

Enhed
Kontoret for boliglovgivning

Sagsbehandler
MML

Koordineret med
MLA

Sagsnr.
2020 -4034

Doknr.
722926

Dato
26. februar 2021

Evaluering af nye krav til valuarvurderinger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning.....	side 1
1.1. Sammenfatning.....	side 2
1.2. Den gennemførte regelændring.....	side 2
1.3. Evalueringens formål.....	side 2
1.4. Evalueringens udformning.....	side 3
2. Spørgeundersøgelsen.....	side 4
2.1. Branchens generelle erfaringer.....	side 4
2.2. Rapporterne er blevet mere udførlige og gennemskuelige.....	side 5
2.3. Vurderingsrapporterne opfylder kravene.....	side 5
2.4. Ændringer i værdiansættelsernes udsving.....	side 7
2.5. Er værdiansættelserne mere retvisende.....	side 8
2.6. Konklusion på spørgeundersøgelse.....	side 9
3. Data fra andelsboliginform.dk.....	side 9
4. Samlet konklusion på evalueringen.....	side 10

1. Indledning

Der blev ved lov nr. 555 af 29. maj 2018 om mere robuste andelsboligforeninger indført nye krav til de valuarvurderinger, som udarbejdes til værdiansættelse af andelsboligforeningers ejendomme.

I henhold til den politiske aftale bag lovforslaget (aftale af 27. november 2017 mellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om mere robuste andelsboligforeninger) skal der gennemgøres en evaluering i 2020 af, om ejendomsæglerbranchens nye og strammere norm og vejledning fungerer efter hensigten.



I dette notat redegøres for resultaterne af den af Indenrigs- og Boligministeriet gennemførte evaluering.

1.1 Sammenfatning

Sammenfattende viser evalueringen, at erfaringerne med de nye regler generelt er positive, og at de er blevet taget godt imod i branchen.

Evalueringen viser endvidere, at vurderingsrapporterne er blevet mere omfattende, udførlige og gennemskuelige, og at de generelt lever op til de nye krav. De nye krav ses dog ikke at have haft nogen bemærkelsesværdig betydning for vurderingernes udsving – det skyldes formentlig, at valuarer stadig er overladt et skøn på væsentlige parametre, og at der består udfordringer med hensyn til at påvise referenceejendomme. Det indebærer, at det for nogle ejendomme er muligt at nå til to meget forskellige vurderinger.

Det kan ikke konstateres, om vurderingerne er blevet mere retvisende – forstået som nærmere den reelle markedsværdi. Forventningen i branchen er dog overordnet, at de nye krav vil føre til mere retvisende vurderinger.

1.2 Den gennemførte regelændring

De nye krav indebærer, at Dansk Ejendomsmæglerforenings branchenorm for vurdering af andelsboligforeningers ejendomme ved valuar blev opløftet til bekendtgørelsesniveau, således at regelsættet gælder for samtlige valuarer. (Bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar).

Ejendomsmæglerbranchens strammere norm og vejledning indebærer i praksis, at ejendommen skal værdiansættes ud fra et forventet økonomisk afkast, og værdiansættelsen skal baseres på en DCF-beregning (Discounted Cash Flow), der er en indkomstbaseret værdiansættelsesmodel, som tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode.

Hvis lejen ansættes til det lejedes værdi eller markedislejen, skal ansættelsen underbygges af referencer.

Reglerne trådte i kraft d. 1. oktober 2018, og alle efterfølgende vurderinger er lavet efter de nye regler.

1.3 Evalueringens formål

Den politiske aftale bag lovforslaget om mere robuste andelsboligforeninger indeholder i afsnit 8 følgende vedrørende mere retvisende vurderinger:

"Afsnit 8.1. Branchens norm og vejledning vedr. valuarvurderinger opløftes til bekendtgørelse.



For at sikre mere retvisende valuarvurderinger bliver ejendomsmæglerbranchens nye og strammere norm og vejledning for valuarvurderinger opløftet til bekendtgørelsesniveau, således at regelsættet gælder for samtlige valuarer uanset medlemskab af bestemte brancheforeninger eller ej. Der bliver derfor etableret en hjemmel i andelsboligloven til at udstede en bekendtgørelse, som fastsætter nærmere regler for valuarvurderinger.

Der skal gennemgøres en evaluering i 2020 af, om ejendomsmæglerbranchens nye og strammere norm og vejledning fungerer efter hensigten.

Der foretages endvidere en præcisering, så uddannelseskravene til valuarer er retvisende.”

Formålet med de nye strammere krav er ifølge lovforslagets almindelige bemærkninger, ”... at sikre mere retvisende valuarvurderinger bl.a. ved, at valuarer, der ifølge bekendtgørelsen kan foretage en valuarvurdering, skal følge de samme strammere vurderingsprincipper. De nærmere regler skal bidrage til, at der ikke for den samme ejendom kan foreligge vurderinger, som er markant afvigende fra hinanden.”

Bemærkningerne nævner endvidere, at vurderingerne efter de tidligere regler var svært gennemskuelige, idet vurderingerne i praksis kunne variere meget for den samme ejendom, hvilket skabte usikkerhed for aktører på markedet.

Evalueringens formål er herefter at undersøge, om vurderingsrapporterne lever op til de nye krav, og om vurderingsrapporterne er blevet mere udførlige og ensartede med hensyn til beregninger og beskrivelser som forudsætning for vurderingerne.

Rapporterne skulle samtidig gerne være blevet mere gennemskuelige, og vurderingerne synes mindre tilfældige. Evalueringens formål er endvidere at undersøge, om vurderingerne generelt er blevet mere ensartede og retvisende.

1.4 Evalueringens udformning

Evalueringen er foretaget ved en spørgeundersøgelse udarbejdet i samarbejde med brancheorganisationerne Dansk Ejendomsmæglerforening (DE), Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF), EjendomDanmark (ED) og FSR - danske revisorer. Ministeriet har udarbejdet to spørgeskemaer, hvoraf det første er besvaret af ovennævnte brancheorganisationer, mens det andet spørgeskema er videreformidlet af organisationerne til valuarer, administratorer og revisorer til besvarelse.

Ministeriet har modtaget 26 besvarelser fra valuarer, 16 fra administratorer og 22 fra revisorer. Ud fra oplysninger fra brancheorganisationerne vurderes det med en vis usikkerhed, at svarraten er omkring 10-20 pct.

Endvidere har Bolig- og Planstyrelsen foretaget dataudtræk fra andelsboliginform.dk til en registeranalyse af udviklingen i valuarvurderingerne i årene 2015-2019. Datagrundlaget i andelsboliginform.dk dækker årligt ca. 61-67 pct. af landets godt 200.000



andelsboliger. Da datagrundlaget ikke fuldt ud dækker bestanden af andelsboligforeninger, vil analysens resultater være behæftet med en vis usikkerhed.

Til belysning af udviklingen i valuarvurderingerne er der udtrukket oplysninger fra andelsboliginform.dk om 680 andelsboligforeninger med knap 29.700 boliger, som har haft en valuarvurdering i hvert af regnskabsårene 2015-2019.

Det bemærkes, at ministeriet ikke har indhentet og foretaget undersøgelser af konkrete vurderingsrapporter med henblik på at konstatere, i hvilket omfang rapporterne lever op til de nye krav. Evalueringens vurdering af, i hvilket omfang rapporterne lever op til de nye krav, og hvilke mangler der typisk ses i rapporterne, er alene baseret på besvarelser fra branchens organisationer og aktører.

Ministeriet har ikke foretaget en sammenligning af konkrete vurderingers værdiansættelse eller det generelle niveau for vurderinger af andelsboligejendomme med niveauet for boligudlejningsejendomme.

2. Spørgeundersøgelsen

Spørgeundersøgelserne er overordnet formuleret således, at der fra brancheorganisationerne er givet uddybende svar på undersøgelsens spørgsmål, mens svarene fra brancheaktørerne (valuarerne, administratorene og revisorerne) er givet ved en angivelse af, hvor enig den enkelte er i bestemte udsagn.

Der er ved flere af spørgsmålene svaret ved anvendelse af nedenstående skala:

1	2	3	4	5	6	7
Helt uenig	Uenig	Delvist uenig	Hverken eller	Delvist enig	Enig	Helt enig

Ved spørgeundersøgelsen er det undersøgt, om vurderingsrapporterne generelt er blevet mere udførlige med hensyn til beregninger og beskrivelse af forudsætningerne bag vurderingerne, og i hvilket omfang rapporterne generelt lever op til de nye krav.

Det er i den forbindelse forsøgt undersøgt, hvilke fejl og mangler der typisk ses i rapporterne, samt disses betydning for vurderingerne. Det er endvidere undersøgt, om der i branchen generelt er en opfattelse af, at de nye krav fører til vurderinger, som er mere tilsvarende den reelle markedsværdi for ejendommen, og om vurderinger for nærliggende og sammenlignelige ejendomme er blevet mere ensartede.

2.1 Branchens generelle erfaringer

Brancheorganisationerne oplyser, at de overordnede erfaringer med overgangen til de nye regler generelt er positive. Det er samtidig indtrykket, at de er blevet taget godt imod af branchens aktører, og der er forståelse for, at der er kommet nye regler. ABF oplyser dog, at de i starten hørte fra flere andelsboligforeninger, at valuarvurderingerne var blevet langt dyrere.



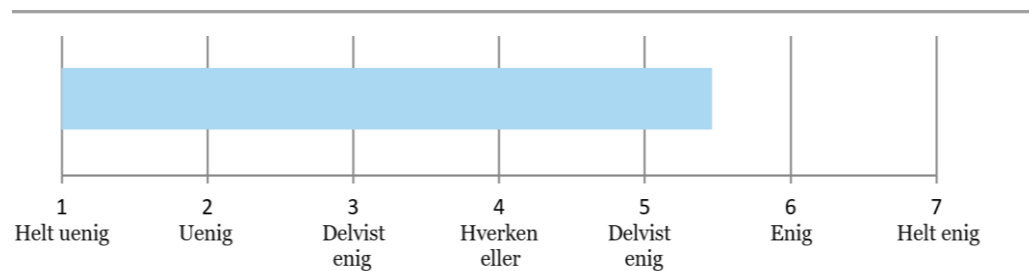
Dansk Ejendomsmæglerforening og revisionsbranchen nævner, at de skærpede krav har ført til, at en række mindre valuere er trådt ud af markedet, formentlig som følge af, at arbejdsmængden er øget for så vidt angår den enkelte valuarvurdering, og der stilles større krav til valuarernes kompetencer. Det indebærer, at de tilbageværende valuere har større indsigt i markedet. Valuarerne bliver stadig bedre til at dokumentere deres vurderinger.

2.2 Rapporterne er blevet mere udførlige og gennemskuelige

Blandt brancheorganisationerne er der bred enighed om, at vurderingsrapporterne er blevet mere udførlige med mere fyldestgørende beskrivelser af forudsætningerne bag vurderingerne. Vurderingerne forekommer herved at være mindre tilfældige, og det giver et bedre overblik i rapporterne. DCF-beregningen gør samtidig vurderingen mere gennemskuelig.

Administratorer, valuere og revisorer er blevet spurgt til, om de er enige i, at vurderingsrapporterne generelt er blevet mere udførlige. Med udførlig menes, at rapporternes beskrivelser og beregninger kvalitativt er blevet grundigere, således at forudsætningerne for vurderingerne tydeligere fremgår.

Figur 1 - Rapporterne er blevet mere udførlige



Tabellen viser et gennemsnit af besvarelserne. Der er en overordnet delvis enighed om, at vurderingsrapporterne er blevet mere udførlige.

Der er samtidig bred enighed om, at DCF-beregningerne anvendes mere (73,5 pct. af branchens aktører svarer, at andelen af DCF-beregninger er steget).

2.3 Vurderingsrapporterne opfylder kravene

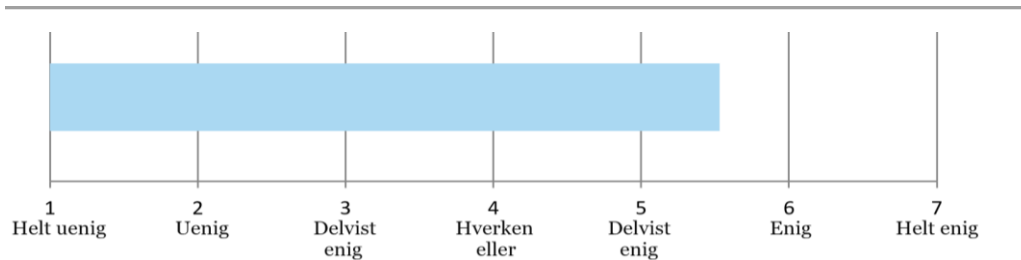
Andelsboligforeningernes revisorer gennemgår valuarernes vurderingsrapporter inden de godkendes på generalforsamlingen, og revisorerne får derved indtryk af, om rapporterne, efter deres opfattelse, er korrekte i forhold til den konkrete forening og lovens krav. ED oplyser, at administratorer ser valuarvurderingerne igennem. ED har udgivet en god administratorskik i forbindelse med håndtering af valuarvurderinger.

Undersøgelsen viser en overordnet enighed blandt branchens organisationer om, at valuarerne har samme opfattelse af, hvad kravene indebærer med hensyn til de beskrivelser og beregninger, som skal fremgå.



Administratører, valuarer og revisorer er blevet spurgt til, hvorvidt de er enige i, at vurderingsrapporterne generelt lever op til de nye krav. Der tænkes på, om rapporterne opfylder de nye krav med hensyn til beskrivelser og beregninger, som grundlag for værdiansættelserne.

Figur 2 - Vurderingsrapporterne opfylder kravene



Tabellen viser et gennemsnit af aktørernes besvarelser. Der er en overordnet delvis enighed om, at vurderingsrapporterne opfylder kravene.

Undersøgelsen peger dog på, at der kan være forskellige opfattelser af, hvordan referencer skal dokumenteres, hvordan længden på budgetperioden i DCF-beregningen skal findes, og hvordan andelsboligforeningens energimærke skal påvirke DCF-budgettet. Undersøgelsen giver endvidere indtryk af, at en af de store udfordringer i driftsbudgettet er, at der kan være meget store forskelle på, hvad valuarerne ansætter § 5, stk. 2-lejen til (det lejedes værdi). Udfordringen er i den forbindelse, at huslejenævnene ikke offentliggør deres afgørelser, og at § 5, stk. 2-lejen har stor betydning for den samlede vurdering.

Aktørernes besvarelser giver samtidig udtryk for, at der mangler kendskab til det lejedes værdi. Valuarerne kan fastsætte det lejedes værdi og forrentningsprocenterne meget forskelligt.

Af besvarelserne fremgår det, at typiske fejl eller mangler, som ses i valuarernes vurderingsrapporter, er mangel på referenceejendomme, eller anvendelse af usammenlignelige referenceejendomme. Det nævnes, at det er vanskeligt at finde referenceejendomme, særligt efter 1. juli 2020, bl.a. fordi der gælder en karenperiode for gennemgribende moderniseringer i boligudlejningsejendomme, mens karenperioden ikke finder anvendelse for andelsboligejendomme. Herudover svarer flere revisorer, at forrentningskravet ind mellem sættes for lavt, og at der ikke redegøres korrekt for forbedringsmulighederne i ejendommen.

Indenrigs- og Boligministeriet skal bemærke, at det i ifølge aftale af 30. januar 2020 om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger indgår, at der skal etableres et huslejeregister for at øge gennemsigtigheden i lejeniveauerne. Huslejeregistret skal væsentligt forbedre muligheden for at få indsigt i gældende lejeniveauer og sammenligningslejemål.

2.4 Ændringer i værdiansættelsernes udsving



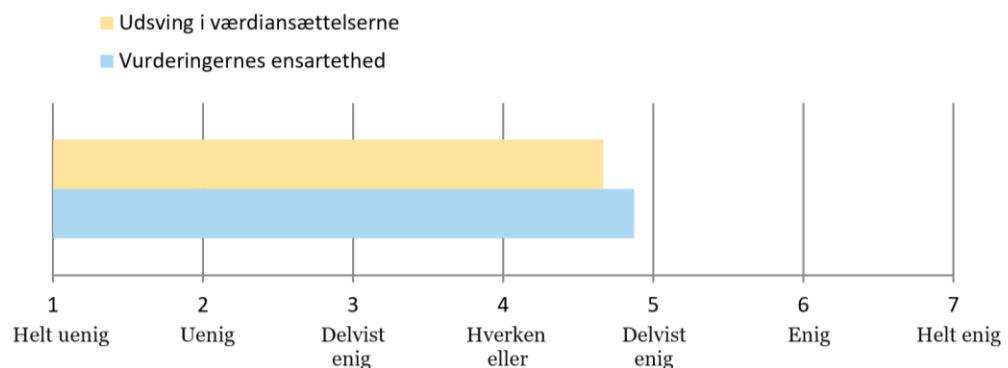
Branchens organisationer og aktører er blevet spurgt til, om deres oplevelse er, at valuarvurderingerne er blevet mere ensartede, og om udsvingene i værdiansættelserne generelt er blevet mindre.

Det nævnes indledningsvist i spørgsmålene, at der med ensartede vurderinger tænkes på forudsætningerne bag vurderingerne, herunder bl.a. fastsættelse af forrentningskrav samt ejendommens indtægter og udgifter, og ikke selve værdiansættelsen. Det nævnes endvidere som forudsætning, at lignende ejendomme beliggende i samme område som udgangspunkt bør værdiansættes i samme niveau.

Blandt brancheorganisationerne er der ikke enighed om, hvorvidt de nye regler har medført mindre udsving i selve værdiansættelserne. Organisationerne er samtidig ikke enige om, hvorvidt vurderinger for sammenlignelige ejendomme er blevet mere ensartede med hensyn til forudsætningerne bag vurderingerne.

Revisionsbranchen og Dansk Ejendomsmæglerforening oplyser i den forbindelse, at der stadig ses store forskelle i angivelse af § 5, stk. 2-lejen og i størrelsen af forrentningskravet, hvilket fører til, at to valuarer kan nå til meget forskellige værdiansættelser for samme ejendom. Dansk Ejendomsmæglerforenings opfattelse er dog, at forudsætningerne bag vurderingerne overordnet set er blevet mere ensartede.

Figur 3 - Vurderingernes ensartethed og værdiansættelsernes udsving



Søjlerne viser et gennemsnit af besvarelserne fra branchens aktører (administratører, valuarer og revisorer).

Besvarelserne viser, at der blandt aktørerne er delvist enighed om, at vurderingerne er blevet mere ensartede (med hensyn til forudsætningerne bag vurderingerne). Tilsvarende er der tenderende til delvist enighed om, at de nye regler har ført til, at udsvingene i værdiansættelserne for sammenlignelige ejendomme generelt er blevet mindre.



2.5 Er værdiansættelserne mere retvisende

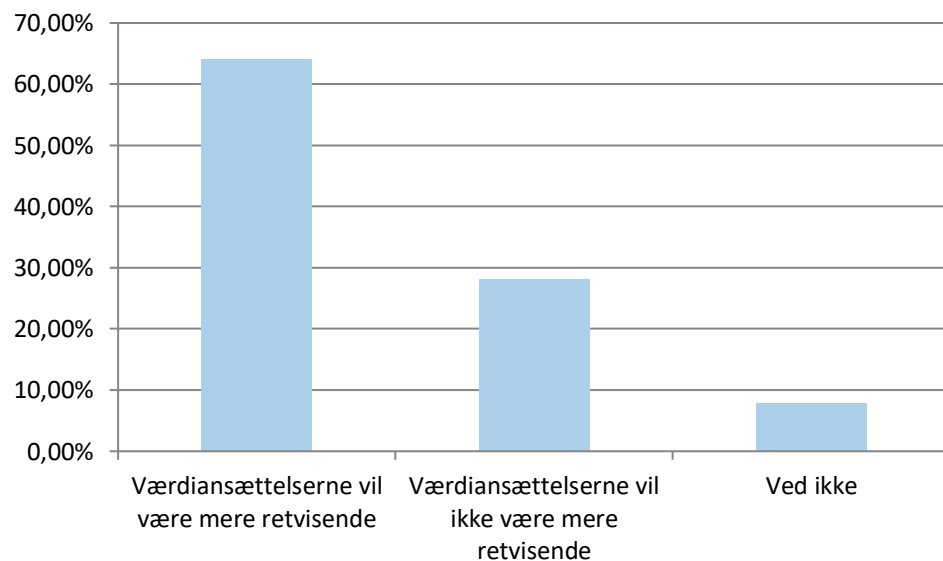
Branchens organisationer og aktører er blevet spurgt til, om de forventer, at de nye krav vil føre til generelt mere retvisende værdiansættelser. Ved mere retvisende menes, at værdiansættelserne ligger tættere på den reelle markedsværdi.

EjendomDanmark og Dansk Ejendomsmæglerforening oplyser at have en forventning om, at kravene vil føre til mere retvisende vurderinger.

Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker i den forbindelse, at ved at ensrette de teoretiske forudsætninger for værdiansættelserne, er det i højere grad blevet udslagsgivende, hvilket datagrundlag (referencer og markedsstatistik), som valuaren har adgang til. Den problemstilling er understreget ved indførelsen af karenstiden med boligaftalen i juli 2020, hvor man yderligere rykkede det teoretiske fundament for valuarvurderingen væk fra den almindelige boligudlejningsejendom.

Revisionsbranchen angiver ikke at have en forventning om, at værdiansættelserne vil være mere retvisende. De oplyser, at der stadig ses at være store forskelle på værdiansættelserne, når foreningerne skifter valuar på en ejendom.

Figur 4 – Er værdiansættelserne mere retvisende



Figuren viser besvarelserne fra branchens aktører. 64 pct. svarer, at de forventer, at værdiansættelserne vil være mere retvisende (28 pct. svarer, at de ikke forventer, værdiansættelserne vil være mere retvisende)

Undersøgelsen viser således, at der i branchen overordnet set er en forsigtig forventning om, at de nye regler vil føre til mere retvisende vurderinger – forstået som vurderinger, der ligger tættere på markedsværdien.



2.6 Konklusion på spørgeundersøgelse

Spørgeundersøgelsen viser, at der generelt er enighed om, at valuarrapporterne er blevet mere omfattende, mere udførlige og mere fyldestgørende, hvilket har medført, at vurderingerne er lettere at gennemskue. Undersøgelsen viser herudover en generel enighed i branchen om, at valuarerne forstår kravene ens, og at vurderingsrapporterne generelt lever op til de nye krav.

Uanset at vurderingerne beskrives bedre og er mere udførlige, viser undersøgelsen dog ikke en klar enighed om, at vurderingerne er blevet mere ensartede med hensyn til forudsætningerne bag, og at udsvingene i værdiansættelserne er blevet mindre.

Undersøgelsen peger på, at det først og fremmest skyldes vanskeligheder ved at opspore sammenlignelige referenceejendomme og problemer med at fastsætte og kontrollere størrelsen af det lejedes værdi eller forrentningskravet, hvor selv små udsving har stor betydning for værdiansættelsen. Forskellige angivelser af det lejedes værdi samt forrentningsprocenten giver valuarerne et stort spillerum med hensyn til værdiansættelsen. Derved bliver de øvrige ellers omfattende og grundige beregninger, som er en følge af de nye strammere krav, mindre betydende i forhold til værdiansættelsen.

De nye krav kan derfor ikke med sikkerhed siges at have ført til mere ensartede vurderinger og værdiansættelser, idet valuarerne stadig er overladt et skøn på væsentlige parametre. Kravene udelukker ikke, at der kan forekomme forskellige vurderinger for samme ejendom.

Branchens organisationer og aktører har overordnet en forventning om, at de nye krav vil føre til mere retvisende vurderinger – forstået som vurderinger, der ligger tættere på den reelle markedsværdi.

3. Data fra andelsboliginform.dk

Bolig- og Planstyrelsen har som led i evalueringen foretaget en registeranalyse af udviklingen i valuarvurderingerne af andelsboligejendomme i årene 2015-2019. Analysen er baseret på et udtræk fra andelsboliginform.dk, som indeholder de nøgleoplysningsskemaer, som foreningerne er forpligtet til at udlevere i forbindelse med et salg af en andelsbolig. Datagrundlaget dækker årligt ca. 61-67 pct. af landets godt 200.000 andelsboliger.

Registeranalysen viser, at i perioden 2014-2019 har der været en markant stigning i antallet af andelsboligforeninger, som benytter en valuarvurdering som værdiansættelsesprincip - fra 31 pct. valuarvurderede andelsboliger i 2014 til 61 pct. i 2019. Omvendt er antallet af andelsboligforeninger, som benytter den offentlige vurdering som værdiansættelsesprincip, faldet fra 55 pct. i 2014 til 26 pct. i 2019.

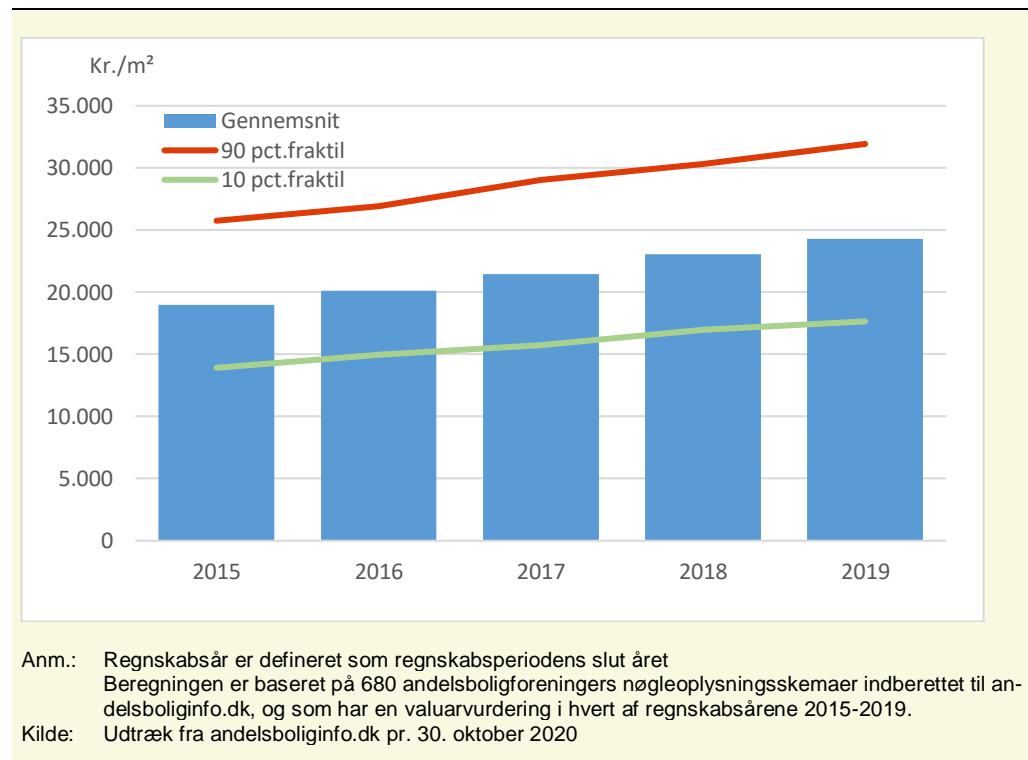
En væsentlig forklaring på bevægelsen mod flere valuarvurderede andelsboliger er, at der ikke er foretaget en ny offentlig ejendomsvurdering siden 2012.



Analysen viser endvidere, at niveauet for valuarvurderingerne har været støt stigende i perioden 2015-2019. Figuren neden for viser, at vurderingerne gennemsnitligt har en årlig stigning på 6,3 pct.

Det bemærkes, at de skærpede regler for valuarvurderinger trådte i kraft 1. juli 2018, og analysen skal læses med det forbehold, at reglerne først har haft betydning for de valuarvurderinger, som er udført i år 2019. Det er derfor endnu vanskeligt at konkludere på baggrund af disse registerdata, om reglerne har haft nogen effekt.

Figur 5 - Værdien af andelsboligforeningers ejendomme for foreninger, som i regnskabsårene 2015-2019 har benyttet en valuarvurdering



For de 10 pct. af andelsboligforeningerne med den laveste vurderede ejendomsværdi er den gennemsnitlige årlige værdistigning på 6,1 pct. For de 10 pct. af andelsboligforeningerne med den højeste vurderede ejendomsværdi er den gennemsnitlige årlige værdistigning på 5,5 pct.

Idet de højeste vurderinger har oplevet en ca. lige så stor værdistigning, som de laveste vurderinger, ses vurderingernes udsving ikke at være nævneværdigt reduceret. Figuren viser, at de nye krav tilsyneladende endnu ikke har haft nogen væsentlig betydning for udsvinget i de valuarvurderinger, som er udført i 2019.

Figuren viser herudover, at stigningstakten i værdiansættelserne fra 2018 til 2019 er nogenlunde den samme som tidligere år. Stigningstakten er dermed ikke synligt ændret efter, at de nye krav trådte i kraft i 2018.

4. Samlet konklusion på evalueringen



Hensigten med de strammere og mere omfattende krav til valuarvurderingerne var at sikre, at vurderingerne blev mere udførlige og ensartede med hensyn til beregninger og beskrivelser som forudsætning for værdiansættelsen. Vurderingerne skulle derved synes mindre tilfældige, og de skulle samtidig være mere gennemskuelige. Det skulle føre til, at vurderingerne generelt bliver mere retvisende, og at der ikke kan forekomme to meget forskellige vurderinger for samme ejendom.

Undersøgelsen viser, at rapporterne er blevet mere omfattende og udførlige, og der er generelt enighed om, at vurderingerne er blevet mere gennemskuelige.

De nye krav ændrer dog ikke ved, at der stadig består udfordringer med hensyn til anvendelse af referenceejendomme, og at valuarer i et vist omfang skønner over størrelsen af det lejedes værdi og forrentningskravet. To valuarer kan derved nå til forskellige vurderinger for den samme ejendom, uanset at vurderingerne opfylder bekendtgørelsens krav.

Opfattelsen i branchen og Bolig- og Planstyrelsens registeranalyse hælder samtidig til, at de nye krav (endnu) ikke umiddelbart har haft nogen væsentlig betydning for værdiansættelsernes udsving eller niveau.

Der kan ikke gives et klart svar på, om vurderingerne er blevet mere retvisende – forstået som, at værdiansættelserne ligger tættere på den reelle markedsværdi. Forventningen i branchen er dog overordnet, at de nye krav vil føre til mere retvisende vurderinger. Det bemærkes i den forbindelse, som også nævnt indledningsvist, at det ikke umiddelbart er muligt at fastslå ejendommens reelle markedsværdi, før ejendommen handles.

Det skal understreges, at erfaringerne med de nye krav stadig er forholdsvis begrænsede, herunder henset til, at andelsboligforeningerne i sommeren 2020 fik mulighed for at fastholde en valuarvurdering. Spørgeundersøgelsen giver samtidig udtryk for, at der har været en indkøringsperiode, hvor flere valuarer har skulle lære de nye regler at kende.