

ÆNDRINGER AF BOLIGREGULERINGS- LOVENS § 5, STK. 2

Det meget omtalte forslag om ændring af Boligreguleringslovens § 5, stk. 2 har været gennem første behandling i Folketinget

Lovforslaget tager primært sigte mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger. Det vil med andre ord sige, at man ønsker at begrænse lejestigninger i udlejningsbyggeri for at beskytte lejerne, hvor særligt muligheden for at modernisere lejemålet og derefter hæve huslejen ses hyppigt anvendt.

Debatten om den foreslåede ændring i § 5, stk. 2 har været meget omdiskuteret i medierne og skabt bekymring hos mange andelshavere, idet forslaget ser ud til at påføre andelsboligforeningerne et værditab. Værdien af en andelsboligforenings ejendom har nær sammenhæng med værdien af udlejningsejendomme og derfor vil forslaget også ramme andelsboligforeningerne.

I den forbindelse har Boligministeren forsøgt at imødekomme andelsboligforeningerne ved at tilbyde, at andelsboligforeninger, der har benyttet sig af valuarvurdering som grundlag for fastlæggelse af andelskronen, får mulighed for at fastfryse denne vurdering for at modvirke et eventuelt prisudsving.

Det fremgår af den foreslåede bestemmelse og Transport- og Boligministeriets svar i høringsnotatet, at såfremt en andelsboligforening har en gyldig valuarvurdering, men ønsker at indhente en ny, så har andelsboligforeningerne frit valg mellem de to valuarvurderinger – så længe de er foretaget inden 1. juli 2020. Desuden har andelsboligforeninger, der benytter sig af valuarvurderinger indtil den næstkommende ordinære generalforsamling til at beslutte, om de ønsker at fastfryse vurderingen.

Aftalen om ændring af Boligreguleringsloven, der blev indgået den 30. januar 2020 mellem Regeringen, Dansk Folkeparti, Enhedslisten, SF og Alternativet, forventes at blive omsat til lov den 1. juli 2020.

Du kan finde lovforslaget og høringsnotatet [her](#).

VORES VURDERING

En fastfrysning af valuarvurderingerne giver andelsboligforeningerne en mulighed for at modvirke de eventuelle prisfald, som lovændringen vil medføre og fastfryse vurderingerne på det høje niveau, vi ser nu.

Det er dog vores vurdering, at en fastfrysning af valuarvurderingen ikke til fulde løser problemer for andelsboligforeningerne, men giver visse betænkeligheder i forhold til pengeinstitutternes muligheder for at yde finansiering – både til eventuelle købere og til andelsboligforeningen. En fastfrysning vil først og fremmest ikke skabe en garanti for, at eventuelle købere af en andel ønsker at købe til maksimalprisen. Derudover vil pengeinstitutterne formentlig være

tilbageholdende med at låne penge, idet de ofte foretager deres egen vurdering af en andelsboligs værdi. Bankerne vil derfor højest sandsynligt lægge denne vurdering til grund i deres lånetilbud frem for en valuarvurdering, der ligger over ejendommens reelle værdi.

Hos Moalem Weitemeyer Bendtsen opmærksomme følger vi udviklingen på tæt hold og står altid til rådighed for rådgivning inden for området.

KONTAKT



Thomas Weitemeyer

PARTNER

Tel. +45 33 77 90 90
Mob. +45 30 37 96 90
TWE@mwblaw.dk



Jep Becher Jessen

ADVOKAT

Tel. +45 33 77 90 25
Mob. +45 30 37 96 25
JBJ@mwblaw.dk



Søren Degnbol Bech

ADVOKATFULDMÆGTIG

Tel. +45 33 77 90 17
Mob. +45 30 37 96 17
SDB@mwblaw.dk

Ovenstående er ikke juridisk rådgivning, og Moalem Weitemeyer Bendtsen indestår ikke for, at indholdet af ovenstående er korrekt.

Moalem Weitemeyer Bendtsen har med ovenstående ikke påtaget sig ansvar af nogen art som konsekvens af en læsers benyttelse af ovenstående som grundlag for beslutninger eller overvejelser.