

SJELDANI nyhedsbrev

SJELDANI Boligadministration AS - P. Knudsens Gade 1 - 2450 København SV - 3324 2111 - info@sjeldani.dk - www.sjeldani.dk



Februar 2020

Falder vores andelsværdi nu?

Det spørgsmål stiller mange andelshavere sig lige nu, fordi regeringen (Socialdemokratiet) sammen med SF, Enhedslisten, Alternativet og Dansk Folkeparti har lavet en aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private boligudlejningsejendomme.



Jyske Bank sænker værdien på andelsboliger med 15 procent efter politisk indgreb

Politisk aftale giver prisfald og rentestigninger, lyder det fra landets tredjestørste bank.

Der er mange formodninger om, hvad aftale kommer til at betyde for andelsboligers andelsværdi.

Imidlertid er loven endnu ikke formuleret eller behandlet i Folketinget, så foreløbigt kan man ikke med sikkerhed sige noget konkret om loven. Læs dog nedenfor, hvad vore umiddelbare forventninger er.

Partierne bag aftalen tilstræber, at loven skal være færdigforhandlet i Folketinget og træde i kraft pr. 1. juli 2020.

På DRs hjemmeside kan man læse følgende artikel:

<https://www.dr.dk/nyheder/penge/jyske-bank-saenker-vaerdien-paa-andelsboliger-med-15-procent-efter-politisk-indgreb>

Aftalen om initiativer mod kortsigtede investeringer i private boligudlejningsejendomme

Aftalen indeholder følgende initiativer:

- A) Der indføres en periode, hvor en ny udlejer er i en karensperiode, så der efter en boligudlejningsejendom har skiftet ejer først kan opkræves husleje efter § 5, stk. 2, i nye 5,2-lejemål efter 5 år.
- B) Der indføres et grønt incitament, så karensperioden ikke skal gælde, når en ejendoms energiklasse hæves med mindst 3 niveauer eller energiforbedres for mindst 3.000 kr. pr. m².
- C) Der indføres et grønt energikrav, så der først kan gennemføres forbedringer efter § 5, stk. 2, når ejendommen er bragt op på energiklasse C eller løftet ejendommens energiklasse mindst 2 niveauer.
- D) Det begrænses, hvor meget huslejen efter § 5, stk. 2, kan stige via en fjernelse af den såkaldte margin for det lejedes værdi.
- E) Lejerne styrkes i tvister med udlejerne, herunder med en styrkelse af huslejenævnene.

For andelsboligforeninger gælder karensperioden (A + B) dog ikke. Således er det alene det grønne energikrav (C) der har øjeblikkelig indvirkning på ejendommens værdi.

Med andre ord vil det formodentligt kun vil være andelsboligforeninger, hvis ejendom er **opført før 1991** og andelsboligforeninger som har et **energimærke 'D' eller dårligere**, som vil opleve fald i ejendomsværdien og dermed også i andelsværdien.

Hvis din andelsboligforening falder indenfor disse to kategorier, har vi følgende anbefalinger:

- Energimærke skal opdateres og sammen med andelsboligforeningens tekniske rådgiver, skal der laves en plan for, hvordan ejendommens energimærke kommer op på 'C' eller bedre.
- Få årets valuarvurdering lavet inden 30. juni 2020, uanset hvornår foreningen holder ordinær generalforsamling.



Vi hjælper jer gerne med overvejelserne om eventuelt kommende projekter og finansieringen heraf.

I aftalen gives der også mulighed for, at andelsboligforeninger kan **fastfryse seneste offentlige- eller valuarvurdering** (hvis den er lavet før 30. juni 2020) og fremover anvende den til beregning af andelsværdien.

De andelsboligforeninger, som måtte vælge denne løsning, forventes dog at få problemer med deres bank/realkreditinstitut, da de laver deres egen værdivurdering, baseret på reglerne om markedspris.

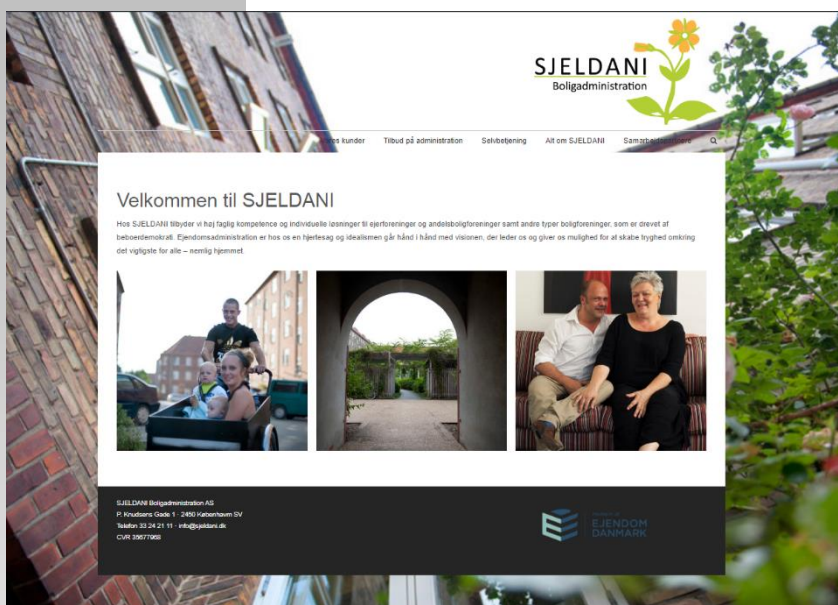
Tilsvarende må det formodes, at købere af sådanne andele, vil få sværere ved at få lån til køb af deres andel.

Beslutning om fastfrysning af valuarvurderingen skal først træffes på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling i 2021.

Din administrator her hos SJELDANI vil gerne hjælpe med yderligere oplysninger.

SJELDANI har fået ny hjemmeside - sjeldani.dk

Vores hjemmeside har længe trængt til en opdatering – den er kommet nu.



På vores hjemmeside kan du finde en række selvbetjeningsmuligheder, som kan gøre dit arbejde i bestyrelsen lettere:

- Anmeld forsikringskade
- Bestil flytteaflysning
- Indbetalingskort
- Indsigelse til forbrugsregnskab
- Regninger til betaling
- Salg af andel
- Udlejning af andel

På hjemmesiden kan du også læse mere om, hvem vi er og hvordan vores værdier er formuleret.

Har du spørgsmål til vores nye hjemmeside, er du velkommen til at kontakte din administrator her hos SJELDANI.