

Valuarvurderinger
Bella Center

26. april 2018

Valuarvurderinger

På podiet:

Mikkel Scheel

Civiløkonom, CBS

Graduate Real Estate Management Program, Harvard Business School

Ejendomsmægler & Diplomvaluar

I ejendomsbranchen fra år 2000 i både ind- og udland

Underviser & censor/vejleder på diplomuddannelsen i vurdering (valuaruddannelsen) siden 2012

Kursusafholder for ABF, Dansk Ejendomsmæglerforening mfl.

Valuarvurdering

Dagens program:

- Lovgrundlag
- Ny bekendtgørelse i høring
- Værdiansættelse af boligudlejningsejendomme
- Særlige regler for andelsboligforeninger
- Den nye offentlige vurdering
- Fremtiden for valuarvurderinger
- 10 gode råd om valuarvurdering

Andelspriser svinger voldsomt?

The screenshot shows a web browser window displaying a news article on Business.dk. The browser's address bar shows the URL: `business.dk/bolig/andelspriser-svinger-voldsomt-og-der-er-millioner-paa-spil-for-ejerne`. The page features a top navigation bar with the Business logo, a 0.41% interest rate, and search and menu icons. A yellow banner at the top promotes kitchen cabinets with the text "VÆLG IMELLEM 11 ELEGANTE HVIDE LÅGER" and "PÅ NYT KØKKEN".

The main article is titled "Andelspriser svinger voldsomt, og der er millioner på spil for ejerne" (Share prices swing wildly, and there are millions at stake for owners). It is dated Monday, 30 January 2017, at 09:02, and was last updated on 31 January. The article includes a large photograph of a modern apartment building with a balcony. Below the photo, the text reads: "Det er tilfældigheder, der afgør, om andelshavere risikerer voldsomme tab eller får store gevinster på deres boliger, fastslår en advokat inden afgørende retssag om vurderinger." (It is coincidences that determine whether shareholders risk heavy losses or gain large profits on their homes, an attorney states before a decisive lawsuit on valuation.)

On the right side of the page, there is a "TOPNYHEDER" (Top News) section with several headlines: "Mod Danmarks bedste Rema-kobmand" (Against Denmark's best Rema boss), "Det er faktisk ikke sjovt at være Fakta" (It's actually not fun to be Fakta), "Angry Birds kan lægge et guldrøg" (Angry Birds can lay a golden egg), and "Fusionsbølgen i storfinans er ikke aflyst, blot udsat" (The merger wave in big finance is not over, just postponed). Below this is a red advertisement for AVIS with the text "KLIK OG BESTIL" (Click and order).

At the bottom of the page, there is a footer with a cookie notice: "Business.dk anvender cookies til at huske dine indstillinger, statistik og at målrette annoncer. Denne information deles med tredjepart. Læs mere OK".

Maksimalprisbestemmelsen:

Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber:

§ 5 ”Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien i foreningens formue, forbedringer i lejligheden, og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.”

Værdiansættelsesprincipper i loven

ABL § 5, stk 2

”Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af andelen i foreningens formue:

- a. Anskaffelsesprisen
- **b. Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsaut. ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.**
- c. Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter ”§ 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme”

”Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom”

Den kontante handelsværdi som **udlejningsejendom:**

- Kravet er indført ved lov 379 af 20/5 1992
- Handelsværdien må forstås som det beløb som :
ejendommen vil kunne indbringe ved et salg mellem kyndige, ikke interesseforbundne parter, på det åbne marked inden for en rimelig salgsperiode.
- *NB: Ejendommen skal vurderes med én ledig lejlighed jf. TBB 2001, 67 V. Se også byretspraksis fra F FL 133/1988, 22/11 1990.*
- *Værdien af ”lejligheden” varierer efter ejendommens størrelse, beskaffenhed og vedligeholdelsesstand.*

Krav til valuaren som det ser ud nu

- **Lovbestemt:**
- Ejendomsmægler & Valuar / Diplomvaluar
- Dvs. opført i Erhvervsstyrelsens ejendomsmæglerregister med tillægsuddannelse som valuar eller diplomvaluar.
- **Praksisbestemt (Dansk ejendomsmæglerforening):**
- Skal have kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme

Andre nuværende regler:

- Medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening er undergivet, at følge den af DE udarbejdede vurderingsvejledning.

Fremtiden

- Ny mere detaljeret bekendtgørelse på vej fra Erhvervsministeriet, der er udformet i samarbejde med ABF, Dansk Ejendomsmæglerforening, Ejendomsforeningen Danmark og Foreningen for Statsautoriserede Revisorer.
- Forslaget til bekendtgørelsen er sendt i høring just nu - 22. april 2018.

Formålet med bekendtgørelsen

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

Hvad vil det sige i praksis?

- Branchens valuarvurderingsnorm opløftes til bekendtgørelse.
- Der har været generel politisk opbakning til, at skabe et ensartet grundlag for vurdering af ejendomme ejet af andelsboliger, således reguleringen ikke længere er afhængig af medlemskab af brancheforeninger.

Ny bekendtgørelse i høring

- Uddannelseskravet til valuarer ændres
- Der er lagt op til, at kravet om, at valuaren også er ejendomsmægler frafalder.
- Derimod stilles i udkastet til bekendtgørelsen krav om konkret erfaring med vurdering af boligudlejningsejendomme.
- Der stilles krav om ansvarsforsikring.

Ny bekendtgørelse i høring

- Vurderingsprincippet reguleres
- Værdiansættelsen skal baseres ud fra et forventet økonomisk afkast.
- Beregningen skal baseres på en DCF-model, med mindre ejendommens drift er stabil.

Ny bekendtgørelse i høring

- Krav om oplysning om ansvarlig valuar samt hvem der medvirket ved vurderingen
- Det er foreslået i bekendtgørelsen, at der i vurderingsudarbejdelsen kan medvirke medarbejdere der ikke er valuarer til, at delopgaver.

Virksomheden af bekendtgørelsen

- Endnu usikkert – er endnu ikke færdigbehandlet
- Målet: Som led i L 177 (mere robuste andelsboligforeninger) at skabe større sikkerhed for, at købere af andelsboliger handler med større sikkerhed.
- En del af sikkerheden skabes ved mere ensartede valuarvurderinger

Vurderingstemaet – hvad skal valuaren finde frem til:

- ”Den kontante handelsværdi”:
- *”Det kontantbeløb som et objekt skønnes at kunne sælges til i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængde-transaktion, efter passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang”*
- Altså, værdien af ejendommen på vurderingsdagen i det åbne, professionelle marked uden ”liebhaberhensyn”.

Hvornår skal ejendommen vurderes?

Særregel for AB - Hvornår skal ejendommen vurderes?

- I praksis nemt - ved hver regnskabsafslæggelse.
- Hjemmel: ”Tidsfristen er **ifølge bemærkningerne til lovforslaget** foreslået under hensyntagen til, at vurderingen af handelsværdien typisk vil blive foretaget i forbindelse med en regnskabsafslutning og danne grundlag for prisberegningen i regnskabet, som skal være gældende et år efter dets vedtagelse. Den foreslåede tidsfrist på 18 måneder åbner mulighed for følgende procedure: Ved udgangen af et kalenderår - samtidig med regnskabsafslutningen - foretages vurderingen af ejendommen. Resultatet indarbejdes i regnskabet, som færdiggøres i foråret og forelægges generalforsamlingen typisk 6 måneder efter regnskabsårets udløb” – Trangeled 1994 ratihaberet af Mette Neville i *”andelsboligforeningsloven, 3. udg, 2004”*

Karensperiode

- Nystiftede foreninger kan i de første to år efter stiftelsen alene anvende princip a – anskaffelsesprisen
- 2-årsperioden beregnes fra datoen fra den stiftende generalforsamling.

Ny offentlig ejendomsvurdering

- Regeringen præsenterede den 9. oktober 2013 et udspil til en ny model for de offentlige ejendomsvurderinger, der skal sikre tilliden til, at de offentlige ejendomsvurderinger er af en tilstrækkelig god kvalitet.
- Det fremgår af udspillet, at: 'Det er vigtigt for regeringen, at befolkningen har tillid til grundlaget for betalingen af skatter og afgifter. Danskerne har krav på at få ejendomsvurderinger, der rammer så godt som muligt'.

Den offentlige ejendomsvurdering

- Der er lagt op til en ny automatiseret vurderingsmodel
- Modellen tager, efter det oplyste, også højde for geodata – eksempelvis afstand til skov, sø eller hav – eller større veje, jernbane eller lignende.
- Modellen baserer sig på handel med sammenlignelige ejendomme.

Skal foreningen vælge det ene eller det andet?

- Fordel ved valuarvurdering
 - Præcis værdiansættelse, der afspejler markedet
- Ulempe ved valuarvurdering
 - Den koster penge

Skal foreningen vælge det ene eller andet?

- Fordel ved den offentlige vurdering
 - Den er gratis
- Ulempe ved den offentlige vurdering
 - Den er alene maskinel og baseret på et færre undersøgelser end valuaren er forpligtet til, at gennemføre – både i dag og efter en ny bekendtgørelse.

10 gode råd til bestyrelsen:

- Er valuaren medlem af DE eller forpligter han sig til, at følge standarden?
Efter 1.10 2018 følger valuaren vurderingsbekendtgørelsen?
- Sørg for, at vælge en erfaren valuar og spørg til erfaring med omsætning af boligudlejningsejendomme
- Svaret "baseret på mangeårig erfaring" kan gå i enkelte tilfælde, men kan ikke "bære" en vurdering i sig selv.
- Kan man på en overbevisende måde se hvordan vurderingsresultatet kommer fra "fra vugge til grav" ?
- Understøtter referencerne og det statistiske grundlag i vurderingen, resultatet?
- Bruges der DCF-beregning hvis der er potentiale i ejendommen?
(relevant for de fleste ejendomme der ikke er nyopførte)

10 gode råd til bestyrelsen

- Er den valgte budgetperiode i DCF-modellen tilstrækkelig til, at sørge for stabilitet i betalingsstrømmene?
- Er der i vurderingen anvendt satser fra Huslejenævn og Grundejernes Investeringsfond? Hvis ikke, hvorfor?
- Er de foretagne skøn underbyggede?
- Kig efter om de valgte forudsætninger er i overensstemmelse med virkeligheden og temaet.

Og hvis man er rigtig videbegærlig?

- Supplerende litteratur

- *Værdiansættelse af fast ejendom – en introduktion til DCF-modellen* fra 2006. Udgivet af Ejendomsforeningen Danmark.
- *Værdiansættelse af investeringsejendomme – anbefalinger til DCF-modellen* fra 2010. Udgivet af Ejendomsforeningen Danmark og RICS Danmark
- *Værdiansættelse af investeringsejendomme – definition af forrentningskrav* fra 2013. Udgivet af Ejendomsforeningen Danmark og Dansk Ejendomsmæglerforening.
- *Behandling af risikofaktorer i værdiansættelsen* fra 2013.

Spørgsmål?

- Scheel & Co. ApS
 - Mikkel Scheel
 - ms@scheelco.dk
- Direkte: 53 50 30 77