



Folketingets Boligudvalg

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon 33 92 93 00
post@sm.dk
www.sm.dk

Sagsnr.
2024 - 1745

Doknr.
832941

Dato
13-03-2024

Folketingets Boligudvalg har d. 23. februar 2024 stillet følgende spørgsmål nr. 5 til L 111 til social- og boligministeren, som hermed besvares.

Spørgsmål nr. 5:

"Vil ministeren i lyset af lovforslaget kommentere artiklen »Renten og stigende grundskyld rammer nu andelskronen«, bragt i Berlingske den 12. februar 2024?"

Svar:

Jeg har til brug for besvarelsen hentet bidrag fra Social- og Boligstyrelsen, som oplyser følgende:

"I artiklen oplyses det, at en række af de valuarer, som har vurderet flere hundrede andelsboligforeningsejendomme, er nået frem til, at værdien af ejendommene i gennemsnit vil falde med 5-7 pct. Årsagen til de faldende ejendomsværdier tilskrives i artiklen dels de stigende renter og dels forventningen om, at ejendommenes udgifter til grundskyld vil stige markant som følge af de nye regler for ejendomsbeskatning.

I forhold til tidligere er der i disse år en større usikkerhed om den fremtidige prisudvikling for private udlejningsejendomme, hvilket de stigende renter formentlig er en medvirkende årsag til. Det er forventeligt, at det også vil gælde valuarernes værdiansættelse af andelsboligforeningsejendomme, da valuaren skal vurdere ejendommen ud fra dens kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Renteudviklingen har blandt andet betydning for det forrentningskrav, som valuaren forudsætter i sin værdiansættelse af en ejendom.

Valuarens vurdering af ejendommens værdi er baseret på ejendommens driftsafkast som udlejningsejendom, hvor blandt andet den skat, der pålignes grunden indgår (grundskyld). Hvis den nye grundvurdering fører til, at grundskylden stiger for ejendommen, vil driftsudgiften stige, og værdien af ejendommen vil alt andet lige falde. Hvis en stigende grundskyld kan overvælttes i lejernes husleje, vil en øget grundskyld dog ikke nødvendigvis påvirke ejendommens driftsafkast og dermed markedsværdi. Falder grundskylden, vil værdien af ejendommen alt andet lige stige

Andelsboligforeninger kan vælge at indlægge en generalforsamlingsbestemt reserve (en såkaldt "buffer") i forbindelse med foreningens vedtagelse af dens



samlede andelsværdi (nettoformue). Det indebærer, at foreningen vælger at sætte boligernes overdragelsespris lavere end hvad andelsboligloven tillader ved det valgte værdiansættelsesprincip. "Bufferen" har blandt andet netop til formål at modvirke udsving i andelsboligernes maksimalpris (andelsværdi) ved et fald i foreningens ejendomsværdi.

En analyse på data baseret på indberetninger til andelsboliginform.dk viser, at andelsboligforeningerne i landsdelen København by i 2023 i gennemsnit har en "buffer" på godt 3.100 kr./m². I forhold til foreningernes ejendomsværdi svarer det til 11,0 pct. af ejendomsværdien. På den baggrund er det styrelsen vurdering, at mange andelsboligforeninger i dag er godt rustet i forhold til at imødegå et fald i priserne på udlejningsejendomme."

Med venlig hilsen
Pernille Rosenkrantz-Theil
Social- og boligminister