



## Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg

ERHVERVSMINISTEREN

1. maj 2018

### Besvarelse af spørgsmål 11 ad L 177 stillet af udvalget den 30. april 2018.

ERHVERVSMINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

#### Spørgsmål:

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 29. april 2018 fra Lars Erik Sebbelov, jf. L 177 - bilag 15.

Tlf. 33 92 33 50

Fax 33 12 37 78

CVR-nr 10 09 24 85

EAN nr. 5798000026001

em@em.dk

www.em.dk

#### Svar:

Henvendelsen vedrører ikrafttræden for den nye, opdaterede norm for valuarvurderinger, anvendelse af normens ”discounted cash flow”-metode samt anvendelse af valuarvurderingsprincippet ved fastlæggelse af værdien af en andelsboligforenings ejendom.

Det er branchen, der har udarbejdet den nye, opdaterede norm og vejledning for valuarvurderinger. Det er denne nye, opdaterede norm og vejledning jeg med hjemmel i lovforslagets § 1, nr. 6, vil opløfte til bekendtgørelsesniveau. På den måde skal alle valuarer anvende den samme norm og vejledning uanset medlemskab af en brancheforening eller ej, hvilket alt andet lige, vil bidrage til at skabe mere retvisende valuarvurderinger.

Jeg kan oplyse, at et udkast til bekendtgørelse herom er sendt i fire ugers offentlig høring ultimo april 2018 med henblik på ikrafttrædelse på samme tid som lovforslaget, nemlig d. 1. juli 2018, og finder anvendelse på vurderingsopdrag, der indgås fra 1. oktober 2018.

Endvidere lægger lovforslaget op til at fjerne det eksisterende krav om, at valuarer, der ønsker at vurdere andelsboligforeningers ejendomme, skal være ejendomsmæglere. I stedet for indføres et krav om kendskab til prisfastsættelse og markedsudvikling for udlejningsejendomme. Der vil blive foretaget en evaluering af de nye regler for vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger i 2020.

I forhold til anvendelse af ”discounted cash flow”-metoden henvises til min besvarelse af spørgsmål 6 ad L 177 stillet af Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget den 27. marts 2018.

Endelig finder jeg det u hensigtsmæssigt at afskaffe muligheden for valuarvurdering, som foreslået i henvendelsen. En afskaffelse vil betyde, at andelsboligforeningen kun vil kunne ansætte værdien af ejendommen ef-

ter anskaffelsesprisen eller efter den offentlige vurdering.

Brug af valuarvurderinger er med til at sikre, at andelsværdien kan fastholdes trods udførelsen af større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Herved undgår den enkelte andelshaver et økonomisk tab som følge af vedligeholdelsesarbejdet, ligesom andelshavernes incitament til at udføre vedligeholdelsesarbejder på deres bygning styrkes.

Den oprindelige anskaffelsespris vil som oftest ligge under valuarvurderingen, og en værdiansættelse efter den oprindelige anskaffelsespris vil derfor oftest føre til økonomiske tab for den enkelte andelshaver.

Med venlig hilsen

Brian Mikkelsen