



Folketingets Boligudvalg

Holmens Kanal 22  
1060 København K  
Telefon 33 92 93 00  
post@sm.dk  
www.sm.dk

**Sagsnr.**  
2024 - 1273

**Doknr.**  
830656

**Dato**  
07-03-2024

Folketingets Boligudvalg har d. 8. februar 2024 stillet følgende spørgsmål nr. 55 (alm. del) til social- og boligministeren, som hermed besvares. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Bjarne Laustsen (S).

**Spørgsmål nr. 55:**

"Vil ministeren vurdere, hvad det vil betyde for prisen på andelsboliger, at foreninger skal indhente en valuarvurdering hvert tredje år i stedet for hvert år?"

**Svar:**

Jeg har til brug for besvarelsen indhentet bidrag fra Social- og Boligstyrelsen, som oplyser følgende:

"Efter gældende regler i andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra b, har valuarvurderingen en gyldighedsperiode på 18 måneder. Dette betyder i praksis, at der hvert år skal indhentes en valuarvurdering. Dog kan en forening vælge at fastholde en vurdering, som er indhentet inden d. 1. juli 2020, indtil foreningen vælger at anvende en ny vurdering, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 3.

Udgiften er således som udgangspunkt en årlig omkostning for andelshaverne i en andelsboligforening, som bruger valuarvurdering som værdiansættelsesprincip for foreningens ejendomme.

En forlængelse af gyldighedsperioden af valuarvurderingen til fx 3½ år vil betyde, at vurderingen kan benyttes tre år i træk. Det vil kunne reducere omkostningerne til indhentning af valuarvurderingen, da omkostningen kan fordeles på flere år. Det forudsættes herudover, at andelsboligforeningen selv kan vælge, om foreningen vil anvende samme vurdering tre år i træk, eller om den vil indhente en ny valuarvurdering oftere.

En forlængelse af gyldighedsperioden vil som udgangspunkt ikke have en effekt på den pris, ejendommen bliver vurderet til, og dermed for prisen på andelsboligen. Valuarvurderingen tager altid udgangspunkt i de aktuelle oplysninger for den enkelte forening og den gældende markedssituation for udlejningsejendomme. Der vil dog i et stigende marked kunne opstå et større gab mellem valuarvurderingen og den aktuelle værdi af ejendommen ved en forlænget gyldighedsperiode, end ved de nuværende regler med 18 mdr.

I de større byer, hvor langt de fleste andelsboliger er beliggende, og hvor der oftere sker større udsving i ejendomspriserne, vil mange andelsboligforeninger



derfor formentlig vælge at indhente en årlig valuarvurdering for at have en aktuel ejendomsvurdering i tilfælde af, at en bolig i foreningen skal sælges. Uden for de større byer, hvor prisudviklingen for ejendomme er mere beskeden, vil der formentlig være flere andelsboligforeninger, som vælger at indhente en valuarvurdering hvert tredje år i stedet for hvert år.

En anvendelse af den samme valuarvurdering flere år i træk forudsætter, at der i perioden ikke konstateres et fald i ejendommens dagsværdi, der har væsentlig negativ virkning for andelsværdien. Gældende retspraksis tilsiger, at når prisen på en andelsbolig fastsættes i forbindelse med en overdragelse, skal der tages højde for forhold, som har *væsentlig* negativ betydning for andelens aktuelle værdi, så prisen ikke overstiger maksimalprisen, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 1.

Samlet set kan det således forventes, at en forlængelse af valuarvurderingens gyldighedsperiode til fx 3½ år ikke umiddelbart vil have væsentlig betydning for prisen på andelsboliger.”

Med venlig hilsen  
**Pernille Rosenkrantz-Theil**  
Social- og boligminister