, at en lav gæld leder til en høj egenkapital og dermed også en højere maksimalpris. For køber betyder en lav gæld derfor omvendt, at et større beløb skal finansieres med frie midler og/eller med gældsoptagelse i andelsboligbeviset. En høj gæld leder omvendt til et lavere finansieringskrav, men betyder omvendt at andelsboligaftgiften i foreningen bliver højere, fordi andelsboligejerne gennem denne afgift betaler ydelserne på andelsboligforeningens lån. Om størstedelen af gælden ligger i andelsboligforeningen eller den enkelte andelshaver, påvirker primært skatteforhold og adgangsmulighederne til forskellige lån, hvilket beskrives mere uddybende senere. Værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom er derfor reelt afgørende for, hvorvidt en andelsbolig kan opfattes som dyr eller billig, hvis den handles til maksimalprisen.

Værdiansættelse af andelsboligejendomme

Andelsboligforeningerne kan bestemme andelsboligforeningens ejendomsværdi med en af følgende metoder:¹

- Anskaffelsesværdien (dvs. opførelsesomkostningerne eller prisen for ejendommen ved stiftelse).
- Den aktuelle offentlige ejendomsvurdering.
- En valuarvurdering, som maksimalt må være 1,5 år gammel.

Da anskaffelsesværdierne ikke indeksreguleres, siges denne metode at give de laveste ejendomsværdier (og dermed laveste maksimalpriser), da mange andelsboligforeninger er stiftet for årtier siden, hvor ejendommene enten er erhvervet til opførelsespriser eller købspriser, som er meget lave i forhold til dagens priser. Undtagelsen herfra er de nyere andelsboligforeninger,

hvor anskaffelsesværdimetoden kan lede til de højeste maksimalpriser.

Når andelsboligerne værdiansættes i det offentlige ejendomsvurderingssystem, værdiansættes de som private udlejningsejendomme. Forsigtighedsprincippet i vurderingsloven tilsiger, at SKAT skal forsøge at lægge sig i underkanten af handelsværdierne mht. ejerboliger, men ikke erhvervsejendomme – herunder udlejningsejendomme (Rigsrevisionen 2013, s. 24-25). Til trods herfor har handelspriserne for 'Forretning og beboelsesejendomme' ligget væsentligt over de offentlige ejendomsvurderinger fra 2002-2010 (16-31%). Det har været med til at holde maksimalpriserne særligt lave i andelsboligforeninger, der bruger offentlige ejendomsvurderinger.

En valuar skal i sit virke også forsøge at ramme den sande markedsværdi for andelsboligejendomme, som var de private udlejningsejendomme. Efter ny lovgivning på området fra 2018 blev rammerne for valuarer skærpet således, at det blev et krav, at værdiansættelsen baserede sig på en DCF-model (Discounted Cash Flow). Valuarerne vælger dog selv de afgørende parameterværdier i modellen (såsom diskonteringsrente, huslejeniveau mm.). Derfor kan to valuarer stadig komme frem til forskellige vurderinger.

Benyttelse af den senest aktuelle offentlige ejendomsvurderinger er gratis i modsætning til en valuarvurdering, som typisk har kostet mellem 5-25.000 kr., og som skal fornyes hvert andet år. Andelsboligforeningerne fastlåses ikke til at bruge en bestemt valuar, men kan principielt søge mod den valuar, som værdisætter ejendommen højest, hvis formålet er at hæve maksimalprisen mest muligt.

Metoderne leder selvsagt til meget forskellige maksimalpriser. Den centrale problemstilling er, at niveauforskellene mellem metoderne er blevet større og større gennem de sidste tre årtier, hvilket forklares i de næste afsnit.

Prisudviklingen for andelsboliger fra 1990'erne og frem

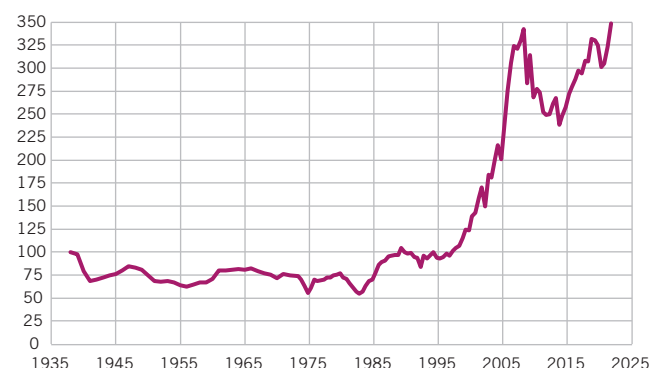
Da handler med andelsboliger tidligere ikke blev registreret, har der hidtil ikke været officiel statistik til at belyse prisudviklingen for andelsboliger. Ny lovgivning har dog medført, at handler fremover registreres, og derfor forsøger Danmarks Statistik p.t. at etablere et retvisende prisindeks for andelsboliger. Dette indeks vil dog højst gå tilbage til 2015. Det kræver derfor andre tilgange at få et indblik i de historiske andelsboligpriser.

I manglen på prisstatistik for andelsboliger benyttes ofte prisindeks for 'Beboelsesejendomme med minimum 4 lejligheder' da dette indeks primært dækker over prisudviklingen for private udlejningsejendomme. Da offentlige ejendomsvurderinger og valuarvurderinger af andelsboliger netop skal forsøge at ramme værdien, som var de private udlejningsejendomme, er denne statistik af flere omgange set som et bud på, hvordan det reelt går med prisudviklingen for andelsboliger (se bl.a. Indenrigs- og Boligministeriet, 2021, s.33; Transport- og Boligministeriet, 2019, s. 48).

I arbejdsrapporten "Danske boligprisindeks fra 1938-2017" findes et sammenkædet indeks for denne kategori (Andersen, 2019a). Med ajourføring frem til 2021 kommer det inflationskorrigerede prisindeks for denne ejendomstype til at se ud som vist i Figur 2.

Som det ses, følger prisudviklingen et ret specielt forløb,

1. Dertil findes nogle særregler, som giver andelshavere i de offentligt støttede andelsboligforeninger lov til at sælge til minimum samme pris, som de måtte have givet for andelsboligen

FIGUR 2: Prisindeks for beboelsesejendomme med minimum 4 lejligheder korrigeret for inflation, 1938-2021

Kilde: Andersen (2019a), "Danske boligprisindeks 1938-2017" sammenkædet med Danmarks Statistik tabel EJ5.

som der vendes tilbage til senere. Indekssets svaghed er, at det også indeholder handel med andre typer af beboelsesejendomme, og det sorterer ikke på baggrund af, hvornår ejendommen er opført og deraf heller ikke, hvilket huslejeregime de tilhører. Der vendes senere tilbage til, hvorfor huslejeregimet er vigtigt i denne sammenhæng.

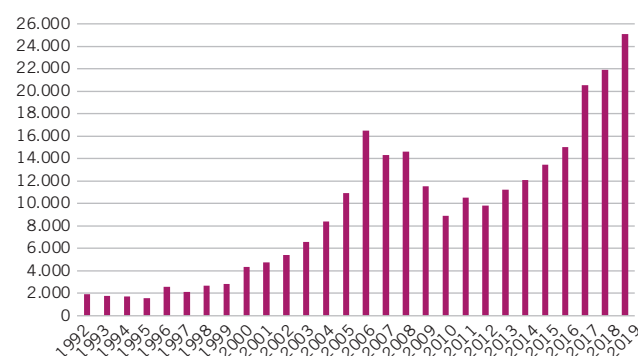
Af indekset fremgår det heller ikke, hvad prisniveauet er i absolutte kroner og ører.

I en rapport fra 1994 findes en tabel, som belyser prisniveauet for andelsboliger i perioden 1/1-1991 til 30/6-1993. Tabellen viser, at de gennemsnitlige overdragelsespriser pr. kvadratmeter var 1.185 kr. for traditionelle foreninger i København og på Frederiksberg (Boligministeriet 1994, s. 71). Til sammenligning lå den gennemsnitlige kvadratmeterpris for 'offentligt støttede foreninger' i hele landet opført fra 1981-1993 på 1.857 kr.

Overdragelsespriser består af maksimalpriser, løsøre, forbedringer og evt. nedslag. Desværre giver overdragelsespriser ikke indsigt i de tekniske andelsboligpriser, da maksimalpriserne, som tidligere beskrevet, alene repræsenterer andelshavers andel af egenkapitalen og således ignoreres gælden. Overdragelsespriserne giver dog stadig en indikation af prisniveauet fra starten af 1990'erne uden hensyntagen til belåningen i andelsboligforeningerne. Der er desværre ikke kendskab til belåningsgraden i andelsboligforeninger fra starten af 1990'erne. I Indenrigs- og Boligministeriets rapport (2021: s. 43) ses det, at der i 2020 var en belåningsgrad på 23% i andelsboligforeninger stiftet før 1980. Benyttes dette tal som et groft estimat for den daværende gennemsnitlige belåningsgrad, giver det en teknisk pris på $1.187/77\% = 1.542$ kr. pr. kvadratmeter i de traditionelle foreninger.

I arbejdsrapporten "Prisudviklingen for private udlejningsejendomme opført før 1964 med minimum 7 lejligheder" findes prisindeks, som alene repræsenterer ældre private udlejningsejendomme, hvor ejendommene ligner dem, der findes i de 'traditionelle andelsboligforeninger' (Andersen 2019B). Her ses det, at kvadratmeterprisen i København og på Frederiksberg (Figur 3) var mellem 1.537 kr. og 1.910 kr. i perioden fra 1992-1995. Det læner sig tæt op ad det grove estimat på 1.542 kr. pr. kvadratmeter ved brug af de korrigerede overdragelsespriser fra Boligministeriet (1994).

Frem til 2019 steg kvadratmeterprisen på disse udlejnings-

FIGUR 3: Gennemsnitlige kvadratmeterpriser i København og på Frederiksberg for private udlejningsejendomme opført før 1964 med minimum 7 lejligheder, 1992-2019

Kilde: Andersen (2019b), "Prisudvikling for private udlejningsejendomme opført før 1964 med minimum 7 lejligheder".

ejendomme til 25.100 kr. Det tal er ligget tæt ved data fra Boligministeriet (2021, s. 40). Her fremgår det, at den gennemsnitlige kvadratmeterpris ved andelsboligforeningers værdiansættelser lå på 25.900 kr. i landsdelen København By (som udover København og Frederiksberg indeholder Dragør og Tårnby) i 2020. Ses der alene på de foreninger, som benyttede valuarvurderinger (hvilket var størstedelen), lå kvadratmeterprisen i landsdelen København By på 27.100 kr.

Ved en kvadratmeterpris på 1.542 i starten af 1990'erne svarer det til, at en andelsbolig på 75 kvadratmeter kostede 115.650 kr. Sammenholdt med en kvadratmeterpris på 27.100 kr. svarer det til, at en tilsvarende andelsbolig i 2020 kostede lidt over 2 mio.

Tallene vidner om den stærke prisrelation mellem andelsboliger og private udlejningsejendomme, som lovgivningens regulering af huslejerne og andelsboligers maksimalpriser tilsiger.

Det skal pointeres, at indeksene i Figur 2 og 3 er et udtryk for udviklingen i priserne for private udlejningsejendomme, hvilket alene giver en indikation af ejendomsværdierne som har ligget til grund for de tekniske andelsboligpriser. I praksis er der ingen garanti for, at andelsbolighaver kan sælge sin bolig til maksimalprisen. Som det beskrives senere, er der dog ikke noget der tyder på, at handelspriserne generelt skulle have afvejet væsentligt fra maksimalpriserne.

1990'ernes liberaliserende tiltag for private udlejningsejendomme

Den inflationskorrigerede prisudvikling i Figur 2 vidner om, at prisen for private udlejningsejendomme i mange årtier ikke fulgte inflationen i samfundet, eftersom grafen lå under 100, men at noget skete omkring 1990'erne.

Forklaringen på, at prisen på private udlejningsejendomme i perioder ikke kunne følge med inflationen, er primært, at den maksimale husleje, som udlejere har måttet tage, har været reguleret siden indførelsen af Lejereguleringsloven i 1916. Reguleringen blev kortvarigt afbrudt, men genindført med huslejestoppet i 1939 ifm. 2. Verdenskrig (Ingvartsen, 1949). I 1966 blev et boligforlig med en otteårig aftaleperiode indgået mellem Socialdemokratiet og den borgerlige opposition (Christoffersen, 2010). Det blev ligeledes besluttet i 1966, at kom-

munalbestyrelser kunne fravælge anvendelsen af dele af huslejereguleringen.

Reglerne for huslejeregulering har således ændret karakter adskillige gange, men har generelt gjort det vanskeligt for udlejere at opnå et – set fra et investorsyn – acceptabelt afkast.

For ældre private udlejningsejendomme har reglerne de sidste mange årtier været sådan, at udlejerens samlede huslejeindtægter fra den enkelte ejendom maksimalt måtte svare til de nødvendige driftsudgifter samt et beregnet afkast. Afkastet beregnes forskelligt afhængigt af om ejendommen er opført før 1964 eller ej. For ejendomme opført før 1964 må afkastet alene svare til 7% af ejendommens offentlige ejendomsværdi fra 1973. Afkastet indeksreguleres ikke, og derfor er værdien af det beregnede afkast udhulet af inflationen.

Beregningsmetoden for afkastet for ejendomme opført efter 1963 er kompliceret, men giver i mange tilfælde mulighed for at tage markant højere huslejer end det er tilfældet for ældre private udlejningsejendomme. Denne beregningsmetode er dog kun relevant for private udlejningsejendomme opført fra 1964-1991.

I 1992 skete en væsentlig deregulering af reglerne for den maksimale husleje i nyopførte ejendomme. For ejendomme opført efter 1991 (samt ejendomme med andre særlige karakteristika) tillod man, at huslejen frit kunne aftales mellem lejer og udlejer ved indgåelse af lejekontrakten, og at det alene var eventuelt efterfølgende huslejestigninger, som skulle reguleres. Dermed gjorde man op med en væsentlig del af tidligere tiders regulering, og det øgede incitamentet til at opføre nye private udlejningsboliger.

Reglen ændrede dog ikke på forholdene for de gamle ejendomme. Ejendomme opført før 1964 havde således fortsat dårlige muligheder for at give udlejer et tilfredsstillende afkast. Det ændrede sig dog i 1996. Baggrunden var, at mange private udlejningsejendomme var i dårlig stand. Den stramme huslejeregulering var formentlig stærkt medvirkende til, at udlejerne havde ringe incitament til at opretholde en høj boligstandard. Derfor blev Boligreguleringslovens §5, stk. 2 indført. Loven gjorde det muligt for ejere af udlejningsejendomme at fravige de restriktive regler i Boligreguleringsloven (BRL) og i stedet anvende Lejelovens regler om det lejedes værdi. Blandt kravene til udlejerne var, at der skulle gennemføres ”gennemgribende forbedringer” af de enkelte lejemål for et minimumsbeløb, som reguleres årligt. I 2022 lød beløbet på 2.280 kr. pr. m² eller i alt minimum 260.738 kr.

Omdannelse af de enkelte lejemåls huslejeregime med BRL §5.2 må alene ske ifm., at lejerne flytter ud. Udlejer kan således ikke forcere en ændring af huslejeregime for hele ejendommen igennem. Udlejer kan alene foretage BRL §5.2-omdannelse i perioden mellem, at et lejemål fraflyttes, og inden en ny lejer flytter ind.

Denne lov skulle vise sig revolutionerende for de ældre private udlejningsejendomme. Pludselig var afkastmulighederne i disse udlejningsejendomme ikke længere forankret til den offentlige ejendomsvurdering fra 1973, men de kunne derimod potentielt blive værdifulde investeringer for de udlejere, som var villige til at efterleve kravene i BRL §5.2. For der skulle jo stadig kunne findes lejere, der ville betale mere i leje, før det gav mening for en investor. Huslejen i lejemål, hvor ’det lejedes værdi’ anvendes ligger dog typisk under det lejeniveau der ses i

ejendomme opført efter 1991, hvor huslejen har kunnet aftales frit. Derfor er det ikke indtrykket, at det har været problematisk at udleje boliger til ’det lejedes værdi’ i København.

Det synes klart, at prisstigningerne for ældre private udlejningsejendomme – og dermed også traditionelle andelsboligforeninger – ikke kunne have været så dramatiske uden introduktionen af BRL §5.2.

Reglerne for anvendelsen af BRL §5.2 blev i juni 2020 strammet op for at forhindre spekulative opkøb af udlejningsejendomme med henblik på udnyttelse af BRL § 5.2.

Når en valuar i dag skal foretage en værdiansættelse af andelsboligforeningers ejendomme, som var de udlejningsejendomme, beregnes og medtages også værdien af at kunne omdanne lejlighedernes huslejeregime med BRL §5.2, hvilket generelt har en særdeles stor betydning for værdisætningen. Valuaren skal i den forbindelse både skønne de forbundne omkostninger, hastigheden hvormed de eksisterende lejere (i praksis andelshavere) ville flytte, samt hvad huslejen med ’det lejedes værdi’ ville være i disse ejendomme.

Pantsætning af andelsboligbeviser

Oprindeligt kunne andelsbeviser ikke pantsættes, hvilket Boligministeriet i 1989 påpegede som problematisk (Boligministeriet, 1989, s. 10-11). Det gjorde pengeinstitutters udlån til andelsboliger særligt risikable og betød, at andelsbolighavere kunne stoppe betalingen af ydelser på lån, uden at pengeinstituttet kunne kræve råderet over andelsboligen og sælge den med henblik på at få lånet tilbagebetalt.

Andre former for garanti- og sikkerhedsstillelse blev derfor længe anvendt i forsøg på at sikre pengeinstitutterne rettigheder ifm. udlån. I 2005 blev det endeligt formaliseret ved lov, at pant i andelsbeviser kunne tinglyses i det, der hedder ’Andelsboligbogen’. Det sikrede pengeinstitutterne langt stærkere rettigheder over for andelsboligkreditorer.

Det kan ikke bevises, at adgangen til tinglysning af andelsbeviser har haft en direkte effekt på priserne for andelsbeviser. Men det må alt andet lige have gjort det muligt for banker at forsvare større lån og lavere renter end før muligheden for tinglysning. I dag, hvor andelsbeviser handles til flere millioner, er det svært at forestille sig, at man kunne have forsvaret store udlån til lave renter uden adgangen til tinglysning af pant i andelsboligen. Derfor vurderes det, at adgangen til pantsætning også har spillet en rolle i andelsboligpriserne udvikling.

Suspenderingen af de offentlige ejendomsvurderinger

Anvendelsen af den offentlige ejendomsvurdering som værdiansættelsesmetode har generelt ledt til at lavere maksimalpriser end ved anvendelsen af valuarvurderinger. Dette er blevet mere udtalt efter, at Rigsrevisionens (2013) stærke kritik førte til en suspendering af de offentlige ejendomsvurderinger. Suspenderingen er årsag til, at andelsboligejendommens offentlige ejendomsvurderinger har været uændrede siden 2012. Maksimalpriserne i andelsboligforeninger, som anvender den offentlige ejendomsværdi, har således stået stille og er blevet afkoblet fra prisudviklingen i de andelsboligforeninger, der anvender valuarvurderinger.

Det har ikke overraskende ledt til en kraftig stigning i andelen af andelsboligforeninger, der anvender valuarvurderinger,

TABEL 3: Anvendelsen af valuarvurderinger på forskellige tidspunkter for forskellige grupper

Anvendelsen af valuarvurdering					Kilde
Årstal	Traditionelle foreninger	Offentligt støttede foreninger	København og Frederiksberg	Alle	
1987	11%	3%			Boligministeriet 1994
1993	18%	1%	20%		
2005	26%	7%	27%	20%	Erhvervs- og Byggestyrelsen 2006
2014				31%	Indenrigs- og boligministeriet 2021
2020			80%*	60%	

Note: *Medtager hele landsdelen København By som indeholder København, Frederiksberg, Dragør og Tårnby.

og tilsvarende færre foreninger der holder fast i de offentlige ejendomsvurderinger. Det ses af Tabel 3, som ved hjælp af stikprøver fra forskellige undersøgelser viser udviklingen i andelen af andelsboligforeninger, der har benyttet valuarvurderinger. Der fremgår det bl.a. at hele 80% i København anvendte valuarvurderinger i 2020 – markant højere i de tidligere niveauer på hhv. 20% i 1993 og 27% i 2005. Det ses, at der er sket en fordobling i anvendelsen af valuarvurderinger for hele landet fra 2014 til 2020. I samme periode er anvendelsen af den offentlige ejendomsvurdering faldet fra 55% til en andel på 26%.

I oktober 2020 meldtes det ud, at man opgav at komme med nye offentlige ejendomsvurderinger for erhvervs- og andelsboligejendomme, som ellers skulle komme ifm. med boligskattereformen. Da man hverken betaler ejendomsværdiskat ved erhvervs- eller andelsboligejendomme, har man måske vurderet, at det ikke var værd at bruge ressourcer på. Der vil derfor fremover alene blive lavet grundvurderinger for denne type ejendomme, da ejere af ejendommene betaler grundskyld. Som følge af afskaffelsen nedsattes et udvalg, som skulle undersøge, hvordan problematikken burde håndteres for andelsboligforeninger, der stadig anvender offentlige ejendomsvurderinger (Indenrigs- og Boligministeriet, 2021).

Udvalget fokuserede på løsningsforslag, som bestod i at indeksere de forældede 2012-vurderingerne med nettoprisindekset eller prisudviklingen for ejerboliger eller alternativt blot fastholde dem. Udvalget nævnte, men undlod at gå i dybden, indeksering med byggeomkostningsindekset, priserne for store private udlejningsejendomme og det kommende andelsboligprisindeks.

Udvalget endte med at anbefale en indeksering med nettoprisindekset i kombination med et forslag om forlængelse gyldighedsperioden for valuarvurderinger fra 1,5 til 2,5-3,5 år.

Ideen om at indeksere 2012-vurderingerne kan anfægtes, fordi vurderingerne er blevet stærkt kritiseret af Rigsrevisionen. En indeksering af skæve vurderinger vil aldrig lede til troværdige vurderinger og deraf maksimalpriser. Problemet er, at det er svært at få øje på alternativer med afskaffelsen af et offentligt system, der værdiansætter og ajourfører denne type ejendomme.

Derudover må det erkendes, at indeksering med et nettoprisindekset ikke vil ændre bølgen mod anvendelse af valuarvurderinger. Dertil er 'kompensationen' ganske enkelt for lille, fordi nettoprisindekset ikke har fulgt prisudviklingen for private udlejningsejendomme. Udvalget kom selv frem til, at nettoprisindekserede offentlige 2012-ejendomsvurderinger i 2020 ville have ligget 36% under tilsvarende valuarvurderinger (Indenrigs- og Boligministeriet, 2021, s. 59). Udvalget vurderede der-

for også selv, at modellen formentlig vil føre til en udfasning af brugen af offentlige vurderinger som prisfastsættelsesmodel i København og omegn, (Indenrigs- og boligministeriet, 2021, s. 81-82).

Ideen om forlængelse af gyldighedsperioden af valuarvurderinger fra 1,5 til 2,5-3,5 år har til formål at lette den økonomiske byrde ved at reducere hyppigheden, hvormed andelsboligforeningerne skal betale for en ny vurdering. For de større andelsboligforeninger vil denne omkostning være beskeden for de enkelte andelsboligejere. Derfor er det tvivlsomt, om lettelsen opvejer, at valuarvurderingerne generelt vil fremstå mindre aktuelle. Det kan få den effekt, at andelsboligejere bliver siddende længere i deres andelsboliger end ønsket, fordi de vil undgå at sælge til maksimalpriser med basis i en forældet valuarvurdering. Det vil i så fald have en mobilitetshæmmende effekt.

Det er ikke afklaret, om Folketinget vælger at følge udvalgets anbefaling.

Andelsboligens prisparadoks

Når andelsboliger handles til maksimalprisen, kan man argumentere for, at boligen er blevet handlet til en reguleret pris. Når en andelsbolig handles til en pris, som er under maksimalprisen, kan det omvendt udtrykke, at boligen er handlet til markeds-værdi (Udvalg om finansieringsregler for andelsboliger, 2022, s. 20). Med de store stigninger i andelsboligers maksimalpriser, er det nærliggende at tro, at flere og flere boliger handles til priser, som er lavere end maksimalpriserne. I praksis er der dog ikke meget, der tyder herpå. En undersøgelse fra Danmarks Statistik viste for perioden 2014-2017, at de gennemsnitlige handelspriser i forhold til maksimalpriser fra 2015-2017 lå på over 95% (Holmgaard, 2018, s. 4) på landsbasis. Heinig (2014) viser, at forskellen mellem den gennemsnitlige købspris og maksimalpris i Region Hovedstaden faldt fra lige under 20% i 2. kvartal 2009 til 1% i slutningen af 2013.

Regulering eller ej så anskuer andelsboligkøbere formentlig ikke deres andelsboligkøb som en investering i en privat udlejningsejendom, men snarere som et alternativ til ejerboligen. Når brugsværdien er den samme, hvad end boligen er registreret som en ejerbolig eller andelsbolig, vil den rationelle boligkøber vælge det billigste alternativ, når der korrigeres for forskelle i finansieringsomkostninger og skatteregler. Når andelsboligers maksimalpriser bestemmes af ejendommenes værdi som private udlejningsejendomme, bliver prisforholdet mellem private udlejningsejendomme og ejerboliger afgørende for, hvorvidt der kan findes købere, der vil betale maksimalprisen på andelsboliger.

Som illustreret med Figur 3 nåede priserne for ældre private udlejningsejendomme i København i 2019 op på 25.100 kr. pr. m². Samme år var den gennemsnitlige kvadratmeterpris for ejerlejligheder 40.000 kr.

Beregnes et forhold mellem de gennemsnitlige kvadratmeterpriser for de ældre private udlejningsejendomme og ejerlejligheder i København ses det, at private udlejningsejendomme blev handlet med en "rabat" på nær 40% (se Figur 4) i 2019, og at rabatten tidligere var endnu større.

To ting kan forklare den vedvarende rabat. For det første er huslejen ved 'det lejes værdi' stadig typisk mindre, end den der ses i ejendomme opført fra 1992 og frem, hvor huslejen kan aftales frit. For det andet kan 'det lejes værdi' kun implementeres løbende i takt med, at ejendommenes lejligheder fraflyttes. Derfor har de fleste af denne type af ejendomme stadig lejemaal, hvor lejer betaler en billig leje som følge af, at den fortsat er reguleret af boligreguleringslovens bestemmelser om omkostningsbestemt husleje.

Så længe der ses så markant en prisforskel mellem private udlejningsejendomme og ejerlejligheder, så længe må det forventes, at der vil være købere, der vil betale maksimalprisen, hvis finansiering og skat ikke er til væsentlig ulempe for den enkelte andelsboligkøber.

Det må dog gentages, at andelsboliger kan værdiansættes meget forskelligt, afhængigt af de forudsætninger og skøn den enkelte valuar foretager. Derfor kan rabatten være varierende i praksis.

Ikke desto mindre synes tilstedeværelsen af en rabat stadig at eksistere og medvirke til at gøre andelsboliger i mange traditionelle andelsboligforeninger eftertragtede.

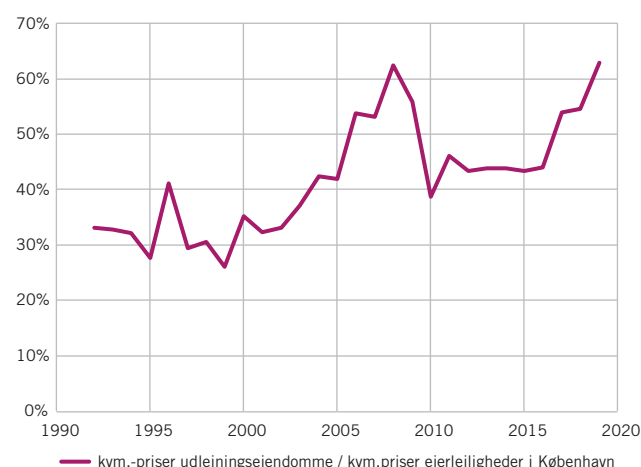
Andelsboligen vs. ejerlejligheden

Rationelle købere betragter formentlig ejerlejligheder og andelsboliger med udgangspunkt i de finansielle omkostninger og gældende skatteregler, der kan give den ene boligform en fordel i forhold til den anden. Det er dog ikke enkelt at kortlægge, hvor stor en eventuel økonomisk fordel der er ved nogen af de to boligformer – selv hvis reguleringen af maksimalprisreglerne ignoreres. Der er argumenter, som trækker i hver deres retning:

- Ejere af ejerlejligheder betaler ejendomsværdiskat – det betaler andelsboligforeninger og deres ejere ikke.
- Ejere af ejerlejligheder kan låne op til 80% som realkreditlån, der typisk er billigere end banklån. Andelsboligejere kan ikke belåne købet af deres andelsbevis med realkreditlån og må derfor typisk betale højere renter for finansiering af andelsbeviset.
- Andelsboligforeninger har ikke nogen værdi af skattefradrag for renter og bidrag i modsætning til privatpersoner, som får et fradrag på op til 33% af værdien af renter og bidrag.

Så mens andelsboligforeningen kan tage billigere realkreditlån, end privatpersoner typisk kan opnå gennem banklån, så har gælden optaget af privatpersoner en fordel af fradrag for renter og bidrag, som andelsboligforeningen ikke har. Det er derfor umuligt at generalisere om, hvorvidt det teoretisk er en økonomisk fordel eller ulempe med høj eller lav gæld i foreningen til fordel for tilsvarende lav eller høj privat gæld blandt andelsboligkøberne. Det afhænger af de konkrete lånevilkår for andelsboligforeningen.

FIGUR 4: Forhold mellem gennemsnitlige kvadratmeterpriser for udlejningsejendomme (opført før 1964 med minimum 7 lejligheder) og ejerlejligheder i København, 1992-2019



Kilde: Andersen (2019b).

gen og andelsboligkøberne samt behov for finansiering af andelsbeviset.

Det kan udledes, at andelsboligers teoretiske markedsværdi (u)fordelagtighed særligt må hvile på:

- Den fiktive ejendomsværdiskat, der ville skulle betales i en tilsvarende ejerlejlighed.
- Forskellen mellem renten på ensartede lån, som var de hhv. realkreditlån (ejerlejlighed) eller banklån (andelsbolig).
- Finansieringsfordelingen mellem andelsboligforeningens gæld, privatpersonens egenkapital og bankfinansiering.

Det kan således ikke konkluderes, at skat og finansieringsmuligheder altid giver den ene af boligformerne en økonomisk fordel, når reguleringen af andelsboligers maksimalpriser ignoreres.

Udfordringen med ventelister, 'penge under bordet' og uensartede valuarvurderinger

I det følgende peges på tre årsager til, at andelsboligers boligsociale rolle som det "billige alternativ" til ejerboligen mudres.

For det første regulerer Andelsboligloven ikke ventelister. Det gør i stedet hver af de enkelte andelsboligforeningers vedtægter. Derfor findes der et utal af forskelligartede ventelistereregler, om end mange foreninger også agerer uden ventelister. Der kan både være interne og eksterne ventelistereregler, og der kan være forskellige krav for at komme på disse ventelister. Der kan findes regler som sikrer fortrinsret for andelsboligkøbernes familier og venner til at købe de boliger, der kommer til salg i foreningen. I andelsboligforeninger med sådanne ventelister ydes der ikke nødvendigvis noget særligt boligsocialt bidrag til samfundet. I sådanne foreninger kan der også herske flertal for at bevare maksimalpriserne lave således, at efterkommere har lettere adgang til en bolig i København.

Den manglende regulering af ventelister betyder også, at potentielle købere skal skrives sig op i et utal af forskellige andelsboligforeninger, hvis man vel og mærket kan komme på. Det er forskelligt fra den almenlystige boligsektor, hvor man ved

opskrivning på venteliste i en boligorganisation får adgang til mange forskellige boligafdelinger.

For det andet eksisterer der et problem med 'penge under bordet' betalt til sælger for at få lov til at blive den udvalgte køber. Problematikken blev undersøgt af 'Arbejdsgruppe om penge under bordet ved handel med andelsboliger' i 2018 (en opdatering af en undersøgelse fra 2005). Undersøgelsen fandt for perioden 2015-2018, at 6% havde betalt dusørbetaling, og 7% havde betalt overpris for løsøre, og at størrelsesordenen af begge dele lå mellem 15.000 til 50.000 kr. De erkendte dog, at der måtte forventes en vis statistisk usikkerhed, da nogle andelshavere måske ikke ønsker at oplyse om penge betalt under bordet, da dette er ulovligt. Tilstedeværelsen af 'penge under bordet' reducerer yderligere andelsboligens boligsociale rolle i de tilfælde, hvor køberen ender med at blive den med den største betaling udover maksimalprisen.

For det tredje har den øgede brug af valuarvurderinger presset andelsboligpriserne op, uden at priserne nødvendigvis er blevet nemmere at forholde sig til som køber. Problemet er de meget vide rammer for den enkelte valuar ved værdiansættelsen af den enkelte andelsboligforenings ejendom. Valuaren skal bl.a. selv:

- Fastlægge det forrentningskrav som skal ligge til grund for tilbagediskonteringen af alle fremtidige 'cash flows' fra ejendommen som udlejningsejendom
- Vælge budgetperiode og tidspunkt for terminalperiode
- Estimere hastigheden hvormed BRL §5.2-omdannelser kan ske
- Estimere forbedringsomkostninger ifm. BRL 5.2§
- Estimere huslejeniveau for den del af ejendommens lejemål der hhv. anvender omkostningsbestemt husleje og det lejede værdi
- Vurdere vedligeholdelsesudgifterne på ejendommen

Selvom det nye lovkrav fra 2018 medførte, at alle valuarer skulle beregne ejendomsværdierne ved brug af DCF-modellen, så gør de mange frihedsgrader det stadig muligt for to valuarer at komme frem til forskellige værdiansættelser.²

En typisk andelskøber er næppe i stand til at gennemskue, hvorvidt den pågældende andels maksimalpris er beregnet med udgangspunkt i en ekstraordinær høj valuarvurdering.

Pointen er, at maksimalpriserne reelt ikke yder nogen særlig god forbrugerbeskyttelse, men nok snarere risikerer at give falsk tryghed.

Dertil kommer, at andelsboligers maksimalpriser i sin natur varierer ganske markant afhængigt af, hvorvidt andelsbolig-ejendommen som udlejningsejendom ville følge huslejerreglerne gældende for ejendomme opført før 1964, fra 1964-1991 eller efter 1991.

2. Se evt. Bilag A i 'Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar' som henviser til de relevante vejledninger ved udarbejdelse af værdiansættelser med DCF-modellen

Konklusion

Køb af andelsbolig er gået fra at koste få hundrede tusinde kroner i starten af 1990'erne til ofte flere millioner i dag. På trods af de dramatiske prisstigninger gennem 30 år fremstår københavnske andelsboliger ironisk nok stadig som et billigt alternativ til ejerboligen. Andelsboligens rolle som betalbar bolig udfordres dog af de nye prisniveauer, der ses for andelsboliger. Andelsboligens rolle mudres også af en uigennemsigtig adgang til andelsboligerne pga. ventelisteregler og mistanken om penge under bordet. Andelsboligens prissætning gør den svær at gennemskue og lægger et stort ansvar på den enkelte bankrådgivers evner til at forklare de potentielle andelskøbere om andelsboligforeningens gæld og dens betydning for køberens formueudvikling og andelsboligaftifter.

Selvom der siden finanskrisen i 00'erne er stiftet ganske få nye andelsboligforeninger, så spiller sektoren stadig en stor rolle – særligt for Københavns boligmarked. Hvis ikke det var for en række u hensigtsmæssige forhold, ville særligt de ældre andelsboliger kunne spille en vigtig rolle som det billige alternativ til ejerboligen. Problemet er bare, at ventelisteregler medfører særdeles omfattende adgangsbarrierer til de billige andelsboliger. Samtidig spøger mistanken om 'penge under bordet' ved de andelsboliger, der sættes til salg på det frie marked. Dertil kommer den manglende regulering af valuarvurderingerne, som medvirker til uigennemskuelige maksimalpriser for de potentielle andelsboligkøbere. Det udfordrer det boligsociale narrativ om andelsboligsektoren.

Boligformen kunne have gavn af tiltag, som langsigtet medvirkede til et mere gennemsigtigt, ensartet og tilgængeligt andelsboligmarked. Det er dog ikke enkelt at komme på tiltag, som både sikrer økonomisk retfærdighed, betalbare boliger og respekterer de ældre andelsboligforeningers vedtægter og principper.

Litteratur

- Andersen, Marc Lund, 2019a: *Danske boligprisindeks 1938-2017 – samt historiske data om boligmarkedet*. Working paper. Boligøkonomisk Videncenter. Januar 2019.
- Andersen, Marc Lund., 2019b: *Prisudviklingen for private udlejningsejendomme opført før 1964 med minimum 7 lejligheder*. Working paper. Boligøkonomisk Videncenter. December 2019.
- Arbejdsgruppe om penge under bordet ved handel med andelsboliger (2018). *Af rapportering august 2018 til erhvervsministeren*.
- Arbejdsgruppe nedsat af boligministeren, 1980: *Andelsboliger: overdragelsesregler m.v.*. Redegørelse afgivet i juli 1980 af en arbejdsgruppe nedsat af boligministeren, vol. 2.
- Boligministeriet, 1965: Betænkning angående ejerlejligheder m.v.. Afgivet ved det af Boligministeriets skrivelse af 18. april 1963 nedsatte udvalg. Det juridiske Laboratorium ved Københavns Universitet.
- Boligministeriet, 1989: *Andelsboliger – prisfastsættelse og finansiering*. Delrapport afgivet d. 31. marts 1989 af arbejdsgruppen vedrørende andelsboliger.
- Boligministeriet, 1994: *Andelsboliger – prisfastsættelsesregler, foreningsstruktur, salg, udleje og fremleje*. Rapport afgivet d. 9. juni 1994 af udvalget vedrørende anvendelsen af den kontante handelsværdi ved prisfastsættelsen af private andelsboliger. Boligministeriet, juni 1994.

- Christoffersen, Henrik, 2010: Fra reguleret til ureguleret marked for private lejeboliger. *Økonomi og Politik*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, nr. 4, 83. årgang, december 2010. s. 84-97.
- Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2006: *Analyse af andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet*. Boligudvalget.
- Holmgaard, Jakob, 2018: *Hvordan har priserne på andelslejligheder udviklet sig?* Danmarks Statistik. DST Analyse. 29. januar 2018.
- Indenrigs- og Boligministerie, 2021: *Andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper*. 21. december 2021.
- Ingvartsen, Oluf, 1949: Den fremtidige huslejepolitik. *Nationaløkonomisk Tidsskrift*. Bind 87,
- Heinig, Christian Hilligsøe., 2014: *Maksimalpriser binder i*

stigende grad på andelsboligmarkedet. Realkredit Danmark. 19. maj 2014.

- Lunde, Jens, 1994: Andelsboligens finansielle problemer. *Finans/Invest*, 7/94, s. 16-19.
- Rigsrevisionen, 2013: *Beretning til Statsrevisorerne om den offentlige ejendomsvurdering*. August 2013.
- Transport- og Boligministeriet, 2019: *Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2*. Offentliggjort 29. oktober 2019.
- Udvalget om finansieringsregler for andelsboliger, 2022: *Rapport fra udvalget om finansieringsregler for andelsboliger*. Sekretariatsbetjent af Erhvervsministeriet med bistand fra Indenrigs- og Boligministeriet. Juni 2022. ■

Står I selv for drift og overvågning af obligationsberegninger?

Så kender I til tidskrævende fejlsøgning, vedligehold og opdateringer – udfordringer, som tager ressourcer fra jeres virksomhed. Vi er eksperter i danske obligationer og i at levere data og beregninger i høj kvalitet i vores hostede løsninger. Hos os får du f.eks.:

- markedets bedste stamdata og gennemtestede modeller
- daglig overvågning og validering af beregnede nøgletal
- live adgang til data og beregninger i Excel
- fleksibel levering og integration via bl.a. webservice
- drift og vedligehold af servere og databaser
- personlig support fra erfarne analytikere



Kontakt os i dag og hør nærmere om dine muligheder!

+45 86 205 210
info@scanrate.dk
www.scanrate.dk

SCANRATE

