



Folketingets Boligudvalg

ERHVERVS MINISTEREN

6. februar 2020

Besvarelse af spørgsmål 71 alm. del stillet af udvalget den 18. december 2019 efter ønske fra ikkemedlem af udvalget Torsten Schack Pedersen (V).

ERHVERVS MINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Ser ministeren behov for at ændre i værdiansættelsesbekendtgørelsen i relation til værdiansættelse af andelsboliger?

Tlf. 33 92 33 50

Fax 33 12 37 78

CVR-nr. 10 09 24 85

EAN nr. 5798000026001

em@em.dk

www.em.dk

Svar:

Værdiansættelsesbekendtgørelsen vedrører værdiansættelse af fast ejendom. Jeg lægger til grund, at der spørges til værdiansættelse af andelsboligforeningers faste ejendom og ikke til værdiansættelse af det enkelte andelsboligbevis, som ikke er fast ejendom.

Værdiansættelsesreglerne har til formål at sikre, at der er den fornødne sikkerhed ved belåning af fast ejendom. Ejendomme skal derfor værdiansættes til det, som et realkreditinstitut kan sælge ejendommen (sikkerheden) for, hvis låntager ikke betaler lånet tilbage. I tilfælde af et realkreditinstituts belåning af en andelsboligforenings ejendom udgør ejendommen sikkerheden bag lånet. Ved misligholdelse af lånet sælges ejendommen som en udlejningsejendom på markedsvilkår eller på en tvangsauktion. Den værdiansættes derfor til markedsværdi.

Det er ikke foreneligt med EU-reguleringen på området at se bort fra markedsværdier til værdiansættelse specifikt for andelsboligejendomme, når disse ligger til sikkerhed for et realkreditlån.

Hvis man tager udgangspunkt i en højere værdi end markedsværdien, er der risiko for overbelåning af ejendommen. Overbelåning øger risikoen for tab hos realkreditinstitutterne og derved risiko for at forringe institutternes solvensforhold. Overbelåning kan således så tvivl om sikkerheden bag de særligt dækkede obligationer (SDO'er), som finansierer realkreditlån. En sådan usikkerhed vil skade den finansielle stabilitet. Jeg ser således ikke behov for at ændre værdiansættelsesbekendtgørelsen.

Med venlig hilsen

Simon Kollerup