



Dato:

29. maj 2013

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 17 BYB ad L 191. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Lars Dohn (EL)

Spørgsmål nr. 17:

Ad svar på spørgsmål 14, bedes ministeren præcisere om svaret skal forstås således, at der ved anvendelse af valuarvurdering til fastsættelse af prisen for en andel i en andelsboligforening kan indregnes mulige lejerereserver i ejendommen, eksempelvis hvis der er erhvervslokaler i ejendommen, hvor det på sigt vil være muligt at hæve lejen efter reglerne i erhvervslejeloven, eller hvis det er muligt at lade fremtidige ledige lejligheder modernisere i et sådant omfang, at disse vil kunne komme ind under reglerne om gennemgribende forbedrede lejemål i boligreguleringslovens § 5, stk. 2. I benægtende fald bedes ministeren redegøre for, hvad der kan indregnes i valuarvurderingen ved fastsættelsen af prisen for en andel i en andelsboligforening.

Svar:

Når andelsboligforeningen er stiftet, skal prisen ved overdragelse af enkelte andele i andelsboligforeningen fastsættes i overensstemmelse med maksimalprisreglerne i andelsboliglovens § 5, herunder reglerne om fastsættelse af værdien af andelsboligforeningens ejendom.

Til brug for fastsættelse af prisen for en andel i andelsboligforeningen kan andelsboligforeningen ifølge lovens § 5, stk. 2, vælge mellem 3 forskellige metoder for ansættelse af værdien af ejendommen; ejendommens anskaffelsespris, den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurderingen) eller den senest ansatte ejendomsværdi efter lov om vurdering af landets faste ejendomme (den offentlige vurdering).

Ved såvel valuarvurderingen som den offentlige ejendomsvurdering beregnes maksimalprisen ud fra ejendommens værdi som udlejningsejendom, og prisdannelsen i andelsboligmarkedet er således tæt koblet til markedet for private udlejningsejendomme.

Det betyder blandt andet - som anført i min besvarelse af spørgsmål 14 BYB ad L 191 - at der kan tages hensyn til mulige lejerereserver i ejendommen ved beregning af ejendommens værdi. Lejerereserver kan f.eks. være, hvis der er erhvervslokaler i ejendommen, hvor det på sigt vil være muligt at hæve lejen efter reglerne i erhvervslejeloven, eller hvis det er muligt at lade fremtidige ledige

lejligheder modernisere i et sådant omfang, at disse vil kunne komme ind under reglerne om gennemgribende forbedrede lejemål i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Det bemærkes, at det er foreningens generalforsamling, der vælger vurderingsprincip, ligesom det er generalforsamlingen, der beslutter, om en valuarvurdering fuldt ud skal lægges til grund for beregningen af andelsværdien.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen