



Folketingets Finansudvalg
Christiansborg

9. december 2015

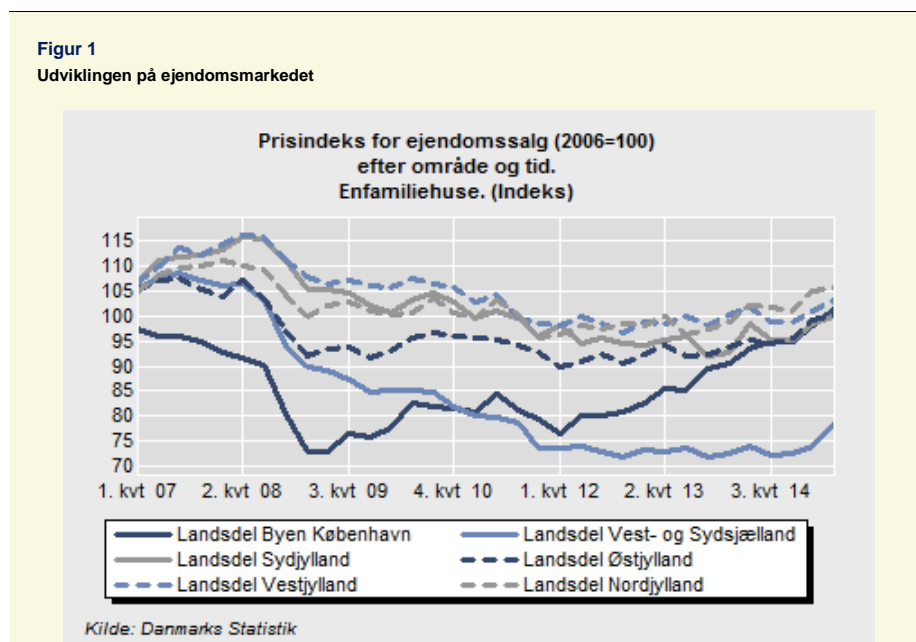
Svar på Finansudvalgets spørgsmål nr. 1 (Aktstykke nr. 54 - § 7. Finansministeriet) af 7. december 2015 stillet efter ønske fra Josephine Fock (ALT)

Spørgsmål

Vil ministeren redegøre nærmere for, hvilken udvikling som ejendomsmarkedet er undergået i perioden mellem bogført værdi og apportindskudsværdi (som det fremgår af aktstykket), herunder hvordan apportindskudsværdien er endt med at være ca. 50 pct. lavere end den bogførte værdi?

Svar

Udviklingen på ejendomsmarkedet de senere år har særligt uden for hovedstadsområdet og de største byer været præget af lange liggetider samt en svag eller i perioder negativ prisudvikling, mens der i København har været en markant positiv prisudvikling de seneste fire år, *jf. figur 1*.



Anm.: Statistikken er baseret på enfamiliehuse og er derfor ikke nødvendigvis sammenlignelig med den type ejendomme, som indskydes i Statens Ejendomssalg A/S.

Denne udvikling påvirker som udgangspunkt handelsprisen men ikke nødvendigvis de bogførte værdier i samme grad, idet sidstnævnte ikke udtrykker handelsværdien af en ejendom. Dette skal ses i sammenhæng med den anden og væsentligste del af forklaringen i aktstykket på forskellene i værdiansættelserne, nemlig at der er forskel på værdiansættelsesmetode (vurderingstema) mellem de bogførte værdier og apportindskudsværdierne.

Bygningsstyrelsens ejendomme er som hovedregel værdiansat på baggrund af enten en markedsvurdering, hvor grundlaget for værdiansættelsen er en beregning af første års afkast baseret på den for det på gældende marked opnåelige markedsleje (husleje), eller en genanskaffelsespris med fradrag for slid og ælde, tillagt værdien af udnyttede byggeretter *jf. SEA-vejledningen*. Det skal bemærkes, at markedsvurderingen er eksklusiv eventuelle byggeretter.

Apportindskudsværdierne er fastsat af en uafhængig ejendomsmægler, som skal erklære, at ejendommens værdi mindst skal svare til vurderingssummen, og at markedsværdien defineres som den kontante sum, som ejendommen utvivlsomt vil kunne forventes omsat til på vurderingsdagen. Der er således ikke tale om den vurderede maksimale handelsværdi.

Samtidig skal det bemærkes, at apportindskudsvurderingerne tager udgangspunkt i de nuværende planforhold og med respekt af både leje- og brugsaftaler indgået med tredjemand. Disse forhold kan som udgangspunkt påvirke ejendommens handelsværdi negativt, ligesom ejendommens tidligere anvendelsesformål kan medføre begrænsede umiddelbare anvendelsesmuligheder. Statens Ejendomssalg A/S' udvikling af ejendomme fokuserer bl.a. på disse områder med henblik på at forøge salgsværdien af ejendommene.

Samlet set er der således dels tale om forskellige værdiansættelser som følge af bl.a. forskellige vurderingstemaer og ejendommens karakteristika, dels at udviklingen på ejendomsmarkedet uden for hovedstaden og de største byer har været præget af lange liggetider og deraf følgende begrænset eller negativ prisudvikling. Disse forhold kan i varierende grad være medvirkende til at skabe forskelle mellem bogførte værdier og apportindskudsværdier.

Med venlig hilsen

Claus Hjort Frederiksen
Finansminister