



[Forside](#) / [Nyheder](#) / Valuarvurderinger: Det betyder den nye vurderingsnorm for jeres forening



Valuarvurderinger: Det betyder den nye vurderingsnorm for jeres forening

Skrevet d. 10. august 2018

Med den nye andelsboliglov kom også skærpede regler for valuarvurderinger. Den nye vurderingsnorm er trådt i kraft og reglerne vil være gældende for vurderinger, der udarbejdes efter 1. oktober 2018. Vi ser nærmere på bekendtgørelsens krav, feedback fra branchen og undersøger, hvad de nye regler betyder for jeres andelsboligforening.

Formålet med den nye vurderingsnorm blev defineret for lang tid siden: Standarden af valuarvurderingen skal hæves for at undgå tårnhøje og usammenlignelige vurderinger. Løsningen er retvisende standarder og krav til valuarernes uddannelse samt erfaring på markedet. Bekendtgørelsen fra erhvervsministeriet trådte i kraft den 1. juli 2018, og nuværende valuarer vil være forpligtet til at efterleve kravene senest 1. oktober 2018.

Erhvervsministeriet har ikke været alene om de nye retningslinjer for valuarvurderinger. Flere interessenter fra andelsboligmarkedet, heriblandt Dansk Ejendomsforening og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, har været med til udarbejdelsen. Som udgangspunkt møder de nye krav opbakning fra branchen, men nogle branchefolk er kritiske. Vi ser nærmere på følgerne ved den nye bekendtgørelse.

Erhvervsministeriets sparringspartnere

Dansk Ejendomsmæglerforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ejendomsforeningen Danmark, FSR – danske revisorer og Finans Danmark har været med til at udarbejde den nye, opdaterede norm og vejledning for valuarvurderinger.

Nyt vurderingsprincip: Discounted Cash Flow som regnemetode

Med bekendtgørelsen blev fastlagt et nyt vurderingsprincip. Regnemethoden hedder Discounted Cash Flow eller i daglig tale DCF, og er et modspil til afkastmetoden, som flere valuarer ellers har brugt til at vurdere andelsboligernes ejendomme. I bekendtgørelsens står:

▼ *Værdiansættelsen skal baseres på en DCF-beregning. Skønnes ejendommens aktuelle drift at være stabil, kan værdiansættelsen dog baseres på den afkastbaserede model. Det anvendte forrentningskrav skal underbygges af referencer.«*

Teknisk set tager DCF højde for ejendommens driftsoverskud over tid og tilbagediskonterer disse med en given diskonteringsrente, svarende til den som valuareren kan dokumentere, at en investor vil forlange på vurderingstidspunktet. Det vigtigste ved denne regnemetode er evnen til at kunne dokumentere prisen. Formålet ved at overgå til DCF er nemlig at sikre, at andelsboligforeninger får et dokumenteret belæg for prissætningen på deres ejendom.

Med DCF bliver vurderingen dokumenteret enten ved lovbestemte satser eller dokumenterede tal. Og netop dokumentation har været kritikpunktet ved den tidligere regnemetode, afkastprincippet, som beregnes ud fra valuarrens skøn omkring indtægter og udgifter og deraf det årlige overskud.

Afkastprincippet

Tidligere var afkastprincippet den gængse metode til at udregne valuarvurderingen på. Afkastprincippet beregnes ud fra valuarens skøn omkring indtægter og udgifter og deraf det årlige overskud. På den måde bliver valuarens skønnede afkastprocent afgørende for, hvor meget værdien fastsættes til. En metode, som var kritiseret af flere valuarer for ikke at give præcise valuarvurderinger.

Krav til valuarens uddannelse og erfaring

Før den nye bekendtgørelse var det kun valuarer, der var medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, som var forpligtet af foreningens retningslinjer, mens ikke-medlemmer ikke var reguleret af konkrete bestemmelser. Med den nye bekendtgørelse er alle valuarer pålagt samme krav og retningslinjer.

Kravene til valuarerne lyder:

- Har uddannelsen Diplom i Vurdering.
- Har mindst 2 års praktisk erfaring med vurdering af boligudlejnings-ejendomme.
- Har et aktuelt og indgående kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme.
- Er dækket af en ansvarsforsikring med en minimumsdækningssum på 5 mio. kroner per krav.

Bekendtgørelsen stiller bl.a. krav om:

- Vurderingsprincip.
- Foretagelse af undersøgelser.
- Indhentning af dokumentation
- Besigtigelse af ejendommen

Kritik af den nye vurderingsnorm

Lars Wismann, indehaver af Wismann Property Consult A/S, som udfører valuarvurderinger stiller sig på bagben overfor den nye vurderingsnorm. Han har engageret sig i den politiske proces og har blandt andet afgivet høringssvar på 30 sider samt 180 siders bilag. Lars Wismann er et kendt navn i branchen, og har flere gange været i pressens søgelys, da han

ofte vurderer ejendomme højere end de fleste andre valuarer. Særligt kravene til, at en valuar skal være uddannet diplomvaluar finder han irrelevant. På hans [hjemmeside](#) i en [nyhedsmail](#) skriver han:

”Det ville i øvrigt være lammende for konkurrence og næringsfriheden, om alene store og gamle virksomheder måtte praktisere A/B valuarvurderinger. Der er hundredevis af metoder til at sikre sig viden og indsigt i, hvilke kontante handelspriser der er på boligejendomme udover den, at man selv har rådgivet køber eller sælger i den konkrete handel,” står det skrevet i en nyhedsmail fra Lars Wismann.

Kravet om en konkret uddannelse fra DE og erfaring har mødt kritik fra Lars Wismann, men flere andre valuarer bakker op om uddannelseskravet. Bekendtgørelsen er vedtaget og derfor vil nuværende valuarer uden en Diplom Valuar uddannelse ikke kunne foretage vurderinger efter den 1. oktober 2018.

LÆS OGSÅ: [Ny andelsboliglov vedtaget](#)

Hvad betyder de nye regler for din boligforening?

Med bekendtgørelsen sker der en masse på valuarområdet, men hvad får det af betydning for den enkelte forening?

Øget gennemsigtighed:

Først og fremmest bliver valuarvurderingerne mere gennemsigtige. Det betyder, at det bliver tydeligere for foreningen, administrator og ikke mindst andelskøbere at se, hvilke kriterier, der ligger bag ved vurderingen af ejendommen. Dette giver en større sikkerhed, da man i foreningen kan gennemgå vurderingen og sammenholde den med bekendtgørelsens krav. Jo mere information om, hvordan valuaren er nået frem til resultatet, jo mere sikker kan forening være i, at resultatet er korrekt.

Mere stabil andelskrone:

En anden fordel kan ses i forhold til andelskronen. De mere dokumenterede vurderinger vil nemlig betyde, at andelskronen ikke kommer til at svinge dramatisk ved skift af valuar. Har foreningen tidligere brugt en valuar, som ikke har været underlagt nogle konkrete bestemmelser for vurderingen, kan vurderingsresultatet dog godt ændre sig i takt med de klare retningslinjer.

Dyrere vurderinger?

Hvorvidt valuarvurderingerne vil blive dyrere fremadrettet vides ikke. Nogle valuarer mener, at de nye retningslinjer ikke får en indvirkning på prisen, mens andre skønner en prisstigning. En stigning, fordi det bliver mere tidskrævende for valuarerne at udføre vurderingen end før. Hvordan de fremtidige valuarvurderinger munder ud, bliver interessant at følge.



Om forfatteren: Nynne Pihl Groth arbejder som presse- og kommunikationsmedarbejder hos Andelsportal.dk, hvor hun bidrager til formidlingen af nyheder og guides om andelsboligmarkedet. Nynne har en kandidat i kommunikation fra Copenhagen Business School, og brænder for det journalistiske arbejde. I øvrigt har hun andelstanken på tæt hånd, da hun selv er andelshaver.