

ØKONOMI- OG ERHVERVSMINISTEREN

24. november 2004

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr. 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Folketingets Lovsekretariat

Vedlagt fremsender jeg i 5 eksemplarer min besvarelse af spørgsmål 7 alm. del stillet af Boligudvalget den 2. november 2004.

Med venlig hilsen

Bendt Bendtsen

24. november 2004

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
oem@oem.dk
www.oem.dk

Besvarelse af spørgsmål 7 stillet af Boligudvalget den 2. november 2004 (Alm. del)

Spørgsmål 7:

Hvorledes vil ministeren i forlængelse af sin besvarelse af udvalgets spørgsmål 152 (samlingen 2003-04) sikre, at valuarer er uafhængige af interessenterne i værdiansættelse af en andelsforenings ejendom og foretager korrekte vurderinger?

Svar:

Prisfastsættelse af andelsboligforeningers ejendomme er et emne, som optager andelsboligforeninger og andelshavere meget. Det er forståeligt, og det er vigtigt for tilliden til andelsboligmarkedet, at prisfastsættelsen sker på et objektivt grundlag uafhængig af interessenternes interesser.

En valuars vurdering bruges til at fastlægge en ejendoms værdi i årsregnskabet, og dermed indirekte til fastsættelse af de enkelte andelslejligheders værdi i forbindelse med salg af andele.

En af vurderingsmetoderne i andelsboligloven er, at en valuar vurderer ejendommens værdi som boligudlejningsejendom. Ejendommen skal i det tilfælde vurderes ud fra dens værdi som udlejningsejendom, og valuaren skal indhente alle relevante oplysninger om ejendommen, dvs. de samme oplysninger som man ville indhente, hvis ejendommen skulle sælges.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har oplyst, at valuarer ikke er et selvstændigt lovreguleret område. En valuar skal både have gennemført ejendomsmægleruddannelsen og derudover have bestået eksamen i ejendomsvurdering. De almindelige regler om ejendomsmæglere gælder naturligvis, og valuaren skal ifølge loven om omsætning af fast ejendom oplyse, hvis der er særlige økonomiske eller personlige interesser i relation til omsætning af fast ejendom. Derved sikres valuarernes uafhængighed i forhold til interessenterne.

Jeg har med tilfredshed konstateret, at branchen også har taget hånd om dette spørgsmål.

Dansk Ejendomsmæglerforening, som ca. 90 pct. af ejendomsmæglerne er medlem af, har udarbejdet en vejledning om de spørgsmål, der opstår i forbindelse med vurderinger af andelsboligforeningers ejendomme.

Er man utilfreds med en vurdering, kan man lægge sag an. Hvis en valuar ikke har levet op til vejledningen, kan vedkommende blive dømt til at betale erstatning.

Dansk Ejendomsmæglerforening har desuden deres egne forbrugeretiske regler. Heri fremgår, at ”En ejendomsmægler, der markedsfører sig på en måde, der skaber berettiget forventning om, at der ydes uvildig rådgivning, skal leve op til en standard, der må forudsættes for anerkendte og uafhængige rådgivere”. Ved en værdiansættelse af foreningens ejendom er der i høj grad tale om, at valuaren fremstår som en garant for uvildig rådgivning.

Jeg lægger vægt på, at andelsboligmarkedet fungerer hensigtsmæssigt for alle parter. Det er godt, at der fra flere forskellige kanter er fokus på, at værdiansættelsen af andelsboligforeningers ejendomme både sker på en forsvarlig og uvildig måde til gavn for aktørerne på andelsboligmarkedet.