



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 normalvedtægtens 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. 9:

Ministeren har tidligere udtalt, at den nye boligaftale ikke kommer til at ramme andelshaverne på pengepungen med henvisning til, at langt de fleste andelsboliger i dag bliver solgt under markedsprisen. Hvordan vurderer ministeren, at eksisterende andelshavere vil blive påvirket økonomisk, hvis markedsprisen for en andelsbolig bliver lavere end prisen ud fra en fastholdt valuarvurdering?

Svar:

Det vurderes, at alene lovforslag (L 176), som skærper kravet til ejendommens energimærke som betingelse for, at boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan anvendes, vil påvirke værdien af andelsboligejendomme. Skærpelsen af energikravet vurderes at kunne medføre, at værdien af ældre andelsboligejendomme beliggende i hovedstadsområdet og Aarhus vil falde med i størrelsesorden 0-9 pct. (i gennemsnit 3 pct.) – blandt andet afhængigt af ejendommens konkrete beliggenhed, energimærke og de enkelte andelsboligers stand.

Forslaget om at andelsboligforeninger får mulighed for at fastholde valuarvurderingen af ejendommen, vurderes at kunne skærme eksisterende andelshavere fra energikravets eventuelle negative virkninger på andelsboligejendommens værdi, idet det vurderes, at kommende købere af andelsboligerne vil være villige til at købe til den fastholdte maksimalpris. I hovedstadsområdet og Aarhus, hvor § 5, stk. 2-forbedringer primært er attraktive, ligger markedsprisen på andelsboliger (den pris andelsboligkøbere er villig til at betale for en andelsbolig) i dag typisk væsentligt over maksimalprisen. Et mindre fald i andelsbolig-



foreningernes ejendomsværdi vurderes derfor formentlig ikke at have nogen nævneværdig betydning for de realiserede andelsboligpriser.

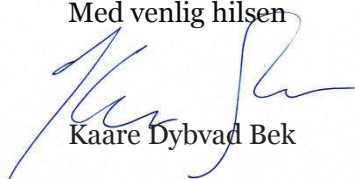
Skulle markedsprisen for en andelsbolig blive lavere end prisen ved den fastholdte valuarvurdering, kan det betyde, at andelshavere opnår en lavere salgspris, ligesom det vil kunne påvirke andelshaveres mulighed for at optage lån med sikkerhed i andelen. Muligheden for at optage lån med sikkerhed i andelen afhænger dog også af andelshaverens privatøkonomiske forhold.

At markedsprisen falder under den fastholdte maksimalpris vurderes derfor ikke at være et sandsynligt scenarie, da markedsprisen på andelsboliger i hovedstadsområdet og Aarhus, hvor § 5, stk. 2-forbedringer primært er attraktive, som nævnt i dag typisk ligger væsentligt over maksimalprisen.

Det har ikke været hensigten at afkoble andelsboliger fuldstændig fra udviklingen på det øvrige boligmarked. Det er regeringens politik at bevare et reguleret boligmarked, og derfor bør andelsboligmarkedet fortsat følge markedet for private udlejningsejendomme og dermed indirekte det øvrige boligmarked.

Det skal i øvrigt bemærkes, at vi med aftalen mellem regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet om Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger indgået den 30. januar 2020 har sikret, at parterne drøfter forholdene for andelsboligerne på ny, hvis der senere skulle vise sig utilsigtede konsekvenser, herunder at andelsboligforeninger skulle komme i økonomiske vanskeligheder som følge af ændringerne.

Med venlig hilsen



Kaare Dybvad Bek