



Folketingets Boligudvalg

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

**Sagsnr.**  
2024 - 1745

**Doknr.**  
832941

**Dato**  
13-03-2024

Folketingets Boligudvalg har d. 23. februar 2024 stillet følgende spørgsmål nr. 4 til L 111 til social- og boligministeren, som hermed besvares.

**Spørgsmål nr. 4:**

"Vil ministeren redegøre for timingen af forslaget, idet det fremstår ganske uhensigtsmæssigt at implementere forslaget, alt imens der forventes faldende priser i markedet? Risikerer man ikke, at mange førstegangskøbere i markedet vil købe til høje værdier, som vil blive holdt oppe af en fastholdt valuarvurdering, og hermed risikere, at disse førstegangskøbere vil være teknisk insolvente, når en ny valuarvurdering kommer efter 3 år?"

**Svar:**

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

"Lovforslaget er baseret på anbefalinger fra Udvalg om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper, som i sin rapport fra 2021 bl.a. foreslog, at en andelsboligforening fremover kan vælge, om den vil anvende den samme valuarvurdering tre år i træk, eller om den vil indhente en ny valuarvurdering oftere.

Forlængelsen af valuarvurderingernes gyldighedsperiode er en afvejning mellem hensynet til at begrænse andelsboligforeningernes merudgifter ved indhentning af valuarvurdering og ønsket om retvisende valuarvurderinger – og dermed en mere gennemsigtig fastsættelse af maksimalprisen. Den foreslåede forlængelse blev af udvalget vurderet til at udtrykke en god balance mellem de to hensyn, hvilket styrelsen er enige i.

Jo ældre en valuarvurdering er, des større risiko er der for, at den ikke længere afspejler den aktuelle dagsværdi af ejendommen. Den forlængede gyldighedsperiode medfører dermed en øget risiko for, at valuarvurderingen ikke længere er retvisende. Gældende retspraksis tilsiger dog, at en andelsboligforening er forpligtet til at nedsætte andelsværdien i en handelssituation, hvis der fremkommer oplysninger om forhold, der indikerer, at der er sket et fald i ejendommens værdi, som har *væsentlig* negativ betydning for andelens aktuelle værdi. Dette skal sikre, at overdragelsen ikke sker i strid med maksimalprisbestemmelsen i andelsboligloven, og at prisen dermed ikke overstiger, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i



lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge, jf. § 5, stk. 1, i andelsboligloven.”

Blot for en god ordens skyld bemærkes, at begrebet ”fastholdt valuarvurdering” bruges om valuarvurderinger, som er foretaget inden 1. juli 2020, og som iht. andelsboliglovens § 5, stk. 3 kan fastholdes i en ubegrænset periode under de betingelser, der er anført i bestemmelsen. De valuarvurderinger der omfattes af lovforslaget kan ikke benyttes som ”fastholdt valuarvurdering”.

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