



Folketingets By- og Boligudvalg

Dato: 13. maj 2013
Sagsnr.: 2012 - 2973
Dok id: 395176

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 10 BYB, ad L 191.

Spørgsmål nr. 10:

Hvordan vil ministeren sikre udregningen, således at valuarvurderingen ikke bliver sat for højt?

Svar:

Jeg forstår spørgsmålet således, at der spørges til hvordan vi kan sikre, at valuarvurderingerne fremadrettet er retvisende. Spørgsmålet blev også rejst vedhøringen om andelsboligmarkedet den 23. april 2013, hvor det fra flere aktører på andelsboligmarkedet blev foreslået, at kravene til valuarvurderingerne skærpes.

Efter reglerne i andelsboligloven skal en valuarvurdering foretages af en ejendomsmægler, der er valuar. Andelsboligloven stiller ikke yderligere krav til valuarens vurdering af andelsboligforeningers ejendomme, og loven giver heller ikke hjemmel til at fastsætte nærmere regler om eller sanktioner af valuarernes arbejde.

Dansk Ejendomsmæglerforening har udarbejdet en vejledning med detaljerede regler for udarbejdelsen af valuarvurderinger. Vurderingsprincipperne er bindende for medlemmer af DE, der udgør ca. 95 % af alle ejendomsmæglere i Danmark, og det kan efter omstændighederne være ansvarspådragende ikke at følge dem.

Vi har i de senere år set en række eksempler på stiftelse af andelsboligforeninger, hvor købsmaterialet indeholdt en vurdering, som ansatte værdien af ejendommen til en højere værdi end den, lejerne blev tilbudt at overtage ejendommen til. Dette dæmmer vi op for med lovforslaget om en karenperiode for anvendelse af valuarvurderinger og offentlige vurderinger i 2 år fra foreningens stiftelse.

Jeg mener, at vi med det foreslåede forbud beskytter lejere og andre kommende andelshavere mod at lade sig påvirke til at indtræde i en andelsboligforening af en vurdering, som ligger over ejendommens reelle værdi. Og vi sikrer dermed også mod spekulation i værdiansættelsen, så tilfælde, som vi tidligere har oplevet, fremadrettet kan undgås.

Jeg er ikke bekendt med oplysninger, der indikerer, at der mere generelt skulle være et problem med useriøse valuarvurderinger. Min vurdering er derfor, at de skridt, som branchen selv har taget til at underlægge valuarerne en lang række krav, i praksis er tilstrækkelige til at opfylde behovet for regulering af området, og at disse sammen med den foreslåede karenperiode, vil give den fornødne sikkerhed for korrekte værdiansættelser. Skulle der vise sig mere generelle problemer med kvaliteten af valuarvurderingerne, er jeg naturligvis parat til at se nærmere på tiltag, der kan sikre kvaliteten.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen