



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. 7 til L 111 til social- og boligministeren, som hermed besvares.

Spørgsmål nr. 7:

"Vil ministeren uddybe vurderingen af, at der ikke har været behov for at sende lovforslaget i offentlig høring på ny, selvom der indgår et nyt element om at have tilbagevirkende kraft, og samfundet og boligmarkedet derudover har udviklet sig, siden lovforslaget første gang blev fremsat i oktober 2022?"

Svar:

Jeg forstår første del af spørgsmålet sådan, at det sigter til, at der ved genfremsættelsen er foretaget en ændring i de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 2, efter hvilken gyldighedsperioden for valuarvurderinger, der anvendes til brug for fastsættelse af andelsværdien, forlænges fra 18 til 42 måneder.

Indledningsvist skal jeg understrege, at hverken selve ændringsbestemmelsen i loven eller lovens ikrafttrædelsesbestemmelse er ændret ved genfremsættelsen udover, at der er foretaget en opdatering af ikrafttrædelsesdatoen fra den oprindeligt planlagte ikrafttrædelsesdato, 1. januar 2023, til 15. april 2024.

Ændringen i bemærkningerne sikrer, at de valuarvurderinger, der er udarbejdet, eller er ved at blive udarbejdet, til brug for beregningen af andelsværdien i andelsboligforeningernes regnskaber for 2023, allerede fra lovens ikrafttræden kan anvendes ved fastsættelse af andelsværdien på generalforsamlingerne i de kommende tre år. Det var et ønske fra ABF og ED, fremsat under høringen, at de igangværende vurderinger skulle være omfattet af de ændrede regler. Hvis den oprindelige bemærkning var opretholdt, ville dette ikke være muligt, da valuarvurderingerne til 2023-regnskaberne i betydeligt omfang vil være udarbejdet inden loven skal træde i kraft. At de oprindelige bemærkninger ikke længere sikrer, at disse valuarvurderinger omfattes af de ændrede regler skyldes, at ikrafttrædelsesdatoen ved genfremsættelsen ændres fra 1. januar til 15. april.

Endvidere retter ændringen op på nogle andre uhensigtsmæssigheder.

Ændringen forventes at bevirke, at antallet af valuarvurderinger, der indhentes til brug for fastsættelse af andelsværdien på generalforsamlingerne i 2024, bliver lidt færre, idet det forventes, at de foreninger, der endnu ikke har



indhentet en valuarvurdering, vil vente til de skal bruge en valuarvurdering på generalforsamlingen i 2025 eller 2026. Langt hovedparten af andelsboligforeningerne har, eller er ved, at indhente valuarvurderinger til 2024 generalforsamlingen, og ændringen betyder derfor ikke noget for adfærden i disse foreninger.

På sigt påvirker de ændrede bemærkninger ikke markedet for valuarvurderinger ud over, at det forventeligt vil føre til en lidt større spredning i behovet for indhentelse af valuarvurderinger, nu hvor ikke alle foreninger skal indhente en ny valuarvurdering til brug for fastsættelsen af andelsværdien på den kommende generalforsamling i 2024.

Mit ministerium har på baggrund heraf vurderet at ændringen i bemærkningerne ikke har en så væsentlig betydning, at det har været nødvendigt at sende lovforslaget i høring igen.

I øvrigt bemærkes, at en lov har tilbagevirkende kraft, hvis den skal gælde for handlinger, der er foretaget før lovens ikrafttræden. Dette er ikke tilfældet med lovforslaget. Lovforslaget ændre i reglerne for fastsættelse af andelsværdien og dermed maksimalprisen ved en overdragelse af en andel, og vedrører kun værdiansættelsen i handler efter lovens ikrafttræden og ikke handler tilbage i tiden.

Til den anden del af spørgsmålet bemærker jeg, at lovforslaget er baseret på de anbefalinger som Udvalg om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper kom med. Anbefalingerne er baseret på en række analyser, og udvalget har herunder vurderet holdbarheden af de ændrede regler i forskellige scenarier for samfundsudviklingen, og har fundet, at det er gode løsninger.

Social- og Boligstyrelsen har i forbindelse med genfremsættelsen foretaget en analyse af betydningen af den høje inflation i 2022 og første halvdel af 2023. Som anført i lovforslaget kan det konstateres, at der er en større andel af de andelsboligforeninger, der anvender valuarvurderinger ved værdiansættelsen, der nu har en nettoprisindekseret ejendomsværdi fra 2012, der overstiger den valuarvurderede værdi, end da udvalget udarbejdede sin rapport. På trods af denne stigning, er det mit ministeriums vurdering, at det forsat er forsvarligt at indføre en mulighed for at nettoprisindeksere den senest ansatte ejendomsværdi. Der er herved lagt vægt på den langsigtede historiske udvikling, og at det, trods den markante stigning, forsat er en relativt set lav andel af ejendommene, der har en højere nettoprisindekseret 2012 ejendomsværdi end valuarvurderet værdi.

På baggrund heraf er det vurderet, at heller ikke den udvikling, der har været siden udvalget afgav sin rapport, nødvendiggør en fornyet høring.

Med venlig hilsen
Pernille Rosenkrantz-Theil
Social- og boligminister