

STAD VALUAR

Boligudvalget 22.02.2024

Stad Valuar

Stad Valuar er Danmarks største valuar. Vi betjener ca. 20-25 procent af hele markedet. Vi udarbejder i dag over 700 årlige vurderinger.

- **Diplomvaluarer og fokus på kvalitet**

Vi laver i øvrigt også:

- Forbedringsopgørelser
- **Dagsværdi notatet**
- **Gratis skrivebords vejl. estimer**

En ordentlig valuarvurdering

En valuarvurdering er en tilrettet opgørelse af en ejendoms handelspris og består af nedenstående delelementer, som er reguleret ved lov om valuarvurderinger:



Lovens formål

Formålet med Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber er, som vi forstår, at sikre bedre rammer for andelsboligerne, herunder en billigere valuarvurdering.

En af lovens formål er at spare andelsboligforeningerne for at skulle bekoste en årlig valuarvurdering, hvis man som forening har valgt dette vurderingsprincip. Hertil skal det sættes i perspektiv, at den besparelse, vi taler om, er ca. 6.000 kr. pr. år for de mindste Andelsboligforeninger og op til 25.000 kr. pr. år for de største andelsboligforeninger. Den udgift skal naturligvis deles ud på de enkelte andelsbolighavere.

Udfordringen er, at valuarbranchen vil blive presset af manglende opgaver i år 1 og 2, hvilket vil gøre det svært at bibeholde antallet af ansatte på sigt. Det vil også betyde, at branchen ikke ville kunne følge med i efterspørgslen i år 3 år, hvor foreninger vil skulle have lavet deres vurderinger. Vores vurdering er priserne på valuarrapporter vil stige 200-300% og der dermed ikke vil være en besparelse samlet set.

Valuarerne vil prioritere de største foreninger.

Udfordringer ved den nye lov for andelsboligmarkedet

Andelsboligforeninger kan stå uden gyldige vurderinger

Med det nye forslag kan en andelsboligforening udskyde valuarvurderingen i tre år, hvor en forening i dag skal have en årlig vurdering. Dette vil skabe en flaskehals hos valuarerne, hvilket kan medføre, at foreninger ikke vil kunne få lavet en vurdering i tide.

Førstegangskøberne bliver glemt

For nye købere, hvor mange er førstegangskøbere, bliver det svært at vurdere to forskellige andelsboligforeninger, som ikke er valuarvurderet på samme tidspunkt. Derudover kan de risikere at blive teknisk insolvente hvis de indtræder på det forkerte tidspunkt, hvilket kunne være undgået ved løbende vurderinger.

Skabe yderligere skepsis om andelsboligmarkedet

Den nye lov vil sætte et usikkert marked under et større pres, hvor bankerne og køberne i dag kigger med skepsis på andelsboligerne. Bankerne vil i flere tilfælde være skeptiske, hvis der ikke foreligger en ny valuarvurdering.

Højesteretsdom øget presset de frivillige bestyrelser og foreningerne

Højesteret har netop afsagt en dom, hvor en foreningen blev erstatningsansvarlig for, at andelshaver solgte sin andelsbolig til en pris, der ikke tog højde for en forøgelse af andelens værdi gennem en ny valuarvurdering.

Udfordringer ved den nye lov for valuarbranchen

Lov med tilbagevirkende kraft

Vi stiller os uforstående overfor, at loven har en tilbagevirkende kraft. Denne del af loven vil have fatale konsekvenser for branchen som helhed og giver ikke branchen tid til at omstille sig.

Der er intet marked for valuarvurdering i 2 år men stiger voldsomt om 3 år

Efterspørgslen på valuarrapporter om 3 år vil være langt større end, hvad valuarerne kan håndtere, og vi vurderer, at det vil medføre prisstigninger på 200-300 procent på valuarrapporter. Dertil vil vi blive nød til at afskedige folk, grundet manglende løbende arbejde.

Foreninger vil fravælge rapporter

Det vurderes i lovforslaget, at 50% af andelsforeningerne vil fortsætte med årlige valuarrapporter, men vores vurdering er, at 80 % af andelsforeningerne vil fravælge valuarrapporter de næste to år, baseret på viden fra 'Black Stone' indgrebet i 2020.

Mangel på kvalificerede valuarer

I dag er det kun diplomvaluarer og valuarer på dispensation, som må udarbejde valuarvurderinger. I øjeblikket bliver der årligt uddannet 10-20 diplomvaluarer, og vi frygter, at den nye lov vil få søgningen til uddannelsen til at falde.

Ny høring

- Loven vil nu have tilbagevirkende kraft, hvor den tidligere var fremadrettet. Da dette er et nyt element mener vi, at loven skal i høring. Ligesom ABF mener vi, at loven bør gælde fremadrettet, da det ellers vil få store konsekvenser for andelsboligforeningerne.
- Dansk Ejendomsmæglerforening anbefaler også at loven gælder fremadrettet
- Nye vurderinger fra Vurderingsstyrelsen kan få massive konsekvenser, som markedet ikke kendte til i 2022.
- Markedssituationen har ændret sig siden oktober 2022, med det største fald for ejerboliger i januar 2024 i 10 år. Ejendomsmarkedet er faldende, og det giver store udfordringer med at fastholde en valuarvurdering. Mange førstegangskøbere risikerer at blive teknisk insolvente om 3 år.
- Social- og boligministeren påtænker at gennemføre en lov, hvor **andelskronen kan stige**, hvis **renten stiger og ejendomsværdien falder**, da man tillader andelsboligforeninger at tage kursgevinsten på prioritetsgæld samtidig med, at man fastholder ejendommens værdi på et kunstigt højt niveau i tre år.
- Beregningseksemplerne, som er i udkastet til loven med estimerede antal årlige valuarvurderinger, er uden substans. Det er vores vurdering, at de årlige valuarvurderinger vil være markant lavere i to ud af tre år, hvilket vil have en negativ indflydelse på vores branche og dermed på kvaliteten og prisen på valuarvurderingerne.

SPØRGSMÅL



valuar@stadvaluar.dk

Tlf. 31 39 09 50

Østerfælled Torv 10, 2100 København Ø