



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

Spørgsmål nr. 2:

"Er ministeren enig i, at såfremt lovforslaget vedtages i sin nuværende form, vil konsekvensen af en valuarrapport hvert 3. år, hvor efterspørgslen vil være meget høj, ikke kun være, at prisen for valuarrapporten vil stige ganske betydeligt, men også at der måske slet ikke er nok valuarer til at vurdere ejendommene, og der således ikke vil være den store gevinst for andelsboligforeningerne i en vurdering hvert 3. år, hvorved en del af formålet med den nye lov slet ikke opnås?"

Svar:

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

"Lovforslaget er baseret på anbefalinger fra Udvalg om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper, som blev nedsat i forbindelse med, at Folketinget vedtog en afskaffelse af de offentlige vurderinger af erhvervsejendomme, herunder andelsboligforeningsejendomme. Udvalget var sammensat af de væsentligste interessenter på området, herunder Dansk Ejendomsmæglerforening. I udvalgets rapport fra december 2021 anfører udvalget, at det vil være forsvarligt at forlænge valuarvurderingernes gyldighed med op til 2 år. I denne vurdering indgik blandt andet også hensynet til "at opretholde et marked for valuarvurderinger med valuarer, der besidder den fornødne faglige kvalitet".

En vurdering af lovforslagets betydning for markedet for valuarvurderinger er imidlertid forbundet med betydelig usikkerhed, da der er flere modsatrettede effekter i spil, som er vanskelige at vurdere størrelsen af.

Som det fremgår af lovforslaget økonomiske bemærkninger, er det vurderingen, at en stor del af de andelsboligforeninger, som i dag benytter en valuarvurdering (svarende til ca. 70 pct. af andelsboligerne), også fremover vil vælge at indhente en årlig valuarvurdering. På den måde har de en aktuel ejendomsvurdering i tilfælde af, at en bolig i foreningen skal sælges. Det vil især være tilfældet for andelsboligforeninger i de større byer, hvor de fleste andelsboliger er beliggende, hvor der er flest handler med andelsboliger, og hvor der oftere sker større udsving i de generelle ejendomspriser.



Lovforslaget skal ses i lyset af, at der for andelsboligforeningsejendomme ikke er foretaget en almindelige offentlig ejendomsvurdering efter 2012. Det har øget incitamentet for andelsboligforeninger til at vælge valuarvurderingen i stedet for den offentlige vurdering som værdiansættelsesprincip, hvilket har bidraget til en betydelig stigning i efterspørgslen efter valuarvurderinger. Antallet af årlige valuarvurderinger er således steget fra ca. 1.700 vurderinger i 2014 til ca. 3.900 vurderinger i 2022. Det svarer til en stigning på ca. 2.200 årlige vurderinger, jf. lovforslaget økonomiske bemærkninger.

Det er vurderingen, at på trods af denne betydelige stigning i antallet af årlige vurderinger, så har markedet tilpasset sig således, at der har været tilstrækkeligt med kvalificerede valuarer til at foretage vurderingerne.

Det må forventes, at antallet af andelsboligforeninger, der vælger at benytte en valuarvurdering, vil fortsætte med at stige. Det skyldes, at en del af de foreninger, som benytter anskaffelsesprisen som værdiansættelsesprincip (svarende til ca. 12 pct. af andelsboligerne) har afventet en opdateret offentlig vurdering. En del af disse forventes nu at gå over til en valuarvurdering, da det nu er afgjort, at der ikke kommer en ny offentlig vurdering. Der vil formentlig være forskel på, hvornår de forskellige andelsboligforeninger vælger at overgå til at bruge valuarvurderinger. Derfor vil de andelsboligforeninger, der vælger at overgå til valuarvurdering, men kun får lavet en hvert tredje år, ikke nødvendigvis efterspørge vurderinger i samme år.

Det er styrelsens vurdering, at der ikke vil være den store sammenklumpning af efterspørgslen efter valuarvurderinger, som nogle aktører forudser. Det skyldes, som nævnt, dels en forventning om, at et stort antal andelsboligforeninger fortsat vil indhente en årlig vurdering. Dels at det forventes, at der fortsat vil ske en bevægelse mod flere valuarvurderede foreninger, hvor den nye efterspørgsel vil sprede sig ud over årene. Der vil derfor også fremover løbende blive indhentet nye valuarvurderinger, og disse vurderinger forventes prismæssigt ikke at adskille sig væsentligt fra i dag. Det er dermed forventningen, at man med lovforslaget sikrer formålet om, at andelsboligforeninger også fremover skal kunne vælge mellem værdiansættelsesprincipper, som henvender sig til de forskellige typer af andelsboligforeninger (store og små andelsboligforeninger, yngre og ældre andelsboligforeninger, beliggende i eller uden for de større byer)."

Med venlig hilsen
Pernille Rosenkrantz-Theil
Social- og boligminister