



BOLIGMINISTEREN

Boligudvalget
Folketinget

Dato 23. januar 2020
J. nr. 2019-7888

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Boligudvalget har i brev af 18. december 2019 stillet mig følgende spørgsmål, (BOU alm. del), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra ikkemedlem af udvalget (MFU) Thorsten Schack Pedersen (V).

Spørgsmål 69:

Hvilken effekt vil det få, hvis man forlænger valuarvurderinger på andelsboliger? Der ønskes en udtømmende vurdering af mulige effekter, herunder på prisen på andelsboliger, på værdiansættelsen og finansieringen.

Svar:

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

”En forlængelse (eller fastfrysning) af valuarvurderingerne af andelsboligejendomme vil betyde, at *maksimalprisen* for de andelsboliger, hvor der benyttes valuarvurdering som værdiansættelsesprincip vil blive låst fast.

En fastfrysning af valuarvurderingerne – og dermed en fastfrysning af maksimalprisen – forhindrer ikke, at andelsboligforeningernes ejendomme kan falde i værdi. Men en fastfrysning sikrer, at maksimalprisen i de valuarvurderede andelsboligejendomme kan holdes fast. Derved kan den enkelte andelshaver lovligt udbyde sin bolig til den fastfrosne høje maksimalpris.

Det forventes, at en fastfrysning af valuarvurderingen vil kunne skærme eksisterende andelshavere fra indgrebs negative virkninger på andelsboligejendommens pris. I denne situation overføres værditabet på ejendommen fra de nuværende andelshavere til kommende. Men det forventes, at kommende købere vil være villige til at påtage sig risikoen for et mindre tab (og købe til den fastlåste maksimalpris).

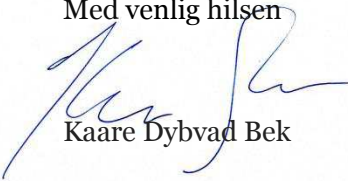
Det skyldes, at i de større byer (fx København, Frederiksberg og Aarhus), hvor 5.2-forbedringer primært er relevant, ligger *markedsprisen* på andelsboliger (den pris andelsboligkøbere er villig til at betale for en andelsbolig) i dag typisk væsentligt over *maksimalprisen*. Et mindre fald i andelsboligforeningernes ejendomsværdi vil derfor formentlig ikke have nogen nævneværdig betydning for andelsboligpriserne”.



Jeg kan i øvrigt oplyse, at Finanstilsynet er ansvarlig for bankernes og realkreditinstitutternes værdiansættelse og finansiering af andelsboliger. I den forbindelse kan der henvises til erhvervsministerens besvarelse af BOU alm. del spørgsmål 67 vedrørende regler for penge- og realkreditinstitutters værdiansættelse af andelsboligforeningsejendomme og andelsboliger og BOU alm. del spørgsmål 68 vedrørende valuarvurderinger som grundlag for et realkreditinstituts værdiansættelse.

Side 2/2

Med venlig hilsen



Kaare Dybvad Bek