

---

# Værdiansættelse

Foretræde i Folketingets Boligudvalg, 29.02.2024



# Vurderingsprincipper

Behovet ift. valg af værdiansættelsesprincip kan være meget forskelligt alt efter foreningsstørrelse, beliggenhed og hvor ofte andelsboligerne omsættes.

Valuarmetoden anvendes mest i hovedstadsområdet, hvor der er tale om 80-90% af foreningerne, der anvender denne metode.

Øvrige dele af landet anvendes anskaffelsespris og offentlig vurdering (2012) ofte



# Udfordringer

Manglende mulighed for regulering af offentlig vurdering (2012) og anskaffelsessum har bremset for lysten til at energioptimere og vedligeholde ejendommen

Forslaget om mulighed for indeksering af offentlig vurdering (2012) vil afhjælpe denne udfordring



# Der mangler løsning for foreninger fra 2020

Foreninger, der er nyopført efter 30. september 2020 kan alene anvende anskaffelsespris eller valuarvurdering

Disse foreninger kan ikke få en offentlig vurdering og har derfor heller ikke muligheden for en nettoprisindeksering.

For disse foreninger foreslår ABF en mulighed for at nettoprisindeksere anskaffessummen.



# Valuarvurdering

ABF støtter forslag om forlængelse af gyldighedsperioden

Hvem har primært gavn af en forlængelse af gyldighedsperioden ?

- Mindre foreninger, hvor der er langt mellem salg af andele
- Mindre foreninger, der har følt sig presset til at gå over på en valuarvurdering p.g.a. stor lånoptagelse til vedligeholdelsesarbejder



# Valuarvurdering

Hvem vil fortsat få valuarvurderet ejendommen én gang om året ?

- Større foreninger med mange årlige salg beliggende i de store byer



# Kvaliteten af valuarvurderinger

- Fortsat store udfordringer med udsving i valuarvurderingerne

# Evaluering af nye krav til valuarvurderinger 2020



- Evalueringen byggede på begrænsede erfaringer.
- De nye krav kan ikke med sikkerhed siges at have ført til mere ensartede vurderinger og værdiansættelser, idet valuarerne stadig er overladt et skøn på væsentlige parametre.





# Behov for ny evaluering

Evalueringen fra 2020 blev foretaget kort efter de nye krav var trådt i kraft.

Evalueringen byggede på sparsomt datagrundlag, der viste stor spredning.

→ ABF anbefaler ny evaluering ud fra større datagrundlag for at vise om kravene er tilstrækkelige eller om der er behov for nye skærpede krav.