

25.10.2024

Boligudvalget i Folketinget

Jeg skriver til jer boligordførere, fordi jeg har opdaget noget meget uhensigtsmæssigt i den nye vurderingslov og de nye grundvurderinger for ejerlejligheder.

Handelsmarkedet for grunde til ejerlejlighedsbyggeri handles efter byggeretsmeter og kreditforeninger har en vurderingsbekendtgørelse som siger, at værdiansættelsen skal foretages efter byggeretsmeter, bekendtgørelsen er udfærdiget af Finanstilsynet.

Jeg har nu set i Vurderingsportalen som Vurderingsstyrelsen har oprettet, at grundværdierne fastsættes efter "Grundværdien afspejler værdien af ejerlejlighedens beliggenhed, og hvad en køber er villig til at betale for at bo på den konkrete beliggenhed. Se her, hvordan vi fastsætter grundværdien for ejerlejligheder i etagebyggeri" og "grundværdi for ejerlejligheder trin 1: Vi beregner en foreløbig grundværdi, vi tager udgangspunkt i data om helårshuse og prisniveauet i området og vurderer værdien af ejerlejlighedens beliggenhed." Bekendtgørelsen er udfærdiget af Jens Brøchner (JB), departementschef i Erhvervsministeriet. Det ser ikke ud som om JB har indsigt i handelen med byggegrunde til etagebyggeri, eller har indhentet information herom, inden han skrev bekendtgørelsen.

Det 2 principper er vidt forskellige og giver vidt forskellige værdier, vi har en ejerlejlighed på Frederiksberg, hvor grundvurderingen for 2022 udgør kr. 3.122.000 og beregningen på baggrund af referenceejendomme og byggeretsmeter, adresser/referenceejendomme leveret af Frederiksberg Kommune udgør kr. 1.728.000, og justeret efter Danmarks Statistiks prisindeks, som er anført i bekendtgørelsen. Den offentlige vurdering er dermed 80% for høj.

Jeg deltager gerne i et møde hos jer. Jeg er ejendomsmægler og har forelagt sager for Finanstilsynet, da jeg arbejdede i Danske Kredit.

Fra Vurderingsstyrelsens hjemmeside: "**Om Vurderingsstyrelsen.** Vi vurderer Danmarks ca. 2,3 mio. ejendomme. Vi sikrer retvisende, ensartede og gennemskuelige ejendomsvurderinger, og på det grundlag beregner vi den løbende ejendomsskat. Vi arbejder for at skabe tillid til vurderingen og tryghed om beskatning af ejendomme". Det kan på ingen måde lade sig gøre, når beregningsprincippet er forkert.

Venlig hilsen
Klaus Folmann
Mail : kfolmann@yahoo.dk
Telefon 50591933