

Til Skatteministeriet  
Nicolai Eigtveds Gade 28  
DK 1402 –København K  
Deres j-nr. 2020-5183

KBH. 29/10 2020

## **Vedr. Høring forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.**

LLO skal venligst afgive uopfordret høringssvar til ovennævnte lovforslag.

LLO afgiver sjældent høringssvar når i lovforslag, som vi ikke får i høring, men vi gør en undtagelse i denne forbindelse, da vi frygter lovforslaget vil få væsentlig betydning for boligmarkedet i Danmark.

### **En afskaffelse af den offentlige vurdering for andelsboliger.**

Vi vil fokusere på forslagets del som omhandler ophøret af de offentlige ejendomsvurderinger af det som Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation kalder ”en reel afskaffelse af den offentlige vurdering” (Politiken d. 24. oktober 2020).

Ca. 35% af andelsboligforeningerne bruger den offentlige vurderingsmetode<sup>1</sup>.

Denne vurderingsmetode medfører, at andelshaverne ikke behøver at bruge penge på ejendomsvaluere, og får en mindre oppumpet vurdering.

Det som pumper værdierne op med valuarvurderingerne er, muligheden for at ”sælge skindet inden bjørnen er skudt”. Hvis valuaren lægger til grund, at andelsboligforeningen på et senere tidspunkt vil lave omfattende moderniseringer af ejendommen, kan andelshaverne få værdistigningen i dag.

Under LLO's arbejde i ekspertudvalget om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, så vi hvordan den vurdering valuaren bruger, den såkaldte Discounted Cash Flow-model (DCF-modellen), ofte hviler på en række tvivlsomme faktorer, eksempelvis:

- Alle nuværende beboere flytter indenfor en periode på ca. 10 år.
- Når en gammel beboer flytter ud kan huslejen sættes op til næsten det dobbelte.

---

<sup>1</sup> Ekspertudvalgets rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (2019) s. 78

- Udgiften til geninvestering i forbedringen (fx nye køkkener, når de gamle er slidt op) medtages ikke.

Hvis bare der røres det mindste ved disse faktorer, giver det store udslag i vurderingen.

Det forholder sig ikke således med den offentlige vurdering (som den er i dag), da vurderingen ikke tager højde for forbedringsarbejder, man endnu ikke har udført.

### **Færre offentlige vurderinger vil føre til dyrere priser og større usikkerhed.**

Det er LLO's opfattelse, at valuarvurderingerne er en væsentlig grund til oppustede boligpriser jf. ovenstående.

Andelsboligforeningerne har måtte bruge den samme offentlige vurdering fra 2012 indtil nu, også selvom der er sket meget på boligmarkedet i de sidste otte år.

Hvis man helt ophører med at lave offentlige vurderinger, fører man de sidste andelsboligforeninger i armene på valuarerne, med dyrere boligpriser til følge. Dette stik imod regeringens hensigt om "byer for alle".

Hertil kommer den usikkerhed valuarvurderingerne kan betyde for lejerne. Det var ikke de offentligt vurderede andelsboligforeninger, der gik konkurs efter finanskrisen, det var de valuarvurderede.

Vi er klar over, at man har indført nye regler siden finanskrisen, men disse har som nævnt ikke gjort det umuligt at puste værdierne helt op, hvis bare man putter en række optimistiske vurderinger ind i regnemodellen.

Desuden tjekkes disse valuarvurderinger ofte ikke af markedet, da andelsboligforeninger sælges langt sjældnere end private udlejningsboliger.

Efter LLO's opfattelse bør den offentlige vurdering udgøre grundlaget for andelsboligernes værdiansættelse, fremfor valuarvurderingerne. En afskaffelse vil medføre alvorlige negative konsekvenser for boligmarkedet i de større byer (særligt i København, hvor hovedparten af andelsboligerne er beliggende).

Med venlig hilsen  
Lejernes Landsorganisation i Danmark  
Helene Toxværd  
Landsformand

/Anders Svendsen