



Folketingets Boligudvalg

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon 33 92 93 00
post@sm.dk
www.sm.dk

Sagsnr.
2024 - 2059

Doknr.
836174

Dato
15-03-2024

Folketingets Boligudvalg har d. 4. marts 2024 stillet følgende spørgsmål nr. 21 til L 111 til social- og boligministeren, som hermed besvares.

Spørgsmål nr. 21:

"Vil ministeren kommentere materialet fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations foretræde for udvalget den 29/2-24 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. L 111 - bilag 6?"

Svar:

Jeg noterer, at ABF støtter fuldt op om det fremsatte lovforslag, men det var også forventeligt, da lovforslaget er baseret på anbefalingerne som ABF selv fremkom med i udvalgsarbejdet om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper.

Herudover fremfører ABF to ønsker:

Nettoprisindeksering af anskaffelsessummen

Det er korrekt, at andelsboligejendomme, der opføres efter 30. september 2020 ikke har ansat en offentlig ejendomsværdi og derfor kun kan basere værdiansættelsen af ejendommen på enten anskaffelsesprisen eller en dagsværdien ansat ved en valuarvurdering.

Det er klart, at med tiden vil andelsværdien blive udhulet, hvis værdiansættelsen af ejendommen fastholdes til anskaffelsesprisen, så foreningerne vil på et tidspunkt have behov for et andet værdiansættelsesprincip. Er der tale om en mindre forening som er beliggende uden for de store byer, kan udgifter til løbende valuarvurderinger være en økonomisk udfordring, selv når foreningen, hvis lovforslaget vedtages i sin nuværende form, kun skal indhente en valuarvurdering hvert tredje år. Jeg er derfor enig i, at der kan være et behov for at se nærmere på, om der skal indføres et værdiansættelsesprincip til disse foreninger, som ikke er i den gældende andelsboliglov.

ABFs forslag om at give mulighed for at nettoprisindeksere anskaffelsesprisen er jeg imidlertid ikke umiddelbart tilhænger af uden en nærmere analyse af problemstillingerne. I modsætning til en nettoprisindeksering af den offentlige vurdering fra 2012, vil der ved en nettoprisindeksering af anskaffelsesprisen være en betydelig risiko for en generel overvurdering af ejendommene. Dette skyldes, at udgangspunktet er en meget aktuel ejendomsværdi, og der derfor ikke er opbygget en stor buffer til at imødegå, at den regulerede værdi



overstiger den aktuelle dagsværdi. F.eks. i en situation som den vi oplever i øjeblikket, hvor nettoprisindekset vokser, og der samtidigt sker et fald i ejendomspriserne vil der være en betydelig risiko for en generel overvurdering. Det var netop med henvisning til, at reguleringen af den offentlige vurdering blev baseret på priseniveauet i 2012, at udvalget fandt det forsvarligt at anbefale en nettoprisindeksering af den offentlige vurdering. Der er i denne situation en tilstrækkelig buffer, så der ikke er en generel risiko for, at de regulerede værdier overstiger dagsværdierne.

Evaluering af reglerne for valuarvurdering

Reglerne for valuarvurderinger blev ændret i 2018, hvor Dansk Ejendomsmæglerforenings branchenorm for valuarvurderinger blev ophøjet til bekendtgørelsesniveau. Effekten af de ændrede regler blev evalueret kort tid efter i 2020 som led i den politiske aftale om mere robuste andelsboligforeninger.

Evalueringen blev offentliggjort i februar 2021 og viser bl.a., at vurderingsrapporterne er blevet mere omfattende, udførlige og gennemskuelige, og at de generelt lever op til de nye krav. Endvidere viser evalueringen, at forudsætningerne for vurderingen er bedre beskrevet, således at det er blevet lettere for domstolene at vurdere, om vurderingen er korrekt.

Evalueringen viser imidlertid også, at de nye krav ikke ses at have haft nogen bemærkelsesværdig betydning for vurderingernes udsving, og at det formentlig skyldes, at valuarer stadig er overladt et skøn på væsentlige parametre, og at der består udfordringer med hensyn til at påvise referenceejendomme. Det indebærer, at det for nogle ejendomme er muligt at nå til to meget forskellige vurderinger.

Formålet med de skærpede regler var at bidrage til, at der ikke for den samme ejendom kan foreligge vurderinger, som er markant afvigende fra hinanden. På baggrund af ABFs opfattelse af, at der fortsat er et problem med udsving i valuarvurderingerne her godt fem år efter skærpelsen, vil jeg bede embedsværket om at indlede en dialog med ABF for at få belyst problemets omfang.

Med venlig hilsen
Pernille Rosenkrantz-Theil
Social- og boligminister