

## Valuarvurdering – Hvad skal man være opmærksom på?

Valuarvurderinger er et alternativ til de offentlige ejendomsvurderinger, når foreningens ejendom skal værdisættes og andelskronen fastsættes. Valuarvurderinger foretages af en valuar, som ved at besigtige foreningens ejendom kan give en nøjagtig værdiansættelse. Flere og flere foreninger vælger i disse år at benytte valuarvurderinger til at sætte andelskronen, og det er der flere grunde til. Læs mere her om, hvad valuarvurderinger er, hvorfor foreninger vælger dem, og hvad man i foreningen bør være opmærksom på, når man får lavet en valuarvurdering.

## Hvad er en valuarvurdering?

En valuarvurdering er en metode at fastsætte værdien på en andelsboligforenings ejendom. Det er at betragte som et alternativ til de offentlige ejendomsvurderinger, som foreningers ejendomsværdi som udgangspunkt er underlagt. Vurderingen foretages af en valuar, som baseret på forskellige faktorer giver sin vurdering af ejendommens værdi som udlejningsejendom. Fordi man betragter ejendommen som udlejningsejendom i vurderingen, vil prisstigningerne ikke nødvendigvis følge med generelle prisstigninger på ejerboligmarkedet, og dette er vigtigt at holde sig for øje. Yderligere faktorer der påvirker vurderingen er blandt andet ejendommens beliggenhed, stand, størrelse med videre. Valuaren vil i processen komme ud og besigtige ejendommen, og gennemgå den for at give en så nøjagtig vurdering som muligt.

En valuarvurdering er en godkendt metode at sætte andelskronen efter i en forening, og kan derfor være med til at bestemme andelenes maksimalpriser.

Valuarvurderinger er populært blandt mange af landets foreninger, og tendensen er, at flere og flere andelsboligforeninger vælger at benytte valuarvurderinger. Det er der flere grunde til.

## Derfor vælger foreninger valuaren til

Foreninger vælger ofte valuarvurdering frem for de offentlige vurderinger, fordi man ikke mener, at de offentlige vurderinger giver et retvisende billede af foreningens værdi. Det er da heller ikke unormalt, at en forenings ejendom ved en valuarvurdering vurderes til at være mere værd end den offentlige ejendomsvurdering siger – den seneste offentlige vurdering stammer fra 2012, hvor boligmarkedet var mindre attraktivt, end det er i dag. Foreninger bør dog være obs på, at det ikke betyder, at foreninger automatisk får en højere andelskrone ved at få lavet en valuarvurdering. Det som foreninger bør forvente er en reel, nøjagtig vurdering af ejendommens værdi, hvad enten man ender ud med en højere, lavere eller tilsvarende vurdering af ejendommen.

Som et forbehold for, at markedet kan ændre sig over tid, er det besluttet, at valuarvurderinger kun er gyldige i 18 måneder – således giver vurderingen altid et godt øjebliksbillede af ejendommens værdi, da det er nogenlunde up-to-date. Til sammenligning er mange af de offentlige ejendomsvurderinger, som foreninger i dag er underlagt fra 2011-2012.

## Hvem udfører valuarvurderinger?

Valuarvurderinger udføres af valuarer som er uddannede til at vurdere ejendomme. For at sikre så nøjagtig en vurdering som muligt, kan andelsboligforeninger vælge, en valuar som er medlem af Danmarks Ejendomsmæglerforening eller som er uddannet DiplomValuar (DiplomValuar er den mest opdaterede valuaruddannelse vi har i Danmark). En væsentlig fordel ved at benytte en valuar, som er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening er, at de har en ansvarsforsikring, som kan træde i kraft, hvis det viser sig, at vurderingen er fejlbehæftet.

En valuarvurdering udføres af en privat valuar, og er derfor ikke gratis. Priserne kan variere, men et priseksempel gives i nedenstående video. I eksemplet kan en forening med to opgange forvente at skulle betale cirka 7000 kroner eksklusiv moms for en valuarvurdering af ejendommen.

## Hvad skal foreninger være opmærksomme på?

Det er vigtigt, at man i foreningen vælger at benytte en seriøs valuar. Der er desværre eksempler på valuarer, der blot giver en høj vurdering af ejendommen for at tilfredsstille foreningerne, de vurderer for. Disse valuarer bør man selvsagt undgå.

Flere foreninger vælger ligeledes at få foretaget to uafhængige valuarvurderinger af ejendommen, når den skal vurderes. Dette er en glimrende måde at få dobbelttjekket en valuarvurdering, da man kan se om vurderingerne stemmer nogenlunde overens med hinanden. Men hvis man laver denne finte, blot for at vælge den højeste vurdering af de to kan det være problematisk, hvis den ene valuarvurdering er markant højere end den anden. I så fald risikerer foreningen, at andelskronen sættes for højt, hvilket øger maksimalprisen, og i sidste ende kan føre til, at andele i foreningen sælges til overpris. Sker dette kan foreningen som konsekvens ende med at hænge på erstatninger, hvis købere af disse andele får medhold i, at de har betalt overpriser.