



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 2023 stillet følgende spørgsmål nr. 8 til L 111 til social- og boligministeren, som hermed besvares.

Spørgsmål nr. 8:

"Hvordan ser ministeren mulighederne for at ændre systemet for vurdering af andelsboliger, så der alene kan anvendes offentlig vurdering?"

Svar:

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

"Lovforslaget søger at balancere hensynet til at begrænse andelsboligforeningers merudgifter til at indhente en valuarvurdering op mod hensynet til en fortsat gennemsigtig fastsættelse af maksimalprisen. Samtidig er det hensigten, at andelsboligforeninger også fremover skal kunne vælge mellem værdiansættelsesprincipper, som henvender sig til de forskellige typer af andelsboligforeninger (store og små andelsboligforeninger, yngre og ældre andelsboligforeninger, beliggende i eller uden for de større byer).

Hvis andelsboligforeningernes valg af værdiansættelsesprincip bliver begrænset til den offentlige vurdering, vil det betyde, at de skal bruge den senest tilgængelige offentlige vurdering, som er fra 2012. Der er ingen nyere vurderinger, og der bliver ikke længere foretaget nye offentlige vurderinger af andelsboligforeningsejendomme. Det betyder også, at der ikke vil være en offentlig vurdering tilgængelig for nyopførte andelsboligforeningsejendomme.

Hvis andelsboligforeninger fremover alene kan vælge den offentlige vurdering, vil det betyde, at de foreninger, som i dag anvender den offentlige vurdering (ca. 34.000 boliger) fortsat vil opleve, at deres andelsværdi bliver udhulet af inflationen.

For de andelsboligforeninger, som i dag anvender en valuarvurdering (ca. 143.000 boliger), vil de fleste af disse opleve, at deres andelsværdi (og derved maksimalprisen på deres andelsboliger) vil falde markant. Det skyldes, at 2012-vurderingen i de fleste tilfælde vil ligge betydeligt under den valuarvurdering, disse foreninger i dag anvender til at bestemme boligernes maksimalpris. Det vil i praksis betyde, at et stort antal andelshavere vil opleve et væsentligt formuetab, som potentielt vil gøre dem teknisk insolvente.



En væsentlig del af de andelsboligforeninger, som benytter ejendommens anskaffelsespris som værdiansættelsesprincip (ca. 24.000 boliger) vil formentlig ligeledes opleve, at deres andelsværdier falder.

Lovforslaget indeholder muligheden for, at andelsboligforeninger kan vælge at nettoprisindeksere den offentlige 2012-vurdering. Hvis andelsboligforeningerne fremover alene kan anvende den offentlige vurdering, men med indeksering, vil det kunne imødegå, at de 34.000 andelshavere, som i dag benytter den offentlige vurdering, oplever, at deres andelsværdi bliver udhulet af inflationen. Det vil imidlertid ikke forhindre, at et meget stort antal andelshavere vil opleve et betydeligt formuetab, idet den nettoprisindekserede 2012-vurdering i de fleste tilfælde vil ligge under den ejendomsværdi, som disse foreninger i dag anvender til at bestemme boligernes maksimalpris (hovedsageligt valuarvurderinger).”

Jeg har stor sympati for hensigten bag andelstanken, men jeg mener ikke, at det vil være rimeligt over for de mange andelshavere, som har købt en andelsbolig i en forening med en prisfastsættelse efter valuarvurderingen, at ændre systemet for vurdering af andelsboliger, så det alene er den offentlige vurdering, som kan anvendes.

Med venlig hilsen
Pernille Rosenkrantz-Theil
Social- og boligminister