



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. 15:

Hvordan vil ministeren sikre, at der ikke opstår misforståelser hos både eksisterende og kommende andelsbolighavere i forhold til betydningen af fastfrysningen af valuarvurderingen og konsekvenser for f.eks. belåningsmulighederne?

Svar:

Det vurderes, at kun det grønne energikrav vil påvirke værdien af andelsboligejendomme. Dette vil kunne medføre et mindre værdifald i størrelsesorden 0-9 pct. (i gennemsnit 3 pct.), som vil kunne imødegås af den foreslåede mulighed for at fastholde en valuarvurdering.

Muligheden for at fastholde en valuarvurdering vil sikre andelshaverne mod et fald i den maksimalpris, som de lovligt kan sælge deres andelsbolig for. En fastholdelse vil dog kunne have en vis begrænset betydning, når andelsboligforeningen skal optage lån, og ved andelshaveres optagelse af lån med sikkerhed i andelene, da den fastholdte vurdering ikke har indregnet det potentielle værditab som følge af ændring af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Penge- og realkreditinstitutter foretager allerede i dag en selvstændig vurdering af andelsboligforeningers værdiansættelse ved belåning, og såvel andelshavere som sælgere og købere af andelsboliger skal også i dag være opmærksomme på værdiansættelsen.




Endvidere fremgår værdiansættelsen i dag af årsregnskabet, som skal udleveres inden aftale om salg af en andelsbolig.

For at sikre fuld gennemsigtighed om fastholdelse af valuarvurderingen er det med lovforslag L 176 foreslået, at der indsættes et krav i andelsboligloven om, at der ved anvendelse af en fastholdt vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier skal optages en note til årsregnskabet om, at andelsværdierne som vedtaget på generalforsamlingen er fastsat på baggrund af en fastholdt valuarvurdering.

Da det senest godkendte årsregnskab efter andelsboliglovgivningen skal udleveres af sælger til køber inden indgåelse af aftale om salg af en andelsbolig, sikres det, at informationen om, at der er anvendt en fastholdt vurdering, videregives til køber.

Det er endvidere min hensigt at ændre den gældende bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v., så der medtages et punkt i det lovpligtige nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen om, at der er anvendt en fastholdt valuarvurdering.

Med venlig hilsen



Kaare Dybvad Bek