

Til modtagerne på vedlagte høringsliste.

24. april 2018

**ERHVERVSSTYRELSEN**

Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

Tlf. 35 29 10 00

Fax 35 29 10 01

CVR-nr 10 15 08 17

E-post [erst@erst.dk](mailto:erst@erst.dk)

[www.erst.dk](http://www.erst.dk)

**ERHVERVS MINISTERIET**

**Høring over bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar (valuarvurdering).**

Erhvervsstyrelsen anmoder om bemærkninger til udkast til bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar (valuarvurdering).

Udkastet indebærer:

1. Branchens valuarvurderingsnorm opløftes til bekendtgørelse
2. Uddannelseskravet til valuar ændres
3. Vurderingsprincippet reguleres
4. Krav om oplysning om ansvarlig valuar samt hvem der medvirket ved vurderingen

Ad. 1.

Det følger af den politiske aftale om mere robuste andelsboligforeninger, at branchens norm og vejledning vedrørende valuarvurderinger opløftes til bekendtgørelse. Dette er for at sikre, at alle valuarer følger samme vurderingsprincipper samt herved, at sikre mere retsvisende valuarvurderinger, der ikke er markant afvigende for den samme ejendom.

Ad. 2

Det følger endvidere af aftalen, at den nuværende lovgivning præciseres, så uddannelseskravene til valuarer bliver retsvisende. Det indebærer, at det ikke længere er et krav, at en valuar skal være uddannet ejendomsmægler, idet kravet erstattes af bestemmelsen om, at en valuar skal have mindst to års praktisk erfaring med vurdering af boligudlejningsejendomme samt have et aktuelt og indgående kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme. Det er fortsat et krav, at en valuar har bestået uddannelsen Diplom i Vurdering.

Ad. 3

Lovforslag L177 indeholder en hjemmel, hvorefter Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om udarbejdelsen af vurderingen. Det foreslås i dette udkast, at ejendomme tilhørende andelsboligforeninger skal værdiansættes ud fra et fovenetet økonomisk afkast samt at værdiansættelsen skal baseres på en DCF-beregning (discounted cash flow), medmindre det skønnes at ejendommens drift er stabil. Dette skal være med til at sikre, at grundlaget for mere retsvisende vurderinger

forbedres.

Ad. 4

Normen i udkastet indeholder ligeledes krav til vurderingsrapporten, som bl.a. skal indeholde oplysninger om den ansvarlige valuar samt hvem der har medvirket ved vurderingen af ejendommen.

Det bemærkes, at udkastet til bekendtgørelse sendes i høring med forbehold for, at hjemlen i andelsboliglovforslaget, L 177, der aktuelt behandles i Folketinget, vedtages.

Eventuelle bemærkninger til udkastet bedes være Erhvervsstyrelsen i hænde **senest tirsdag den 22. maj 2018.**

Høringssvarene bedes sendt til [boligreguleringogejendomsmaegling@erst.dk](mailto:boligreguleringogejendomsmaegling@erst.dk) med kopi til [sofchr@erst.dk](mailto:sofchr@erst.dk) og [chrdei@erst.dk](mailto:chrdei@erst.dk).

Eventuelle spørgsmål vedrørende bekendtgørelsen kan rettes til Sofie Christensen (tlf. 35 29 1570) eller Christian Deichmann Haagerup (tlf. 35 29 11 79).

Med venlig hilsen

Sofie Christensen  
Fuldmægtig