

SJELDANI nyhedsbrev

SJELDANI Boligadministration AS - P. Knudsens Gade 1 - 2450 København SV - 3324 2111 - info@sjeldani.dk - www.sjeldani.dk



Juni 2018

I den senere tid, har der været meget debat om de nye regler for udarbejdelse af valuarvurderinger til andelsboligforeninger. Vi har derfor bedt valuar Mikkel Scheel om at skrive artiklen nedenfor, som fortæller, hvad de nye regler egentligt betyder:

Nye regler for valuarvurderinger til sikkerhed for forbrugerne

Folketinget har for kort tid siden vedtaget L 177 om mere robuste andelsboligforeninger. I lovforslaget reguleres en række forhold om stiftelsesbudgetter, vedligeholdelsesplaner, mulighed for finansiering med afdragsfrie lån ved stiftelsen, en række ændringer af forældelsesbestemmelserne og ikke mindst - nye regler for udførelse af valuarvurderinger.



Af diplomvaluar
Mikkel Scheel
Scheel & Co. ApS
ms@scheelco.dk

Situationen som Folketinget reagerer på er den, at området for valuarvurderinger ikke tidligere har været lovreguleret, men alene er blevet reguleret af Dansk Ejendomsmæglerforening hvis medlemmer har været forpligtet af foreningens retningslinjer, mens ikke-medlemmer således ikke har været reguleret, hvilket i nogle tilfælde har ført til vurderinger med svingende værdier – oftest i opadgående retning, men i enkelte tilfælde også nedadgående retning.

Således har lovpakken givet Erhvervsministeren hjemmel til, at udarbejde en bekendtgørelse der nærmere regulerer udførelsen af valuarvurderinger.

Reglerne er blevet til i samarbejde med Foreningen for Statsautoriserede Revisorer, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Dansk Ejendomsmæglerforening og Ejendomsforeningen Danmark og afspejler således hele sektorens ønske om, at vurderingerne bliver mere gennemsigtige og udført med større professionalisme.

Reglerne

Det overordnede sigte med reguleringen har været, at ensarte den måde vurderingen udføres på – og ensarte de kriterier og beregningsmodeller der ligger til grund for vurderingsresultatet og på den måde sikre gennemsigtighed. Reglerne vil være gældende for vurderinger der udarbejdes efter 1. oktober 2018.

Desuden opstilles i bekendtgørelsen krav til valuarens erfaring og hans kendskab til ejendomsmarkedet for boligudlejningsejendomme, hvilket bevirker, at valuarer der kun har erfaring med bolighandel og dermed ikke erfaring med den professionelle del af ejendomsmarkedet, i fremtiden bliver udelukket fra, at udføre valuarvurderinger.

Herudover stiller reglerne også flere og mere specificerede regler til anvendelse af en mere avanceret regnemetode – discounted cash flow eller i daglig tale bare DCF. Princippet bag regnemetoden er, at den tager højde for ejendommens driftsoverskud over tid og tilbagediskonterer disse med en given diskonteringsrente, svarende til den som valuaeren kan dokumentere, at en investor vil forlange på vurderingstidspunktet.



Dette betyder, at den diskussion der har været fremført i pressen tidligere på året formentlig vil forstumme, idet ikke alene vurderingsresultatet, men også de anvendte værdier på indtægts- og omkostningssiden skal dokumenteres – enten ved anvendelse af relevante lovbestemte satser eller ved anvendelse af dokumenterede tal.

Hvad betyder de nye regler for mig og min forening?

Først og fremmest må reglerne anses som en klar forbedring for foreningen. Således vil det fremover være muligt for både foreningen, administrator – og ikke mindst nye købere af foreningens lejligheder, at se hvilke kriterier der ligger til grund for vurderingen. Dermed kan foreningen og andre gennemgå vurderingen og umiddelbart konstatere om denne er udført i overensstemmelse med bekendtgørelsen.

Det burde skabe en mindre usikkerhed hos både køber og den eventuelt finansierende bank. For foreningen som helhed bør dette også være en sikkerhed for, at andelskronen ikke svinger dramatisk ved skift af valuar og det må antages, at foreningens bank i fremtiden vil kunne lægge større vægt på en valuarvurdering ved kreditsagsbehandling mv.

Set fra et foreningssynspunkt er risikoen ved den nye bekendtgørelse, at såfremt foreningen tidligere har benyttet sig af en valuar der ikke har været medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening eller en valuar der efter de nye regler ikke har tilstrækkelig erfaring, kan det ikke udelukkes, at vurderingsresultatet fremover vil ændre sig.

De nye bestemmelser stiller strengere krav til valuarens dokumentation for foretagne skøn, hvilket bevirker, at udarbejdelsen af vurderingen fremover vil være mere tidskrævende – det vil alt andet lige betyde, at prisen for at få foretaget en valuarvurdering fremover formentlig vil stige.

Samlet set, må reglerne vurderes som en fordel for foreningerne, dels for at hæve standarden af valuarvurderingerne – men også for, at skabe den fornødne tillid til, at valuarvurdering er den mest præcise måde, at få foretaget værdiansættelse af foreningens ejendom på.

Har du spørgsmål til emnet, er du velkommen til at kontakte din administrator her hos SJELDANI og du er velkommen til at kontakte Mikkel Scheel direkte.