



BOLIGMINISTEREN

Boligudvalget  
Folketinget

Dato 30. oktober 2019  
J. nr. 2019-5945

Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Boligudvalget har i brev af 14. oktober 2019 stillet mig følgende spørgsmål (BOU alm. del), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Søren Egge Rasmussen (EL).

### **Spørgsmål nr. 7:**

Mener ministeren, at EjendomDanmarks beregninger af konsekvenserne for andelsboligejerne ved en afskaffelse af § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven (andelsboligtab.dk), som ifølge EjendomDanmark vil betyde, at "en betydelig del af landets godt 200.000 andelshavere kan stå over for tab på flere hundrede tusinde kroner", jf. artiklen i Berlingske den 8. okt. 2019 "Partier vil frede andelshavere under opgøret med Blackstone", er retvisende?

### **Svar:**

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

"Det fremgår ikke tydeligt af artiklen i Berlingske, hvilke beregninger som ligger til grund for artiklen. Styrelsen formoder, at det er EjendomDanmarks notat "Andelsboligforeningers værditab ved forringelse af muligheden for gennemgribende modernisering (§ 5, stk. 2)", som udgør beregningsgrundlaget.

EjendomDanmarks notat omhandler værditabet for andelsboligforeninger i forbindelse med en afskaffelse af § 5, stk. 2. I beregningerne antages, at samtlige lejemål i ejendommen kan gennemgribende forbedres. Det er således den maksimale negative effekt, der regnes på.

Artiklen nævner ikke eksplicit, at det kun vil være de 40 procent af andelsboligforeningerne, der har valuarvurdering, der umiddelbart vil opleve effekter af en mulig afskaffelse af § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven. Og hvis andelshaverne har forbedret deres lejemål svarende til niveauet for en gennemgribende forbedring, så bliver effekten mindre.

Den ekspertgruppe, som skal undersøge boligreguleringslovens § 5, stk. 2, i detaljer, har netop afgivet sin rapport. Rapporten indeholder blandt andet en analyse af de økonomiske konsekvenser af en afskaffelse af § 5, stk. 2, herunder for andelsboligsektoren.



Styrelsen er grundlæggende enig i, at en fuldstændig afskaffelse af § 5, stk. 2, vil have forholdsvis store konsekvenser for værdien af visse ældre, private udlejningsejendomme, hvis huslejerne er relativt lave og ingen af boligerne er gennemgribende forbedrede. En afskaffelse af § 5, stk. 2, vil derfor også – alt andet lige – have store konsekvenser for dele af andelsboligmarkedet – primært de andelsboligforeninger, som benytter valuarvurdering som værdiansættelsesprincip, og hvor ingen af foreningens boliger er gennemgribende forbedrede.

Konsekvenserne skal ses i lyset af, at private udlejningsejendomme og hermed også valuarvurderede andelsboligforeninger har oplevet betydelige prisstigninger de senere år. Det er blandt andet sket på baggrund af indregning af gevinsterne ved § 5, stk. 2.

Der henvises i øvrigt til ekspertgruppens rapport”.

Jeg kan supplerende oplyse, at jeg efter at have modtaget ekspertgruppens rapport har indledt politiske forhandlinger for at afsøge muligheden for et flertal til justering af boligreguleringsloven.

I den forbindelse skal man være opmærksom på, at konsekvenserne for andelsboligejerne vil afhænge af, hvilke ændringer vi kan blive enige om at foretage i boligreguleringsloven.

Det ligger mig meget på sinde at sikre gode rammer på hele boligområdet og jeg vil lade spørgsmålet om påvirkning af andelshavernes økonomi indgå i de politiske forhandlinger.

Med venlig hilsen

Kaare Dybvad Bek