



BOLIGMINISTEREN

Boligudvalget
Folketinget

Dato 15. maj 2020
J. nr. 2020-4384

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Boligudvalget har i brev af 7. maj 2020 stillet mig følgende spørgsmål vedrørende L 176 – Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. (Øgede energikrav ved anvendelse af boligreguleringslovens 5, stk. 2, og fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme), L 177 – Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. (Karensperiode ved erhvervelse m.v. af udlejningsejendomme og lovfæstelse af normalvedtægts krav om 4/5 tilslutning til opløsning af andelsboligforeninger), L 178 – Forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. (Styrkelse af lejerne), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Heidi Bank (V).

Spørgsmål nr. 12:

Mener ministeren, at det vil være trygt for andelsboligkøbere at handle en andelsbolig på baggrund af en valuarvurdering, der er fastfrosset, hvis den ikke svarer til ejendommens reelle værdi?

Svar:

Som anført i min besvarelse af BOU L 176, L 177, L 178 spørgsmål 9 vurderes det, at kun det skærpede energikrav vil påvirke værdien af andelsboligejendomme. Der vurderes at være tale et mindre fald i størrelsesorden 0-9 pct. (i gennemsnit 3 pct.). Muligheden for at fastholde vurderingen af andelsboligforeningens ejendom vurderes at ville kunne skærme eksisterende andelshavere fra energikravets negative virkninger på andelsboligejendommens pris, idet det vurderes, at kommende købere vil være villige til at købe til den fastholdte maksimalpris. Skulle markedsprisen for en andelsbolig blive lavere end prisen ud fra en fastholdt valuarvurdering vil det kunne betyde, at andelshavere opnår en lavere salgspris.

Det forhold, at der er mindre afvigelser mellem en fastholdt valuarvurdering og ejendommens værdi adskiller sig ikke fra de situationer, der kan forekomme i dag, hvor en andelsboligs maksimalpris overstiger, hvad markedet vil betale eller en forenings ejendom er vurderet vel optimistisk.



Side 2/2

Fremtidige købere af andelsboliger med fastholdte valuarvurderinger vil, ligesom købere af andelsboliger i dag, skulle sætte sig grundigt ind i foreningens økonomiske forhold inden køb af andelsboligen. I den forbindelse kan jeg nævne, at der siden 2014 har været indført regler om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, der gør det muligt let at sætte sig ind i foreningens økonomiske forhold.

Med venlig hilsen



Kaare Dybvad Bek