



BOLIGMINISTEREN

Boligudvalget
Folketinget

Dato 20. marts 2020
J. nr. 2020-1894

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Boligudvalget har i brev af 20. februar 2020 stillet mig følgende spørgsmål, (BOU alm. del), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Mona Juul (KF).

Spørgsmål 96:

Vil ministeren oversende forskellige udregninger af tab i andelsboligforeninger, der har en valuarvurdering ved forskellig belåningsgrad, hensættelser og energimærke, både på foreningsniveau og for de enkelte andelsboliger?

Svar:

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

”Det forudsættes, at der ønskes regneeksempler, som illustrerer mulige konsekvenser for andelsboligforeninger og andelsboliger som følge af den politiske aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger.

Den politiske aftale forventes udmøntet i tre lovforslag, og udkast hertil blev den 21. februar 2020 sendt i offentlig høring. Det vurderes, at kun det lovforslag, som skærper kravet til ejendommens energimærke for, at boligreguleringslovens (BRL) § 5, stk. 2, kan anvendes, vil påvirke værdien af andelsboligejendomme.

Skærpelsen af energikravet vurderes at kunne medføre, at værdien af de ældre andelsboligejendomme beliggende i hovedstadsområdet og Aarhus vil falde med i størrelsesorden 0-9 pct. (i gennemsnit 3 pct.) – blandt andet afhængigt af ejendommens konkrete beliggenhed, energimærke og de enkelte andelsboligers stand.

Udgangspunktet for de følgende eksempler er en valuarvurderet andelsboligforening med 10 andelsboliger med en samlet ejendomsværdi på 20 mio. kr. Eksemplerne dækker foreninger med forskellige energimærker, forskellige belåningsgrader og forskellige generalforsamlingsbestemte reserver (buffer).



Konsekvenser på foreningsniveau

I tabel 1 er vist tre eksempler på andelsboligforeninger med forskelligt energimærke. Det forudsættes, at værdien af de tre ejendomme er den samme (20 mio. kr.) før det skærpede energikrav vedrørende § 5, stk. 2.

Størrelsen af værditabet som følge af det skærpede energikrav afhænger af, hvilket energimærke ejendommen har. Hvis ejendommen har mindst energimærke C, opfylder ejendommen det nye energikrav, og ejendommen vil derfor ikke miste værdi. Hvis ejendomme har energimærke D eller F antages, at værdien af ejendommen vil falde med henholdsvis 3 pct. (0,6 mio. kr.) og 9 pct. (1,8 mio. kr.)

Tabel 1. Eksempel på andelsboligforeningers ejendomsværdi før og efter skærpelse af energikravet i forbindelse med §5, stk. 2, i BRL

(Mio. kr.)	Før	Efter	Ændring
Energimærke A-C	20,0	20,0	0,0
Energimærke D	20,0	19,4	-0,6
Energimærke F	20,0	18,2	-1,8

Anm.: Det antages, at værdien af de to ejendomme med energimærke D og F vil falde med hhv. 3 pct. og 9 pct.

Af tabel 1 ses, at de tre ejendommers værdi vil falde med mellem 0 og 1,8 mio. kr. Det betyder i sagens natur, at ejendommens friværdi vil falde med mellem 0 og 1,8 mio. kr. I dette eksempel, hvor der forudsættes 10 andelshavere, svarer det til mellem 0 og 180.000 kr. pr. andelshaver.

Værdifaldet på foreningsniveau vil være det samme uanset belåningsgrad og størrelsen på den buffer, som foreningen måtte have henlagt til at modvirke udsving i andelsværdien.

Konsekvenser på andelsboligniveau

Lovforslaget indeholder også et forslag om, at andelsboligforeninger får mulighed for at fastfryse vurderingen af ejendommen ved fastsættelse af andelsværdien i foreningen. Det vurderes, at forslaget vil kunne skærme eksisterende andelshavere fra energikravets negative virkninger på andelsboligejendommens pris, idet det vurderes, at kommende købere vil være villige til at købe til den fastlåste maksimalpris. I hovedstadsområdet og Aarhus, hvor § 5, stk. 2-forbedringer primært er attraktive, 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 de realiserede andelsboligpriser.

For at fastsætte den enkelte andelsboligs andelsværdi/maksimalpris opgør foreningen sin nettoformue pr. bolig. I tabel 2 er vist tre eksempler på andelsboligforeninger med forskelligt *energimærke*. Det forudsættes, at alle tre forenin-



ger har en ejendomsværdi svarende til 2 mio. kr. pr. bolig, en gæld på 1,2 mio. kr. pr. bolig og en buffer på 100.000 kr. pr. andelsbolig (svarende til 5 pct. af ejendomsværdien). En buffer kan som nævnt anvendes til at modvirke udsving i andelsværdien.

Tabel 2 Eksempel på fastsættelse af andelsværdien før og efter skærpelse af energikravet i forbindelse med § 5, stk. 2, i BRL (forskellige energimærker)

(1.000 kr. pr. bolig)	Før	Efter (uden fast- frysning)	Efter (med fast- frysning)	Ændring (med fast- frysning)
<i>Forening med energimærke C</i>				
Ejendomsværdi	2.000	2.000	2.000	0
Gæld	1.200	1.200	1.200	0
Reserve/buffer	100	100	100	0
Andelsværdi/maksimalpris	700	700	700	0
<i>Forening med energimærke D</i>				
Ejendomsværdi	2.000	1.940	2.000	0
Gæld	1.200	1.200	1.200	0
Reserve/buffer	100	40	100	0
Andelsværdi/maksimalpris	700	700	700	0
<i>Forening med energimærke F</i>				
Ejendomsværdi	2.000	1.820	2.000	0
Gæld	1.200	1.200	1.200	0
Reserve/buffer	100	0	100	0
Andelsværdi/maksimalpris	700	620	700	0

Anm.: Det forudsættes, at alle tre foreninger initialt har en belåningsgrad på 60 pct. af ejendomsværdien og initialt en generalforsamlingsbestemt reserve/buffer på 5 pct. af ejendomsværdien. Det antages, at værdien af de to ejendomme med energimærke D og F vil falde med hhv. 3 pct. og 9 pct.

Tabel 2 viser, at alle tre andelsboliger i udgangspunktet har en andelsværdi/maksimalpris på 700.000 kr. Andelsboligen med energimærke C lever op til det skærpede energikrav og vil derfor som nævnt ikke blive påvirket af lovforslaget. For så vidt angår de to foreninger med energimærke D eller F, forudsættes det, at værdien af disse ejendomme vil falde med henholdsvis 3 pct. og 9 pct.

Hvis andelsboligforeningerne mod forventning vælger *ikke* at benytte muligheden for at fastfryse vurderingen, ses det, at andelsværdien/maksimalprisen for andelsboligen med energimærke F falder fra 700.000 kr. til 620.000 kr. Andelsboligen med energimærke D vil kunne fastholde andelsværdien på 700.000 kr., idet hele ejendomsværdifaldet absorberes af bufferen.

Hvis foreningerne *tilvælger* at fastfryse vurderingen, vil alle tre andelshavere fortsat lovligt kunne udbyde deres andelsbolig til de 700.000 kr. Som sagt vurderes det, at kommende købere i langt de fleste tilfælde vil være villige til at købe til den fastlåste maksimalpris (her 700.000 kr.).



I tabel 3 er vist tre eksempler på andelsboligforeninger med forskellig *belåningsgrad*. Det forudsættes, at alle tre foreninger har energimærke D, har en ejendomsværdi svarende til 2 mio. kr. pr. bolig og en buffer på 100.000 kr. pr. andelsbolig (svarende til 5 pct. af ejendomsværdien). Gælden udgør i de tre foreninger henholdsvis 25 pct., 60 pct. og 75 pct. af foreningernes ejendomsværdi på 2 mio. kr. pr. bolig.

Tabel 3 Eksempel på fastsættelse af andelsværdien før og efter skærpelse af energikravet i forbindelse med § 5, stk. 2, i BRL (forskellig belåningsgrad)

(1.000 kr. pr. bolig)	Før	Efter (uden fast- frysning)	Efter (med fast- frysning)	Ændring (med fast- frysning)
<i>25 pct. belåningsgrad</i>				
Ejendomsværdi	2.000	1.940	2.000	0
Gæld	500	500	500	0
Reserve/buffer	100	40	100	0
Andelsværdi/maksimalpris	1.400	1.400	1.400	0
<i>60 pct. belåningsgrad</i>				
Ejendomsværdi	2.000	1.940	2.000	0
Gæld	1.200	1.200	1.200	0
Reserve/buffer	100	40	100	0
Andelsværdi/maksimalpris	700	700	700	0
<i>75 pct. belåningsgrad</i>				
Ejendomsværdi	2.000	1.940	2.000	0
Gæld	1.500	1.500	1.500	0
Reserve/buffer	100	40	100	0
Andelsværdi/maksimalpris	400	400	400	0

Anm.: Det antages, at alle tre foreninger har energimærke D, og at værdien af disse ejendomme vil falde med 3 pct. Derudover forudsættes det, at de tre foreninger initialt har en generalforsamlingsbestemt reserve/buffer på 5 pct. af ejendomsværdien

Tabel 3 viser, at de tre andelsboliger i udgangspunktet har en andelsværdi/maksimalpris på henholdsvis 1,4 mio. kr., 700.000 kr. og 400.000 kr. afhængigt af foreningens belåningsgrad. Da de tre ejendomme har energimærke D, antages det, at det skærpede energikrav betyder, at værdien af de tre ejendomme falder med 3 pct.

Hvis andelsboligforeningerne mod forventning vælger *ikke* at benytte muligheden for at fastfryse vurderingen, ses det, at alle tre andelsboliger vil kunne fastholde andelsværdien, idet hele ejendomsværdifaldet absorberes af bufferen.

Hvis foreningerne *tilvælger* at fastfryse vurderingen, vil alle tre andelshavere fortsat lovligt kunne udbyde deres andelsbolig til henholdsvis 1,4 mio. kr., 700.000 kr. og 400.000 kr. *samtidig med*, at foreningerne bibeholder deres buffer på 100.000 kr. pr. andelsbolig. Det er som nævnt vurderingen, at kommende købere i langt de fleste tilfælde vil være villige til at købe til den fastlåste maksimalpris.



I tabel 4 er vist tre eksempler på andelsboligforeninger med forskellig *buffer*. Det antages, at alle tre foreninger har energimærke D, har en ejendomsværdi svarende til 2 mio. kr. pr. bolig og et lån for 1,2 mio. kr. pr. bolig, svarende til en belåningsgrad på 60 pct. Bufferen i de tre foreninger udgør henholdsvis 0 pct., 5 pct. og 10 pct. af foreningernes ejendomsværdi.

Tabel 4 Eksempel på fastsættelse af andelsværdien før og efter skærpelse af energikravet i forbindelse med § 5, stk. 2, i BRL (forskellig buffer)

(1.000 kr. pr. bolig)	Før	Efter (uden fastfrysning)	Efter (med fastfrysning)	Ændring (med fastfrysning)
<i>0 pct. buffer</i>				
Ejendomsværdi	2.000	1.940	2.000	0
Gæld	1.200	1.200	1.200	0
Reserve/buffer	0	0	0	0
Andelsværdi/maksimalpris	800	740	800	0
<i>5 pct. buffer</i>				
Ejendomsværdi	2.000	1.940	2.000	0
Gæld	1.200	1.200	1.200	0
Reserve/buffer	100	40	100	0
Andelsværdi/maksimalpris	700	700	700	0
<i>10 pct. buffer</i>				
Ejendomsværdi	2.000	1.940	2.000	0
Gæld	1.200	1.200	1.200	0
Reserve/buffer	200	140	200	0
Andelsværdi/maksimalpris	600	600	600	0

Anm.: Det antages, at alle tre foreninger har energimærke D, og at værdien af disse ejendomme vil falde med 3 pct. Derudover forudsættes det, at de tre foreninger initialt har en belåningsgrad på 60 pct.

Tabel 4 viser, at de tre andelsboliger i udgangspunktet har en andelsværdi/maksimalpris på henholdsvis 800.000 kr., 700.000 kr. og 600.000 kr. afhængigt af bufferens størrelse. Da de tre ejendomme har energimærke D, antages det, at det skærpede energikrav betyder, at værdien af de tre ejendomme falder med 3 pct.

Hvis andelsboligforeningerne mod forventning vælger *ikke* at benytte muligheden for at fastfryse vurderingen, ses det, at andelsværdien for andelsboligen *uden buffer* vil falde fra 800.000 kr. til 740.000 kr. For de to øvrige andelsboligers vedkommende, hvor foreningerne har fastsat en buffer på henholdsvis 5 pct. og 10 pct., vil andelsværdien kunne fastholdes, idet hele ejendomsværdifaldet absorberes af bufferen.

Hvis foreningerne *tilvælger* at fastfryse vurderingen, vil alle tre andelshavere fortsat lovligt kunne udbyde deres andelsbolig til henholdsvis 800.000 kr., 700.000 kr. og 600.000 kr. samtidig med, at foreningerne bibeholder deres



eventuelle buffer. Det er som nævnt vurderingen, at kommende købere i langt de fleste tilfælde vil være villige til at købe til den fastlåste maksimalpris”.

Side 6/6

Med venlig hilsen

Kaare Dybvad Bek