

Notat

Til: Boligudvalg
Fra: Ole Hækkerup
Dato: 20/2/2024
Vedr.: Værdiansættelse af andelsboliger
Møde: Møde i boligudvalget 22/2/2024

Ændring af værdiansættelsesprincipper for andelsbolig

Negative konsekvenser:

Nye andelshavere køber for dyrt

I et faldende marked kommer nye andelshavere til at købe for dyrt, da de ikke har retvisende vurderinger, som er afgørende for værdien af den andelsbolig, de køber.

Hvis de enkelte får rådgivning, der hjælper dem med at undgå at købe for dyrt, vil der ofte være en anden køber, som ikke gennemskuer problemet. Alternativt skal de sælges under maksimalprisen, hvilket kan medføre højere handels- og markedsføringsomkostninger for sælgeren.

Mindre mobilitet på boligmarkedet

I dag ser man allerede, at andelshavere afventer en ny, højere vurdering, inden de sælger. Hvis vurderingernes gyldighed forlænges til 42 måneder, dvs. mere end en fordobling i forhold til i dag, vil det i langt højere grad svække mobiliteten på boligmarkedet. Det bliver dermed endnu vanskeligere for nye at komme ind på andelsboligmarkedet.

Dyrere valuarvurderinger

Når der skal udarbejdes færre valuarvurderinger, vil mange af de nuværende valuarer finde anden beskæftigelse. Og på grund af lovforslagets tilbagevirkende kraft vil mange af de fremtidige vurderinger skulle udføres tidsmæssigt sammenfaldende, hvilket vil få de tilbageværende valuarer til at hæve priserne. Det kender vi vist alle fra håndværkere.

Diplomvaluaruddannelsen i risiko for lukning

Allerede i dag har uddannelsesinstitutionerne svært ved at oprette hold. Hvis efterspørgslen bliver mindre, er der risiko for, at uddannelsen helt lukker. Det vil sige, at det fremadrettet ikke er muligt at få en kvalificeret vurdering.

Løsningsforslag:

I udvalgsarbejdet med værdiansættelsesprincipper for andelsboliger har vi fra Dansk Ejendomsmæglerforening fremført, at man enten bør vælge muligheden for indeksering eller en forlængelse af gyldigheden af valuarvurderingerne, for at sikre en balance mellem branchen og andelshaverne.

I lovforslaget har man valgt både muligheden for indeksering og den længst fremsatte forøgelse af gyldigheden for valuarvurderingerne.

Det er stadig vores grundsynspunkt, at kun en af ændringerne bør gennemføres.

Hvis man vælger at beholde begge muligheder, bør to ting som minimum ændres.

Gyldigheden forlænges med 2,5 år.

Udvalgets anbefaling var en forlængelse på mellem 2,5 til 3,5 år. Frem for at vælge den længste forlængelse, bør den mindste forlængelse vælges for en mere forsigtig tilgang med en forøgelse til 2,5 års gyldighed. Ved en mere forsigtig tilgang sikres mindre drastiske konsekvenser for boligmarkedet, andelshavere og valuarer.

Gælde fremadrettet.

Lad den nye forlængede gyldighed for vurderinger kun gælde for nye vurderinger gennemført efter 1. juli 2024. Således kommer det ikke til at gælde for eksisterende vurderinger, da andelsforeningerne kendte gyldigheden på disse, da de blev indhentet. De havde således forventet en gyldighed på 18 måneder. Ved ikke at lave en tilbagevirkende gyldighedsforlængelse får valuarbranchen både en chance for at omstille deres forretning og en større spredning af vurderingsopgaverne.