



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

Spørgsmål nr. 9:

"Vil ministeren redegøre for, om lovændringerne i 2020, der udmøntede den boligpolitiske aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger, har haft betydning for udviklingen på andelsboligmarkedet, og i så fald hvordan?"

Svar:

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

"Aftale mellem regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet om *Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger* blev udmøntet med lov nr. 817 af 9. juni 2020, lov nr. 819 af 9. juni 2020 og lov nr. 819 af 9. juni 2020.

Lovændringerne havde til hensigt at begrænse kortsigtede investorers mulighed for at indhente et højere afkast end oprindelig tiltænkt ved brug af gennemgribende forbedring af private udlejningsejendomme gennem boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Lovændringerne indebar blandt andet en karenperiode på 5 år efter ejerskifte, før lejemålet kan renoveres og huslejen hæves, samt øgede krav til energimærke for lejefastsættelse efter § 5, stk. 2. Desuden blev lejernes ret vedr. gennemgribende renoverede boligejendomme styrket.

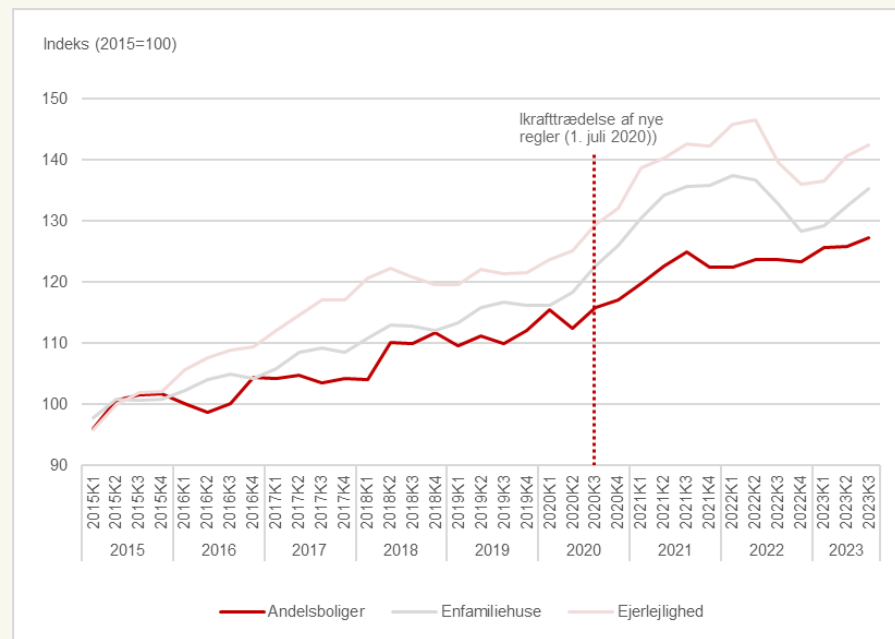
Eftersom valuarvurderingsprincippet for andelsboligforeningers ejendomme tager afsæt i markedssituationen for private udlejningsejendomme, blev der med lov nr. 819 af 9. juni 2020 indført en mulighed for, at andelsboligforeninger kan vælge at fastholde en valuarvurdering indhentet inden d. 1. juli 2020, indtil foreningen vælger at anvende en ny vurdering. Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget bag lovændringen, at initiativet skulle være med til at sikre, at lovændringerne vedrørende gennemgribende renovering af udlejningsejendomme ikke gav negative konsekvenser for andelshavere, herunder at indgrebet ikke skulle få virkning på den pris, som andelshaverne lovligt kan tage for andelen. En analyse af data baseret på indberetninger til andelsboliginform.dk viser, at omkring halvdelen af de valuarvurderede



andelsboliger hører til en forening, som har valgt at fastholde en valuarvurdering fra før den 1. juli 2020.

Det er vanskeligt endeligt at vurdere, hvilken betydning lovændringerne i 2020 har haft for prisudviklingen for andelsboliger, da prisen på andelsboliger afhænger af en lang række forhold. Figur 1 viser udviklingen i priserne for solgte andelsboliger i perioden 2015-2023. Det fremgår af figuren, at andelsboligpriserne er steget med godt 25 pct. fra 3. kvartal i 2015 til 3. kvartal i 2023. Prisstigningen har dog været relativt beskedent sammenlignet med prisudviklingen for ejerboliger (40 pct. for ejerlejligheder og 35 pct. for enfamiliehuse).

Prisindeks for solgte andelsboliger (samt ejerlejligheder og enfamiliehuse) i perioden 1. kvartal 2015 til 3. kvartal 2023



Anm.: I perioden 1.kvt. 2015-2.kvt. 2021 er data indsamlet via en frivillig stikprøveindsamling, hvorfor tal fra denne periode er behæftet med usikkerhed. Fra og med 3. kv. 2021 er det blevet obligatorisk for andelsboligforeninger at indberette kvartalsvise salgsoplysninger til det elektroniske nøgleoplysningssystem andelsboliginfo.dk, som benyttes for at danne statistikken.

Kilde: EJ99-tabel i Statistikbanken hos DST.

Indekset baserer sig på kvartalsvise opgørelser, hvorfor der kan ses udsving i kurven fra kvartal til kvartal. Der er dog ikke umiddelbart noget i prisudviklingen, der tyder på, at priserne på andelsboliger er blevet særligt påvirket af lovændringerne i 2020, hvilket blandt andet som nævnt var et af målene med lovforslaget.”

Med venlig hilsen
Pernille Rosenkrantz-Theil
Social- og boligminister