



BOLIGMINISTEREN

Boligudvalget  
Folketinget

Dato 20. marts 2020  
J. nr. 2020-1894

Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Boligudvalget har i brev af 20. februar 2020 stillet mig følgende spørgsmål, (BOU alm. del), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Mona Juul (KF).

**Spørgsmål 103:**

Vil ministeren redegøre for hvilke antagelser, der bør ligge til grund for valuarvurderinger udført frem mod lovændringernes ikrafttræden, skal de nye regler således allerede medregnes i nye vurderinger fra dags dato?

**Svar:**

Efter den gældende bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om "vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar" skal valuarvurdering af andelsboligforeningers ejendomme udarbejdes efter Dansk Ejendomsmæglerforenings branchenorm for vurdering af andelsboligforenings-ejendomme. Branchenormen er optaget som bilag 1 til bekendtgørelsen.

Det fremgår af branchenormens § 5, stk. 1, at vurderingen skal fastsætte ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor. Efter normen skal værdiansættelse ske ud fra et forventet økonomisk afkast, hvilket betyder, at værdien påvirkes af de fremtidige lejeindtægter for ejendommen, herunder leje-fastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Efter branchenormens § 5, stk. 2, skal vurderingen baseres på den juridiske, økonomiske og faktiske situation, der er gældende eller skønnes at være gældende på vurderingstidspunktet.

Valuarvurderingen skal således udarbejdes efter de regler, der er gældende på tidspunktet for vurderingens udarbejdelse. Det betyder, at de ændringer af boligreguleringsloven, der er aftalt ved den politiske aftale mellem regeringen, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet af 30. januar 2020 om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejnings-ejendomme ikke skal medtages i vurderingen, før disse er vedtaget og trådt i kraft.



Med venlig hilsen



Kaare Dybvad Bek