

Hvis det fremkomne resultat for en konkret ejendom ikke svarer til, hvad denne konkrete ejendom efter vurderingsrådets opfattelse er værd, så må vurderingsrådet gå ind og give begrundede tillæg eller fradrag for at få en ejendomsværdi, der svarer til handelsprisen.

Når vurderingsrådene skal beslutte hvilke tillæg eller fradrag, der skal gives en ejendom, må rådet finde ud af, hvad der er specielt ved ejendommen, eller ved hele lokalområdet, og så give tillæg herefter. Nogle af de muligheder som vurderingsrådene har er tillæg for særlig god beliggenhed og god udsigt, såfremt disse måtte være en forklaring på afvigelsen.

Det er ofte disse særlige tillæg eller fradrag, der har været med til at give nogen forvirring blandt en række ejere af fast ejendom.

Jeg har den grundlæggende holdning, at borgerne ikke skal forholdes nogle oplysninger, dvs. at udgangspunktet er, at ejeren af den faste ejendom skal have oplyst grundlaget for vurderingen, herunder især de faktiske oplysninger vedrørende ejendommen, der er lagt til grund. Den nuværende udformning af vurderingsmeddelelsen med en udførlig begrundelse er således indført på baggrund af en motiveret dagsorden fra 1992 (dagsordensforslag nr. D 10 under F 2 1992/93) samt efter ønske fra Folketingets Ombudsmand (jf. Folketingets Ombudsmands beretning for året 1993, side 220 ff).

Jeg har dog bedt ministeriet overveje nærmere, om vurderingsmeddelelserne kan udformes bedre, således at vi undgår forvirring. I de overvejelser indgår bl.a., om man gennem en ændret opstilling af vurderingsmeddelelsen kan tydeliggøre over for ejerne, at det er slutresultatet, som er det afgørende, mens specifikationen kun viser de mellemregninger, som vurderingsrådet har foretaget for at nå frem til det samlede skøn over ejendommens handelsværdi. Desuden overvejer ministeriet, om de gældende parametre for carporte, udestuer, brændeovne mv. skal have en anden vægtning i mellemregningerne end i dag.

Jeg vil i den forbindelse pointere, at dagsordensforslaget og ombudsmandens henstilling under alle omstændigheder også fremover vil blive respekteret. Formålet med ændringerne vil ikke være at begrænse adgangen til oplysninger. Ændringer bør kun foretages i de tilfælde, hvor der kan være anledning til misforståelser.

Stigningerne i ejendomsværdierne ved vurderingen pr. 1.1. 1999 afspejler som beskrevet ikke alene prisudviklingen i løbet af 1998, men også opretning af for lave 1998-vurderinger. Det kan konstateres, at boligpriserne er steget i løbet af 1998, og med hensyn til hvordan disse prisstigninger forholder sig til regeringens udsagn i forbindelse med Pinsepakken har jeg denne kommentar:

Ved præsentationen af Pinsepakken i juni 1998 skønnede regeringen, at rentefradragets lavere skatteværdi isoleret set ville dæmpe væksten i huspriserne. Der var dog en underliggende vækst i priserne, blandt andet fordi virkningen af den lave rente endnu ikke var slået fuldt ud igennem. Samlet set var vurderingen, at huspriserne ville fortsætte med at stige, men i et mere afdæmpet tempo, jfr. Bedre Balance, juni 1998.

I dele af ejerboligbranchen var forventningen, at Pinsepakken ville føre til regulære fald i ejendomspriserne.

Den seneste prisstatistik viser, at fra 4. kvartal 1997 til 4. kvartal 1998 steg priserne for enfamiliehuse med ca. 9 pct., ejerlejligheder ca. 15 pct., sommerhuse ca. 9 pct. og landbrugsejendomme ca. 10 pct. Årsagen til stigningerne er blandt andet det lavere renteniveau.

I 1. halvår 1998 var stigningen for enfamiliehuse ca. 6 pct. og ejerlejligheder 8,1 pct. Sommerhuse steg 5,7 pct., mens landbrugsejendomme steg 9,9 pct. Efter vedtagelsen af Pinsepakken i juni 1998 steg enfamiliehuse med 2,7 pct. i 2. halvår 1998, ejerlejligheder med 6,5 pct., sommerhuse 3,2 pct., mens landbrugsejendomme ikke steg.

Antallet af solgte ejendomme har været faldende siden sommeren 1998. I alt er antallet af salg faldet ca. 9 pct. i forhold til 1997. Det kan tages som et tegn på, at der en svækkelse af ejendomsmarkedet på vej, og det vurderes, at væksten i ejendomspriserne dæmpes betydeligt i år.

I Økonomisk Oversigt, maj 1999, skønnes huspriserne fra medio 1998 til medio 1999 at stige med 5 pct., hvilket i lyset af de konstaterede stigninger i første kvartal 1999 indebærer, at huspriserne stort set ophører med at stige i den resterende del af 1999. For 2000 skønnes yderligere afdæmpet prisstigningstakt.