



## Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg

ERHVERVS MINISTEREN

18. april 2018

### Besvarelse af spørgsmål 4 ad L 177 stillet af udvalget den 27. marts 2018 efter ønske fra Pelle Dragsted (EL).

ERHVERVS MINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

#### Spørgsmål:

Det fremgår af lovforslagets § 1, nr. 6, at erhvervsministeren får hjemmel til at fastsætte nærmere regler om valuarvurderinger, og af bemærkningerne til § 1, nr. 6, fremgår, at Branchen (ved Dansk Ejendomsrådgiverforening, ABF, Ejendomsforeningen Danmark, FSR – danske revisorer og Finans Danmark) har udarbejdet en ny og strammere norm og vejledning for valuarvurderinger, som opløftes til bekendtgørelsesniveau. Vil ministeren oversende den nye norm og vejledning for valuarvurderinger til udvalget, og redegøre for hovedprincipperne heri, samt oplyse om den har været sendt i høring? Vil ministeren endvidere oplyse, hvornår den kommende bekendtgørelse skal træde i kraft?

Tlf. 33 92 33 50  
Fax. 33 12 37 78  
CVR-nr. 10092485  
EAN nr. 5798000026001  
em@em.dk  
www.em.dk

#### Svar:

I lovforslagets § 1, nr. 6, får erhvervsministeren hjemmel til at fastsætte nærmere regler om, hvilke personer, der kan udarbejde en valuarvurdering, samt nærmere regler om selve udarbejdelsen af vurderingen.

Der har været tilfælde med valuarvurderinger, der har varieret meget for den samme ejendom, hvilket skaber usikkerhed for aktørerne på markedet.

For at sikre mere retvisende valuarvurderinger, anvendes hjemlen til at opløfte branchens nye, opdaterede valuarnorm til bekendtgørelsesniveau, hvorved regelsættet derved kommer til at gælde for samtlige valuarer uanset medlemskab af bestemte brancheforeninger eller ej.

For så vidt angår hovedprincipperne i bekendtgørelsen kan jeg oplyse, at den nye norm og vejledning lægger vægt på, at valuaren som udgangspunkt skal udarbejde en *discounted cash flow* beregning, også kaldet en DCF-beregning, til brug for værdiansættelsen af ejendomme. Samtidig vil det ikke være muligt alene at benytte handelspriser for sammenlignelige boligudlejningsejendomme til værdiansættelse af andelsboligforeningens ejendom. Der ændres ikke på princippet og reglerne om, at andelsbolig-

foreningers ejendomme skal værdiansættes som boligudlejningsejendomme.

Det er min forventning, at bekendtgørelsen vil bidrage til at skabe mere retvisende valuarvurderinger fremadrettet.

Bekendtgørelsen er fortsat under udarbejdelse, men forventes sendt i fire ugers offentlig høring ultimo april 2018 med henblik på, at bekendtgørelsen skal træde i kraft d. 1. juli 2018. Høringen af bekendtgørelsen vil være med forbehold for, at hjemlen i lovforslagets § 1, nr. 6, vedtages.

Med venlig hilsen

Brian Mikkelsen