



Folketingets Boligudvalg

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

**Sagsnr.**  
2023 - 7928

**Doknr.**  
774216

**Dato**  
09-11-2023

Folketingets Boligudvalg har d. 12. oktober 2023 stillet følgende spørgsmål nr. 10 (alm. del) til social- og boligministeren, som hermed besvares. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra udvalget.

**Spørgsmål nr. 10:**

"Vil ministeren kommentere præsentationen fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation foretræde for udvalget den 12/10-23 vedrørende værdiansættelse af andelsboliger, jf. BOU alm. del - bilag 8?"

**Svar:**

Præsentationen omhandler tre forhold: Dels værdiansættelse af andelsboliger, dels prisen på andelsboliger contra ejerlejligheder og dels beboersammensætningen i andelsboligforeningerne.

*Værdiansættelse af andelsboliger*

Jeg kan i det væsentligste bekræfte de oplysninger, som ABF fremlægger i præsentationen, og jeg er også enig i, at det manglende alternativ til den seneste offentlige ejendomsvurdering af andelsboligejendomme fra 2012, for mange andelsboligforeninger har de konsekvenser som ABF anfører. Jeg bemærker dog, at konsekvenserne ikke, som anført af ABF, vil ramme størstedelen af andelsboligforeningerne, idet de fleste foreninger er beliggende i Hovedstadsområdet, hvor den seneste offentlige ejendomsvurdering kun anvendes i begrænset omfang.

*Priserne på andelsboliger contra ejerlejligheder*

Jeg kan i det væsentligste også bekræfte de oplysninger, som ABF fremlægger om priserne for de to boligformer. Det er således korrekt, at kvadratmeterprisen for ejerlejligheder i København fortsat ligger markant over kvadratmeterprisen for udlejningsejendomme, som bestemmer den maksimale kvadratmeterpris for andelsboliger.

Når man sammenholder de økonomiske forhold ved de to boligformer, er det imidlertid ikke tilstrækkeligt alene at se på kvadratmeterprisen, da det også har betydning, hvad boligudgiften er for den pågældende boligform. I denne indgår bl.a. finansieringsudgiften ved købet af boligen og denne er typisk højere pr. lånt kr. for andelsboliger end for ejerlejligheder. Det skyldes, at andelshaverne – i modsætning til ejerlejlighedsejere – ikke har adgang til realkreditfinansiering, men er henvist til udelukkende at finansiere med de dyrere pengeinstitutlån.



Der er også andre økonomiske forskelle mellem de to boligformer, hvilket betyder, at en vurdering af de to boligformers økonomiske forhold er mere kompleks end en simpel sammenligning af de to boligformers kvadratmeterpriser.

*Beboersammensætningen i andelsboligforeningerne*

Jeg er bekendt med de konklusioner, som ABF fremhæver fra CEVEAs analyse af andelsboligformen fra 2022 og fra *Boligredøgørelsen 2023* fra Københavns Kommune.

Samlet kan jeg sige, at de forhold ABF peger på vil indgå i overvejelserne i forbindelse med det videre arbejde med andelsboligområdet, herunder i arbejdet med det boligpolitiske udspil, som regeringen senere vil fremlægge.

Med venlig hilsen  
**Pernille Rosenkrantz-Theil**  
Social- og boligminister