



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. 20:

Hvis et værditab tages fra en andelsboligforenings friværdi eller hensættelseskonti, vil ministeren i så fald vurdere, om det påvirker andelsboligejernes personlige formue negativt?

Svar:

Jeg har indhentet svarbidrag fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, der oplyser følgende:

”Som anført i besvarelsen af BOU L 176, L 177, L178 spørgsmål 19, kan andelsboligforeninger vælge at indlægge en generalforsamlingsbestemt reserve (en såkaldt ”buffer”). ”Bufferen” har til formål at modvirke udsving i andelsboligernes maksimalpris (andelskronen) ved et fald i foreningens ejendoms værdi.

Ved et fald i andelsboligernes ejendomsværdi absorberes værditabet af bufferen, så længe faldet i ejendomsværdien er mindre end den generalforsamlingsbestemte buffer.

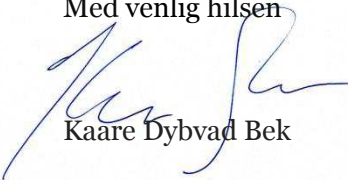
Når faldet i andelsboligejendommens værdi absorberes af bufferen, vil der være tale om et ikke realiseret kapitaltab.



Som anført i besvarelsen af BOU L 176, L 177, L 178 spørgsmål 9 vurderes det, at kun det skærpede energikrav vil påvirke værdien af andelsboligejendomme. Det skønnes at være tale om fald i størrelsesordenen 0-9 pct. (i gennemsnit 3 pct.).

Det vurderes, at andelsboligforeningernes mulighed for at fastholde valuarvurderingen fra før lovforslagets ikrafttrædelse vil skærme de eksisterende andelshavere fra energikravets negative virkning på maksimalprisen, jf. besvarelse af BOU L 176, L 177, L 178 spørgsmål 9. Andelshaverne vil således kunne opretholde maksimalprisen uændret og undgå et realiseret værditab.”

Med venlig hilsen



Kaare Dybvad Bek