



Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

Holmens Kanal 22  
1060 København K  
Telefon 72 28 24 00

**Sagsnr.**  
2021 - 4424

Svar på spørgsmål fra udvalget stillet den 10. juni 2021.

**Doknr.**  
424916

**Spørgsmål nr. 257:**

”Vil ministeren kommentere materialet fra Wismann Property Consults foretræde den 10. juni 2021, jf. BOU alm. del - bilag 143.”

**Dato**  
25-06-2021

**Svar:**

Det omtalte materiale, jf. BOU alm. del – bilag 143, vedrører de nye regler om valuarvurdering af andelsboligforeningers ejendomme fra 2018 og den gennemførte evaluering heraf. Herudover fremsættes bemærkninger om det nedsatte udvalg om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper samt Erhvervsministeriets regler om vurdering af andelsboligforeninger ved belåning.

De gældende regler om valuarvurdering blev indført ved en lovændring i maj 2018 og er udmøntet ved bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar. Reglerne indebærer, at Dansk Ejendomsmæglerforenings branchenorm for vurdering af andelsboligforeningers ejendomme ved valuar blev opløftet til bekendtgørelsesniveau. Formålet var at sikre mere retvisende valuarvurderinger bl.a. ved, at valuarer skal følge de samme stramme- re vurderingsprincipper og bidrage til, at der ikke for den samme ejendom kan forelig- ge vurderinger, som er markant afvigende fra hinanden.

Det fremgår af den politiske aftale fra 27. november 2017 om robuste andelsboligfor- eninger, som ligger til grund for ændringen, at der gennemføres en evaluering i 2020 af, om ejendomsmæglerbranchens nye og strammere norm og vejledning fungerer efter hensigten.

Indenrigs- og Boligministeriet offentliggjorde sin evaluering den 26. februar 2021. Evalueringen er foretaget ved en spørgeundersøgelse blandt branchens aktører (valua- rer, administratorer og revisorer) og en registeranalyse af udviklingen i valuarvurde- ringerne i årene 2015-2019 på baggrund af dataudtræk fra andelsboliginform.dk.

Evalueringen viser, at erfaringerne med de nye regler generelt er positive, og at vurde- ringsrapporterne er blevet mere omfattende, udførlige og gennemskuelige, og at de generelt lever op til de nye krav. De nye krav ses dog ikke at have haft nogen bemær- kelsesværdig betydning for vurderingernes udsving. Det kan endvidere ikke konstate- res, om vurderingerne er blevet mere retvisende.

I forhold til registeranalysen bemærkes det i evalueringen, at analysen skal læses med det forbehold, at de nye skærpede regler først har haft betydning for de valuarvurde- ringe, som er udført i år 2019, og at det derfor endnu er vanskeligt at konkludere på baggrund af disse registerdata, om reglerne har haft nogen effekt.



Jeg mener den gennemførte evaluering udgør et godt grundlag for en foreløbig vurdering af de nye regler. Som det fremgår af evalueringen, er det endnu vanskeligt at konkludere på effekten af stramningerne, men evalueringen vil indgå i det videre arbejde med reguleringen af valuarvurderinger.

I materialet foreslås det som en konkret løsning, at der nedsættes et responsumudvalg.

Hertil bemærkes, at den daværende erhvervsminister i sin besvarelse af spørgsmål 6 ad L 177 stillet af udvalget den 27. marts 2018 tilkendegav, at han ikke ville afvise at der skal nedsættes et responsumudvalg, og at han vil tage dette med i de fremtidige overvejelser. Jeg skal hertil bemærke, at myndighederne siden reglernes ikrafttræden alene har modtaget ganske få spørgsmål om anvendelse af reglerne, og der ses på nuværende tidspunkt ikke at være et behov for nedsættelse af et responsumudvalg.

I forhold til forslaget om offentliggørelse af branchenorm og vejledning hertil bemærkes, at Dansk Ejendomsmæglerforenings branchenorm er optaget som bilag til den ovennævnte bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018, og at Dansk Ejendomsmæglerforening efter bekendtgørelsens § 1, stk. 3, løbende offentliggør og vedligeholder en vejledning til normen.

For så vidt angår det anførte om udvalg om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper bemærkes, at det nedsatte udvalg har fået til opgave at vurdere konsekvenserne af afskaffelsen af den offentlige vurdering og overveje alternative løsninger til den offentlige vurdering for prisfastsættelse af andelsboligforeningers ejendomme. Udvalget skal afrapportere i oktober 2021 og jeg ser frem til at modtage udvalgets anbefalinger.

Afslutningsvis kan jeg oplyse, at reglerne om bankernes vurderinger i forbindelse med belåning hører under Erhvervsministeriet, som har nedsat et udvalg om finansieringsregler for andelsboliger.

Med venlig hilsen  
**Kaare Dybvad Bek**