



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. 56 (alm. del) til social- og boligministeren, som hermed besvares. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Bjarne Laustsen (S).

**Spørgsmål nr. 56:**

"Vil ministeren – evt. med bidrag fra skatteministeren – redegøre for, hvad andelsboligforeningerne skal gøre i de tilfælde, hvor de nye grundværdier overstiger den vurdering, som foreningerne senest har fået lavet af både bygninger og grund? Der henvises til artiklen »'Stærkt misvisende': Andelsboligers grunde vurderes højere end hele ejendommen« på dr.dk, den 9. januar 2024."

**Svar:**

Jeg har til brug for besvarelsen indhentet bidrag fra Skatteministeriet, som oplyser følgende:

"Grundværdien ansat i de offentlige ejendomsvurderinger afspejler værdien af grunden i ubebygget stand under den forudsætning, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende, jf. ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1.

En andelsboligforening, som ønsker at klage over vurderingen af grundværdien, vil fx kunne gøre følgende gældende over for klagemyndigheden:

- Datagrundlaget er fejlbehæftet (fx ejendommens grundareal eller plangrundlag).
- Andelsboligforeningens ejendom har særlige beliggenhedskarakteristika, som der ikke er taget tilstrækkeligt højde for i vurderingen af grundværdien.
- Den planmæssigt maksimalt tilladte anvendelse og udnyttelse af grunden efter plan-grundlaget kan ikke realiseres på grund af servitutter, beskyttelseslinjer, grundform eller andre begrænsninger, hvorfor den ansatte kvadratmeterpris skal nedsættes."

Supplerende kan jeg oplyse, at ved en valuarvurdering iht. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, skal værdiansættelsen baseres på ejendommens indtægter og udgifter, herunder de skatter der pålægges ejendommen. Den grundværdi der ansættes efter ejendomsvurderingsloven kan derfor efter omstændighederne få betydning for den ejendomsværdi, der ansættes ved en valuarvurdering. Jeg



henviser nærmere til Social- Bolig- og Ældreministeriets bidrag til Skatteministeriets besvarelse af spørgsmål nr. 380 af 14. september 2023 (alm. del) fra Skatteudvalget (vedlagt som bilag 1).

Endvidere kan jeg henvise til min besvarelse af spørgsmål nr. 38 af 17. januar 2024 fra Boligudvalget (vedlagt som bilag 2), hvor det bl.a. oplyses, at den grundværdi, der ansættes efter ejendomsvurderingsloven, ikke kan benyttes som ejendomsværdi ved værdiansættelse af foreningens ejendom efter andelsboligloven § 5, stk. 2, litra c.

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

**Bilag:**

Bilag 1 - SAU alm. del – endeligt svar på spm. 380 (2023)

Bilag 2 - BOU alm. del – svar på spm. 38