

# Så har andelsboligen endelig fået sin egen prisstatistik

**Efter 10 års arbejde kunne Danmarks Statistik i november 2023 offentliggøre en officiel statistik for området. Den viser i øvrigt, at prisudviklingen for andelsboligerne har været meget stabil**

Af Marc Lund Andersen  
Boligøkonomisk Videncenter

**Andelsboligen blev til som** juridisk anerkendt boligform i 1887. Andelsboliger er derfor en meget ældre boligform end ejerlejligheder, der først blev en juridisk realitet i 1966. På trods af andelsboligens lange historie er boligformen ringe belyst rent statistisk. Før november 2023 var der ikke lanceret en officiel statistik for andelsboligernes prisudvikling. Derfor var det lidt af en milepæl, da Danmarks Statistik i november 2023 kunne lancere en officiel prisstatistik for andelsboliger. Arbejdet med tilvejebringelsen af statistikken startede mere end 10 år før.

Statistikken har gjort det klart, at andelsboliger har haft en stabil prisudvikling siden 2020. Det skal ses i lyset af Coronapandemien, inflationskrisen, de markante rentestigninger, krigen i Ukraine samt introduktionen af en lovændring (i Boligreguleringslovens §5, stk. 2) som nogle frygtede ville få konsekvenser for andelsboligpriserne. Sammenlignet med prisudviklingen for ejerlejligheder, huse og sommerhuse fremstår andelsboligers prisudvikling meget stabil.

På trods af at andelsboligen juridisk har eksisteret siden 1887, fandtes der ikke nogen officiel prisstatistik for andelsboliger, da Eurostat med henvisning til Kommissionens forordning (EU) nr. 93/2013 af 1. februar 2013 bad Danmarks Statistik (DST) om at opføre et ejendomsprisindeks, som inkluderede andelsboliger.

## Udgør en begrænset del af boligmassen

Selvom andelsboligen reelt har eksisteret i over 100 år, må det fremhæves, at andelsboligen frem til 1970'erne udgjorde en meget lille del af boligmassen. To væsentlige politiske tiltag fik andelsboligmassen til at vokse i 80'erne, 90'erne og 00'erne.

I slutningen af 1970'erne indførtes den såkaldte tilbudspligt for private udlejere. Den betyder, at udlejere af private udlejningsejendomme ikke må videresælge ejendommen uden først at have tilbudt de eksisterende lejere at købe ejendommen på samme vilkår ved at danne en andelsboligforening. Andelsboliger, der er stiftet på baggrund af tilbudspligten, udgør i dag ca. 60 pct. af den samlede andelsboligmasse.

I 1980 indførte man ordningen om støtte til nybyggede andelsboligforeninger. Støtteordningen eksisterede frem til 2004. Den indebar særlige krav til de støttede foreninger om bl.a. finansiering, som skulle ske med indeksbaserede lån. I dag udgør de støttede andelsboliger ca. 20 pct. af den samlede andelsboligmasse.

Antallet af nystiftede andelsboliger bremsede helt op mod slutningen af 00'erne i kølvandet på problemer med SWAP-lån og konkurstruede andelsboligforeninger. Siden 2010 er der næsten ikke stiftet nye andelsboligforeninger.

På trods af væksten i andelsboligmassen udgør andelsboliger i dag kun 7,5 pct. af den samlede boligmasse, hvilket måske har været årsagen til den manglende fokus på at etablere et prisindeks for denne type boliger.

’ Statistikken har gjort det klart, at andelsboliger har haft en stabil prisudvikling siden 2020



Andelsboligforening Haldansgade/Leifsgade, København.  
Foto: Peter M. Madsen

### Krav fra Eurostat

Da Eurostat i 2013 stillede krav om at få opstillet en andelsboligstatistik, stod Danmarks Statistik (DST) således med en udfordring. En sådan opgave er nemlig mere kompleks end en prisstatistik for ejerboliger.

Det viste sig, at der ikke fandtes et centralt register i Danmark, hvor handler med andelsboliger blev registreret i modsætning til, hvad der var tilfældet med ejerbolighandler, der registreres og tinglyses i Det Digitale Tinglysningsystem.

DST nedsatte derfor i 2013 en arbejdsgruppe, der bestod af et internt team i DST samt eksterne repræsentanter (se boks 1). Arbejdsgruppen skulle undersøge mulighederne for at indhente data til et prisindeks for andelsboliger og analysere de forskellige indeksmetoder, som man fandt egnet til formålet.

### BOKS 1

#### Eksterne repræsentanter i arbejdsgruppen:

Andelsboligernes Fællesrepræsentation (ABF)  
Dansk Ejendomsmæglerforening  
Ejendom Danmark  
Boligsiden  
Copenhagen Business School (CBS)  
Boligøkonomisk Videncenter (BVC)

Arbejdsgruppen tog herefter fat på en lang møderække, hvor forskellige emner og problematikker blev diskuteret. Til at begynde med udsendte Danmarks Statistik frivillige spørgeskemaer til en lang række andelsboligforeninger og administratører om handelspriser. Det gav imidlertid ikke en tilstrækkeligt omfattende og stabil mængde data, der kunne tilvejebringe et tilbagevendende prisindeks.

I stedet forsøgte man at få gjort det til et lovkrav for andelsboligforeninger at registrere handelspriser ét sted. Det lykkedes og fra 1. juli 2021 blev foreningerne pålagt at registrere handelspriser via hjemmesiden andelsboliginform.dk. Den kendte de fleste administratører i forvejen, for i 2014 blev der i en anden sammenhæng indført et udvidet oplysningskrav til sælgere af andelsboliger indberette en række informationer om andelsboligforeningen via det såkaldte 'nøgleoplysnings-skema', som netop fandtes på andelsboliginform.dk.

Med det nye lovkrav blev handelspriser med andelsboliger samlet ét sted, hvilket har gjort det muligt for DST at få tilstrækkelig med data, så der kunne konstrueres et troværdigt prisindeks.

### Et troværdigt indeks med kritisk masse

Der er overordnet set to væsentlige udfordringer ved at etablere boligprisindeks. Det første problem er – som nævnt – at sikre en tilstrækkelig mængde af løbende og repræsentative data. Det andet problem er metoden, der anvendes til at beregne indeksets udvikling. Med de mange forskellige karakteristika og beliggenheder er boliger af natur 'heterogene'. Det betyder, at der ikke er tale en ensartet vare som sukker eller mælk, men mange forskellige boliger i form og udseende. Det gør det svært at etablere et pålideligt boligprisindeks, fordi de handlede boliger, som indekset baserer sig på, er forskellige fra kvartal til kvartal. Derfor sammenligner man principielt pærer og bananer, når man holder priserne for en gruppe af handlede boliger op overfor en anden gruppe fra den forrige periode. Det findes der dog metoder, der kan korrigerer for disse forhold.

Problemet kompliceres yderligere for andelsboliger. For købet af et andelsbevis giver ikke kun brugsret til en given andelslejlighed. I princippet giver det også medejerskab til hele andelsboligforeningen og dens aktiver og passiver. Og selvom de fleste andelsboligforeningers primære aktiver er andelslejlighederne, kan foreningen også i nogle tilfælde rumme udlejningslejligheder, butiksljemål, parkeringspladser m.m.

### Hedonisk regression

På grund af de nævnte forhold har Danmarks Statistik været nødt til at anvende en indekset metode, der kaldes hedonisk regression. Efter denne metode beregnes indeksets udvikling på baggrund af et modificeret prisbegreb for de handlede andelsboliger i kombination med en lang række karakteristika for andelsboligerne. Dertil kommer de særlige forhold, der gør sig gældende for andelsboligforeningen (se boks 2). Det er i øvrigt første gang, at hedonisk regression anvendes i forbindelse med et tilbagevendende boligprisindeks i Danmark.

Det officielle prisindeks for andelsboliger findes i DST's Statistikbank og går tilbage til 2015. Frem til første halvår 2021 er det baseret på det skrøbelige datamateriale fra Danmarks Statistiks spørgeskemaundersøgelser, mens det fra 3. kvartal 2021 indeholder alle handelspriserne, der jvf. lovkravet indberettes af andelsboligforeningerne.

Prisindekset findes i Statistikbanken i tabel nummer EJ99. Samtidig offentliggør Danmarks Statistik også tal for hvilket værdiansættelsesprincip, der er anvendt for de solgte andelsboliger. Det kan man finde i tabel nr. EJEN99.

#### BOKS 2

##### Udvalgte variable der korrigeres for metodisk:

- Boligens areal
- Bygningens alder
- Foreningens alder
- Årlig andelsboligafgift
- Andelsboligforeningens værdiansættelsesprincip
- Renteswaps i foreningen
- Erhvervslejeindtægter
- Boliglejeindtægter
- Kommunen som andelsboligen er beliggende i

>  
Andelsboligforening  
Njalsgade, København.  
Foto: Peter M. Madsen



### Jævn prisudvikling

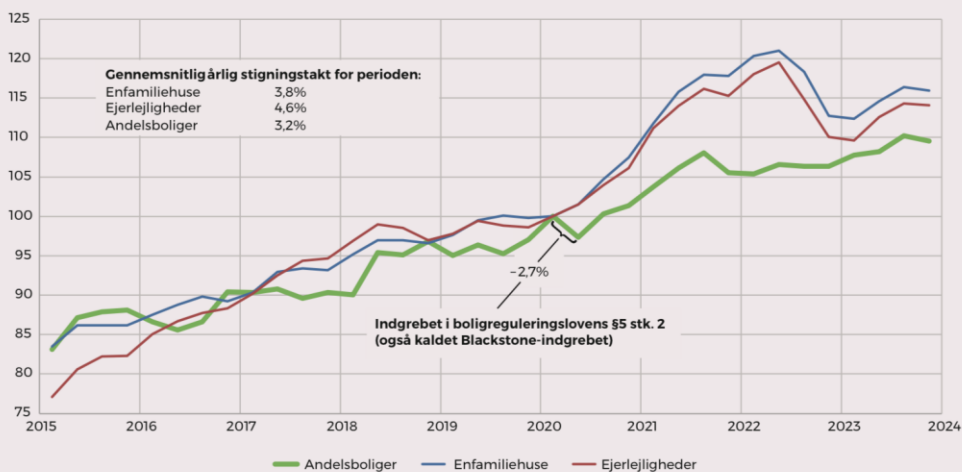
I figur 1 sammenholdes prisudviklingen for andelsboliger med udviklingen for enfamiliehuse og ejerlejligheder. Fra 1. kvartal 2015 til 4. kvartal 2023 er andelsboliger i gennemsnit steget med 3,2 pct. årligt. I samme periode er enfamiliehuse og ejerlejligheder steget gennemsnitligt med hhv. 3,8 pct. og 4,6 pct. årligt. Andelsboligpriserne har således haft en lavere stigningstakt.

Som det ses af figur 1, er andelsboligpriserne steget mere jævnt end priserne for enfamiliehuse og ejerlejligheder. Det gælder især for perioden fra 2020, hvor der var Corona. Som det fremgår er enfamiliehuse og ejerlejligheder steget mere eksplosivt og i længere tid end andelsboliger for derefter at stoppe og falde med ca. 10 pct. fra starten 2022 af og frem mod årsskiftet foranlediget af markante rentestigninger. Andelsboligpriserne udviklede sig mindre eksplosivt og stoppede før 2022, men til gengæld oplevede de heller ikke de store nominelle prisfald. Samlet set steg andelsboliger med 32 pct. fra 1. kvartal 2015 til 4. kvartal 2023. I samme periode steg enfamiliehuse og ejerlejligheder med hhv. 39 pct. og 48 pct.

Andelsboligerne er steget mere jævnt end priserne for enfamiliehuse og ejerlejligheder

FIGUR 1

Boligprisindeks, 2015, 1. kv. - 2023, 4. kv. (2020, 1. kv. = 100)



Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken, tabel E399

### Frygt for Blackstone-indgreb

Den 29. oktober 2019 udkom Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens (BRL) §5, stk. 2. Rapporten var et resultat af den offentlige debat om udenlandske virksomheders opkøb af udlejningsejendomme. Der havde vist sig en praksis, hvor udlejerne istandsatte fraflyttede lejemål, for derefter at sætte huslejen betydeligt op – i flere tilfælde til det dobbelte. Man frygtede at lovbestemmelsen medførte spekulation og mangel på betalbare lejligheder. Rapporten skulle således bidrage til at belyse omfanget af lovens anvendelse og eventuelle effekter ved at ændre i loven.

Da rapporten blev offentliggjort startede politiske forhandlinger om, hvordan loven kunne ændres, så den ikke længere tiltrak spekulative investorer. Den 30. januar 2020 blev S-regeringen, dens støttepartier og Dansk Folkeparti enige om en aftale, der fra 1. juli 2020 betød implementeringen af en række ændringer i boligreguleringsloven §5.2.

#### BOKS 3

##### Andelsboligforeningers værdiansættelse af ejendomsværdi

Andelsboligforeninger kan i forbindelse af udarbejdelsen af årsregnskabet vælge at værdiansætte foreningens ejendom på tre forskellige måder. Værdiansættelsen er styrende for den maksimale pris, som ejerne af andelsbeviserne må sælge for. Foreningerne kan godt skifte mellem værdiansættelsesprincip over tid og kan vælge mellem:

**Anskaffelsesprisen:** Her sættes ejendomsværdien til det, som foreningen betalte for ejendommen ifm. stiftelsen af foreningen, uden at ejendomsværdien korrigeres over tid. Hvis stiftelsen skete ved nyopførelsen, bliver værdiansættelsen lig med prisen for byggeriet. Blev foreningen opført ved de oprindelige lejeres accept som følge af tilbudspligt, bliver værdiansættelsen lig med det, som lejerne betalte for ejendommen ifm. stiftelsen.

**Den offentlige ejendomsværdi:** Ejendomsværdien sættes til den seneste offentlige ejendomsværdi for ejendommen. Da disse ikke er blevet opdateret siden 2012, er mange gået væk fra denne metode.

**Valuarvurdering:** Foreningen hyrer en autoriseret valuar til at foretage en valuarvurdering af ejendommen. Valuaren skal værdiansætte ejendommen, som var det en privat udlejningsejendom. Rationalet bag det er, at andelsboligforeningen ved opløsning ikke kan omdanne foreningens ejendom til ejerboliger, men alene sælge ejendommen som udlejningsejendom. Valuaren skal opstille en såkaldt DCF-model (discounted cash flow model) og antage en række forudsætninger om ejendommens fremtidige indtægter og udgifter.

### Vigtig rolle

Andelsboligsektoren skulle vise sig at spille en væsentlig rolle for den endelige udformning af loven. For andelsboliger gælder, at foreningen vedtager nogle maksimalpriser, som de enkelte andelshavere maksimalt må sælge deres andelsboliger for. For at fastlægge disse maksimalpriser udarbejder andelsboligforeningen et regnestykke, hvori værdien af foreningens ejendom typisk indgår som det aktiv, der – fratrukket gæld og hensatte forpligtelser – altovervejende afgør, hvad maksimalprisen for de enkelte andelsboliger bliver. Foreningen kan dog ikke frit vælge en ejendomsværdi, men skal anvende et af tre principper (se boks 3). I dag vælger tæt på 80 pct. af alle foreninger en valuar til at foretage værdiansættelsen af ejendommen. Det særlige er, at valuaren skal værdiansætte ejendommen, som om det var en privat udlejningsejendom. Det skal valuaren gøre under de antagelser, der gælder for huslejeregulering, hvis ejendommen var en privat udlejningsejendom. Valuaren tager højde for de muligheder, der er, hvis man anvender BRL §5.2 til at hæve huslejen i ejendommen i takt med, at lejemålene opsiges og forbedres gennemgribende. Da den maksimale husleje jvf. det lejedes værdi i praksis ofte er op til dobbelt så høj som ved en omkostningsbestemt husleje, bliver BRL §5.2 derfor meget væsentlig for værdiansættelsen af disse ejendomme.

”I dag vælger tæt på 80 pct. af alle foreninger en valuar til at foretage værdiansættelsen af ejendommen

## Ubegrundet bekymring

Derfor var der stor bekymring for, hvilke konsekvenser et indgreb mod BRL §5.2 ville få for værdiansættelsen af andelsboligforeningers ejendomme og maksimalpriserne for de enkelte andelshavere.

For at friholde andelsbolighaverne for eventuelle tab i forbindelse med indgrebet tillod man samtidig, at foreningerne kunne vælge at fastfryse de eksisterende værdiansættelser. Samtidig blev køberne af andelsboligforeningers ejendomme i forbindelse med en opløsning undtaget fra den 5-årige karenperiode, som blev indført for alle øvrige købere af private udlejningsejendomme (se boks 5).

På trods af disse foranstaltninger vurderede nogle aktører på ejendomsmarkedet alligevel, at andelsboligforeningerne ville lide et tab på 15-20 pct. Sådan gik det ikke. Som det ses af figur 1 på side 26 faldt andelsboligpriserne med 2,7 pct. fra første til andet kvartal 2020. Men efterfølgende steg de med 12,5 pct. frem til 4. kvartal 2023. I samme periode steg enfamiliehuse med 14,2 pct. og ejerlejligheder med 12,4 pct. ■

Andelsboligforening  
Cunløgsgade, København.  
Foto: Peter M. Madsen

’Nogle aktører på ejendomsmarkedet vurderede, at andelsboligforeningerne ville lide et tab på 15-20 pct. Sådan gik det ikke

### BOKS 4

#### Boligreguleringslovens §5, stk. 2 (i dag Lejeloven §19, stk. 2)

Loven blev til i 1996 og finder alene anvendelse for private udlejningsejendomme opført før 1992 i kommuner der anvendte boligreguleringsloven (ca. 80 ud af 98 kommuner har valgt dette). Ved disse ejendomme må udlejer maksimalt tage den husleje, der svarer til den 'omkostningsbestemte husleje'. Det giver i praksis ikke adgang til at tage særlig høje huslejer. Med indførslen af BRL §5, stk. 2 gav man adgang til, at udlejere i disse ejendomme måtte anvende 'det lejedes værdi' til at fastsætte den maksimale husleje for de lejemaal, de ved fraflytning fortog gennemgribende forbedringer på. Forud for indgrebet i 2020 var de væsentligste regler at:

Udlejer skulle kunne dokumenteres gennemgribende forbedringer for minimum 260.738 kr. i alt eller 2.280 kr. pr. kvadratmeter (størrelserne reguleres løbende).

Udlejer skulle som minimum have bragt ejendommen i energiklasse D.

Udlejer skulle forud for anvendelsen af BRL §5.2 ved et fraflyttet lejemål orientere beboerrepræsentanter eller lejerne således, at disse havde mulighed for at gøre indsigelser indenfor 14 dage efter med henblik på udbedring af manglende vedligeholdelse på selve ejendommen.

Udlejer måtte herefter tage en husleje, der ikke væsentligt oversteg lejen i tilsvarende sammenlignelige lejemål jf. det lejedes værdi. I praksis er ordlyden 'ikke væsentlig' blevet fortolket således, at udlejer godt kunne tage op til 10 pct. mere.

### BOKS 5

#### Indgrebet i Boligreguleringslovens §5, stk. 2

De væsentligste ændringer og tiltag i aftalen om at ændre BRL §5.2 bestod i følgende:

**GRØNT ENERGIKRAV:** Minimumskravet til energimærkningen af ejendommen blev ændret fra D til C. Kravet kunne også efterkommes alene ved, at udlejer hævede niveauet med to energimærker.

**HUSLEJEBREMSE:** Ordlyden 'ikke væsentligt' ændres til 'ikke'. Således blev det ændret til, at udlejer ikke længere måtte tage en højere husleje end ved sammenlignelige lejemål jf. det lejedes værdi.

**SPEKULATIONSSTOP:** Der blev indført en karenperiode som forbød anvendelsen af BRL §5.2 inden for de første 5 års ejerskab efter køb af en privat udlejningsejendom. Der blev dog vedtaget to undtagelse for:

1. Udlejere, der energiforbedrede ejendomme for minimum 3.000 kr. pr. kvadratmeter
2. I tilfælde af at sælgeren af ejendommen var en andelsboligforening, der opløste sig selv og solgte ejendomme som udlejningsejendom

**STYRKELSE AF HUSLEJENÆVN** og besigtigelse af lejemåls stand forud for moderniseringer for at undgå 'fupmoderniseringer'.

**FORBUD MOD FLYTTEPENGE:** Hvilket i praksis betød, at det blev gjort forbudt og strafbart for udlejer at tilbyde lejere penge for at fraflytte.

