



Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg

ERHVERVS MINISTEREN

24. april 2018

Besvarelse af spørgsmål 6 ad L 177 stillet af udvalget den 27. marts 2018.

ERHVERVS MINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Vil ministeren kommentere henvendelserne af 11/4-18 fra Lars Wismann, København V, jf. L 177 - bilag 5 og 6?

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:

Henvendelserne vedrører den nye, opdaterede norm og vejledning for valuarvurderinger. Den nye, opdaterede norm og vejledning for valuarvurderinger opløftes til bekendtgørelsesniveau med det formål at sikre, at regelsættet gælder for samtlige valuarer uanset branchemedlemskab eller ej. Tiltaget følger af Aftale om mere robuste andelsboligforeninger af 27. november 2017.

Bilag 6 består af en mail fremsendt til Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget indeholdende en række påstande og bemærkninger, som udvalget bedes bekræfte.

Der er tilknyttet to ”bilag 5” på henvendelsen. Det ene bilag, der i det følgende benævnes *bilag 5.1*, består af i alt 34 plancher, der er blevet anvendt i forbindelse med borgerens foretræde for udvalget. Plancherne indeholder bl.a. oplysninger om det historiske forløb vedrørende udarbejdelsen af den nye norm og vejledning for valuarvurderinger, konkrete valuarvurderinger med tilhørende billeder og diagrammer, domstolsafgørelser og Dansk Ejendomsmæglerforening.

Det andet bilag, der i det følgende benævnes *bilag 5.2* består af en opfølgende mail fremsendt til Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget indeholdende en gentagelse af nogle pointer fremført i forbindelse med borgerens foretræde for udvalget.

Jeg vil gerne starte med at sige, at det er positivt, at der er stor opmærksomhed omkring den nye bekendtgørelse og vejledning om vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger. Det er en forudsætning for, at der bliver udarbejdet gode og retvisende valuarvurderinger til gavn for hele landets andelsboligindehavere.

I det følgende vil jeg alene forholde mig til de overordnede temaer, der indgår i *bilag 5.1*, *5.2* og *6*, og desuden kommentere på en række konkrete plancher, der fremgår af *bilag 5.1*.

Blandt temaerne i bilagene er, hvem der har udarbejdet den nye, opdaterede norm og vejledning for valuarvurderinger og hvornår den nye, opdaterede norm og vejledning for valuarvurderinger skal træde i kraft.

Det er branchen, der forstås som Dansk Ejendomsmæglerforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ejendomsforeningen Danmark, FSR – danske revisorer og Finans Danmark, der har udarbejdet den nye, opdaterede norm og vejledning for valuarvurderinger.

Det er denne nye, opdaterede norm og vejledning, som jeg vil opløfte til bekendtgørelsesniveau. På den måde skal alle valuarer anvende den samme norm og vejledning uanset medlem af en brancheforening eller ej, hvilket alt andet lige, vil bidrage til at skabe mere retvisende valuarvurderinger. Det sker ved udmøntning af den hjemmel, der fremgår af lovforslagets § 1, nr. 6, hvor erhvervsministeren får hjemmel til at fastsætte nærmere regler om, hvilke personer, der kan udarbejde en valuarvurdering, samt nærmere regler om selve udarbejdelsen af vurderingen.

Bekendtgørelse og vejledning forventes sendt i fire ugers offentlig høring ultimo april 2018 med henblik på ikrafttrædelse på samme tid som lovforslaget, nemlig d. 1. juli 2018.

Blandt plancherne i *bilag 5.1* er også nogle konkrete bemærkninger og opmærksomhedspunkter til branchens nye, opdaterede norm og vejledning for valuarvurderinger

For så vidt angår planche nr. 4, der omhandler valuarværdien, skal jeg angive, at valuaren - som hidtil - skal ansætte værdien af andelsboligforeningens ejendom som boligudlejningsejendom.

For så vidt angår planche nr. 12, der omhandler, hvem der kan foretage valuarvurderinger, fremføres det bl.a., at valuarer skal være registreret i Erhvervsstyrelsens register over ejendomsmæglere.

Til dette kan jeg oplyse, at der i L177 er lagt op til, at det eksisterende krav om, at valuarer, der ønsker at vurdere andelsboligforeningers ejendomme, skal være ejendomsmæglere, fjernes. Kravet erstattes med et krav om kendskab til prisfastsættelse og markedsudvikling for udlejningsejendomme, hvilket vurderes at sikre, at valuaren har den fornødne indsigt i prisfastsættelse og markedsudvikling for ejendomme, som vurderes at være nødvendigt for at kunne vurdere den kontante handelsværdi

for andelsboligforeningens ejendom som udlejningsejendom. Det betyder således, at valuarer, som efter lovens ikrafttræden ønsker at vurdere andelsboligforeningers ejendomme, ikke skal være registreret i dette register.

For så vidt angår planche nr. 13, der omhandler kravet om markedskendskab, fremføres det bl.a., at der er et krav om et tilknytningsforhold til en større virksomhed, der handler boligejendomme. Det kan hertil oplyses, at kravet om markedskendskab bl.a. kan opfyldes ved, at valuar selv handler med eller rådgiver andre om handel med boligudlejningsejendomme.

I planche nr. 14 omtales en certificeringsordning. Hertil skal jeg bemærke, at der i bekendtgørelsen ikke lægges op til en certificeringsordning for valuarer.

På planche nr. 21 fremføres det, at normen for vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger ikke nævner nogle krav til referenceejendomme. Hertil skal jeg bemærke, at det skyldes, at den nye norm i højere grad lægger vægt på en ”discounted cash flow”-beregning for ejendomme frem for på kvadratmeterpriser for eventuelle referenceejendomme. Begrundelsen for at lægge vægt på en ”discounted cash flow”-beregning fremfor referenceejendomme er, at boligudlejningsejendomme har vidt forskellige forudsætninger, det være sig tekniske forudsætninger, økonomiske forudsætninger og geografiske forudsætninger. Dette forhold gør det meget svært at sammenligne ejendommens handelspriser for boligudlejningsejendomme, hvorfor det er nødvendigt at gennemføre en ”discounted cash flow”-beregning på ejendommen, der vurderes.

I planche nr. 26 til 32 gennemgås ”discounted cash flow”-metoden med forskellige forudsætninger. Jeg mener, at det understreger, at der er tale om kompliceret stof, og at det derfor er vigtigt, at beregningsmetoden bliver præciseret i den nye, opdaterede norm og vejledning.

I planche nr. 34 foreslås det, at der nedsættes et responsumudvalg. Jeg vil ikke afvise at der skal nedsættes et responsumudvalg, og jeg vil tage dette med i de fremtidige overvejelser.

På baggrund af ovenstående vil jeg nævne, at det er min forventning, at opløftelse af den nye, opdaterede norm og vejledning for valuarvurderinger til bekendtgørelsesniveau vil bidrage til at sikre mere retvisende valuarvurderinger fremadrettet.

Dertil vil jeg gentage, at den nye, opdaterede bekendtgørelse og vejledning om vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger sendes i offentlig høring, og at jeg selvfølgelig vil se på de høringssvar, som ud-

kastet til henholdsvis bekendtgørelse og vejledning har givet anledning til.

Endelig vil jeg fremhæve, at der vil blive foretaget en evaluering af de nye regler for vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger i år 2020.

Med venlig hilsen

Brian Mikkelsen