



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 98:

Kan ministeren bekræfte, at andelsværdien i en andelsboligforening med "fastfrosset" valuarvurdering vil blive påvirket negativt, hvis foreningen låner penge til f.eks. at udskifte faldstammer jf. "Aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger"?

Svar:

Overdragelse af en andel i en andelsboligforening er omfattet af andelsboliglovens maksimalprisregler. Efter disse regler beregnes andelsværdien efter nettoformuemethoden, hvorefter den enkelte andels værdi svarer til en andel af foreningens nettoformue. Nettoformuen opgøres som forskellen mellem på den ene side foreningens aktiver (primært foreningens ejendom) og på den anden side foreningens passiver.

Større ombygningsarbejder indebærer typisk låneoptagelse, som vil forøge foreningens passiver og dermed medføre et fald i andelsværdien.

Dette er udgangspunktet efter gældende regler og vil også være gældende efter udmøntning af den politiske aftale ved lov.

I dag vil andelsboligforeninger, der anvender valuarvurdering, delvist kunne imødegå dette ved indregne en forøgelse af ejendommens værdi som følge af lejbærende ombygningsarbejder i valuarvurderingen.

Det er i dag endvidere muligt efterfølgende at tillægge en udarbejdet valuarvurdering værdien af forbedringer udført på ejendommen.

Fastholder en andelsboligforening efter lovens ikrafttræden den seneste valuarvurdering for at undgå værditab, vil det ikke være muligt at indregne en forøgelse af ejendommens værdi som følge af lejbærende gennemførte ombygningsarbejder.



Med det lovforslag om blandt andet fastfrysning af valuarvurdering, som blev sendt i offentlig høring den 21. februar 2020, foreslås at fastholdte valuarvurderinger kan tillægges værdien af efterfølgende forbedringer udført på ejendommen.

Side 2/2

Med venlig hilsen



Kaare Dybvad Bek