



Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg

ERHVERVSMINISTEREN

1. juni 2018

Besvarelse af spørgsmål 163 alm. del stillet af udvalget den 4. maj 2018 efter ønske fra Kaare Dybvad (S).

ERHVERVSMINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Ministeren bedes oplyse, om Erhvervsministeriet er bekendt med, at der kan være problemer for nye andelsboligforeninger at få realkreditlån til seniorboligfællesskaber i provinsen, fordi kreditforeningerne sammenligner med prisen for udbudte eksisterende parcelhuse i lokalområderne, som oftest handles under produktionsprisen.

Tlf. 33 92 33 50
Fax. 33 12 37 78
CVR-nr. 10092485
EAN nr. 5798000026001
em@em.dk
www.em.dk

Svar:

Erhvervsministeriet eller Finanstilsynet er ikke bekendt med, at der skulle være særlige problemer med belåning af nye andelsboliger til seniorboligfællesskaber i provinsen.

Generelt gælder det, at en privat andelsboligforenings ejendom skal værdiansættes på samme måde som en boligudlejningsejendom. Værdiansættelsen af en andelsboligforenings ejendom eller en anden udlejningsejendom foretages ved en såkaldt rentabilitetsberegning. I en rentabilitetsberegning sættes ejendommens nettolejeindtægter i forhold til markedets afkastkrav til en ejendom med samme karakteristika.

Afkastkravet udtrykker en investors krav til forretning ved investering i ejendommen, og et højere afkastkrav vil alt andet lige medføre en lavere værdiansættelse af ejendommen. Afkastkravet vil bl.a. afhænge af standen af ejendommen, sikkerhed for opretholdelse af lejeindtægten og antal ledige lejemål.

På baggrund af en sådan rentabilitetsberegning fastsættes den maksimale værdiansættelse for en andelsboligforeningsejendom. Det er ikke ensbetydende med, at et realkreditinstitut er forpligtet til at værdiansætte en andelsboligforenings ejendom til det højest mulige. Realkreditinstitutternes værdiansættelse bygger på en konkret vurdering, og realkreditinstitutter kan i konkrete situationer sammenligne med markedspriserne på parcelhuse, selvom reglerne for værdiansættelse af en andelsboligforenings ejendom ikke umiddelbart har sammenhæng med parcelhusesegmentet.

Regeringen har generelt fokus på at skabe bedre rammer for at udvikle byer og boliger i landdistrikterne, herunder i forbindelse med de aktuelle overvejelser om modernisering af ejerlejlighedsloven.

Med venlig hilsen

Brian Mikkelsen