



ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN

24. marts 2011

Besvarelse af spørgsmål 99 alm. del stillet af Boligudvalget den 22. februar 2011 efter ønske fra Nanna Westerby (SF).

ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Vil ministeren redegøre for risici for spekulation ved eventuel dispensation fra reglerne om konvertering af andelsboliger til ejerboliger, og om ministeren er bekymret for en sådan mulig spekulation?

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Svar:

Som det fremgår af besvarelsen af BOU spørgsmål 98 alm. del, kan ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, ikke opdeles i ejerlejligheder, og der er ingen dispensationsmulighed i de eksisterende regler.

Andelsboliglovens § 5 fastsætter en grænse for, hvilken pris der højst må beregnes for en andel i en andelsboligforening. Andelens værdi beregnes efter foreningens nettoformue, og værdiansættelsen af ejendommen kan ske efter anskaffelsesprisen, den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering) og den seneste ansatte ejendomsværdi ved den offentlige vurdering.

Såvel valuarvurderingen som den offentlige ejendomsvurdering beregner maksimalprisen ud fra ejendommens værdi som udlejningsejendom, og prisdannelsen i andelsboligmarkedet er således tæt koblet til markedet for private udlejningsejendomme og altså underlagt maksimalprisregulering.

Hvis der gives mulighed for at dispensere fra reglerne, og dermed åbnes for adgang til omdannelse til ejerlejligheder, vil der generelt være stærke incitamenter til at omdanne andelsboliger til ejerboliger. Dette skyldes, at værdien af andelsboligforeningers ejendomme, efter omdannelse og opdeling i ejerlejligheder, vil fastsættes til markedspris, og andelshaverne vil derfor typisk kunne opleve en markant værdistigning. Formålet med omdannelsen vil således først og fremmest være at komme fri af maksimalprisreguleringen i andelsboligloven.

Jeg mener derfor, at en dispensation fra omdannelsesreglerne vil kunne føre til, at mange andelsforeninger vil omdanne sig, og at andelsboligformen dermed på sigt vil forsvinde.

Hertil kommer, at undersøgelser viser, at andelsboliger udgør et populært og relativt prisbilligt alternativ til ejerboliger. Jeg mener således ikke, at vi skal ændre de nuværende regler eller give adgang til at omdanne andelsboliger til ejerlejligheder.