

Beställarhandledning för värdeutlåtande i samband med kreditgivning till privatbostad

Gemensam beställarhandledning från Svenska Bankföreningen, Fastighetsmäklarförbundet och Mäklarsamfundet

Juni 2024



Svenska
Bankföreningen
Swedish Bankers' Association



FASTIGHETS
MÄKLAR
FÖRBUNDET


MÄKLARSAMFUNDET

Det finns i Sverige en väl etablerad ordning för värdering av privatbostäder i form av så kallade statistiska värderingar, interna värderingar samt externa värderingar. Externa värderingar är vanligtvis upprättade av registrerade fastighetsmäklare eller av branschen auktoriserad fastighetsvärderare. Ett värdeutlåtande får inte göras av samma mäklare som genomfört försäljningen av bostaden. Det beror på att det regelverk som styr bankernas kreditgivning (EBA:s riktlinjer) inte tillåter att bankerna använder förmedlande mäklare. För mer information se faktablad "Nya krav på värdering av privatbostad – så påverkar det dig". Bankföreningen har tagit initiativ till en beställarhandledning för utformning av värderingsutlåtanden i samband med kreditgivning till privatbostad.

Denna handledning syftar till att ge förbättrad vägledning vid inhämtande av externa värderingar och har inte för avsikt att ändra eller justera etablerad praxis för statistiska och interna värderingar. Handledningen ska dock ej drivas så långt att formaliserade blanketter upprättas, då detta skulle begränsa möjligheterna för en nödvändig individuell objektsanpassning.

Beställarhandledningen gäller privatbostäder och är uppdelad i ett avsnitt som berör småhus, ägarlägenheter, lantbruksfastigheter (som inte avser näringsverksamhet) samt ett avsnitt som berör bostadsrätter.

Utformningen av ett värdeutlåtande ska ge möjlighet för kreditgivaren att sätta sig in i och följa värderarens resonemang och överväganden i samband med kreditprövningar.

I normalfallet ska givna rekommendationer följas. Avsteg från rekommendationerna bör endast göras i de fall då förutsättningar saknas för att utföra värderingen på rekommenderat sätt eller om uttryckliga önskemål från kreditgivaren föreligger om ett annat förfarande. Skälen till avvikelserna ska då anges.

Småhus, ägarlägenheter och lantbruksfastigheter (som inte avser näringsverksamhet)

Redovisningsmoment

Precisering av uppdraget

I värdeutlåtandet framgår:

- Vem som är uppdragsgivare
- Syftet med värderingen
 - Kreditprövning, befintliga objekt
 - Kreditprövning, förhandsvärdering* av nyproduktion samt inför om- och tillbyggnad
- Kommun och fastighetsbeteckning samt adress för i värderingen ingående objekt
- Upplåtelseform (äganderätt, tomträtt)
- Eventuella speciella förutsättningar (samt källhänvisning) som påverkar värderingen såsom:
 - Avstyckningsmöjligheter
 - Ej färdigställd byggnad
 - Betydande, planerad ombyggnad
 - Byggrätter
 - Servitut eller andra inskränkningar
 - Gemensamhetsanläggning och/eller samfällighetsförening
- Värdetidpunkt
- Värderingstidpunkt
- Besiktningstidpunkt/platsbesök
- Bedömt marknadsvärde
- Vem som utfört värderingen (samt ange om denne är av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighets- och lägenhetsvärderare eller av FMI registrerad mäklare)
- Underskrift av värderaren

Värderingen ska i övrigt utföras med beaktande av god värderarsed i enlighet med de etiska regler som gäller för av Samhällsbyggarna auktoriserade värderare och/eller av Mäklarsamfundet utfärdade stadgar och etiska regler.

* Med förhandsvärdering avses objektet efter att nyproduktionen eller om- och tillbyggnaden är färdigställd med värdetidpunkt i dagens marknadsläge.

Beskrivning av värderingsobjektet

- Byggnadsår och värdeår
- Bo- och biarea (ange även om uppgifterna är uppskattade, uppmätta eller härstammar från fastighetstaxeringen, vid flera uppgifter ange samtliga inkl. källa samt mätregel om känd)
- Antal rum
- Markareal
- Läge (beskrivning av geografiskt läge)
- Standard och skick (anges i sedvanlig betygsskala samt förklaras i fritext)
- Eventuell energideklaration, energiklass och energiprestanda, Svanenmärkning eller annan miljöcertifiering.

Värdeutlåtande

I värdeutlåtandet framgår att det är ett marknadsvärde som anges. Om framtida förväntningar finns kopplade till värderingsobjektet framgår det tydligt och benämns förhandsvärde. Framtida förväntningar kan vara (men är inte begränsat till):

- Nyproduktion
- Om- och tillbyggnad
- Avstyckning

Om osäkra förhållanden indirekt kopplade till värderingsobjektet har tagits med framgår det och värdet därav tydligt särredovisas. Osäkra förhållanden inkluderar (men är inte begränsat till):

- Ny infrastruktur
- Planändringar

Osäkerheten i marknadsvärdebedömningen anges i ett värdeintervall så att graden av precision kan bedömas. Vid stor osäkerhet (överstigande +/- 10%) bör även intervallet kompletteras med förklarande text.

Det framgår vilka värdepåverkande faktorer som har tagits med i värdeutlåtandet och vilken värderingsmetod/ vilka värderingsmetoder som har använts. I normal fallet används ortsprismetoden och referensobjekt som ligger till grund för bedömningen anges och vid användande av annan eller flera värderingsmetoder framgår det tydligt vad som legat till grund för åsatt marknadsvärde.

- Jämförelseobjekt
- Likviditeten i marknaden

Bostadsrätter och andel i bostadsförening

Redovisningsmoment

Precisering av uppdraget

I värdeutlåtandet framgår:

- Vem som är uppdragsgivare
- Syftet med värderingen
 - Kreditprövning, befintligt objekt
 - Kreditprövning, förhandsvärdering* av nyproduktion
 - Kreditprövning, värdering vid ombildning av hyresrätt till bostadsrättslägenhet
- Eventuella speciella förutsättningar (samt källhänvisning) som påverkar värderingen såsom:
 - Eventuella inskränkningar i nyttjanderätten
- Värdetidpunkt
- Värderingstidpunkt
- Besiktningstidpunkt/platsbesök
- Bedömt marknadsvärde
- Vem som utfört värderingen (samt ange om denne är av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighets- och lägenhetsvärderare eller av FMI registrerad mäklare)
- Underskrift av värderaren

Värderingen ska i övrigt utföras med beaktande av god värderarsed i enlighet med de etiska regler som gäller för av Samhällsbyggarna auktoriserade värderare och/eller av Mäklarsamfundet utfärdade stadgar och etiska regler.

Beskrivning av värderingsobjektet

- Kommun, gatuadress, lägenhetsnummer (föreningens) och våningsplan
- Månadsavgift till föreningen (samt specifikation över vad avgiften inkluderar, t ex el) och övriga obligatoriska kostnader
- Bo- och biarea (ange även om uppgifterna är uppskattade, uppmätta eller härstammar från föreningen)
- Antal rum
- Andelstal (enligt föreningens uppgifter)
- Byggnadsår och värdeår
- Standard och skick (anges i sedvanlig betygsskala samt förklaras i fritext)
- Läge
- Hiss ja/nej
- Balkong/altan/terrass
- Upplåtelsestidpunkt

* Med förhandsvärdering avses objektet efter att nyproduktionen är färdigställd med värdetidpunkt i dagens marknadsläge.

Beskrivning av föreningen

- Föreningens namn och organisationsnummer
 - Om det avser en bostadsförening
 - Om det avser en oäkta förening
- Föreningens ekonomi (inklusive belåning per kvm, samt annat av väsentlig betydelse så som antal hyresrätter, tomträttsavgäld, kommersiella hyresintäkter)
- Kommande kända avgiftsförändringar (samt orsak)
- Tomträtt/äganderätt

Värdeutlåtande

I värdeutlåtandet framgår att det är ett marknadsvärde som avses. Om framtida förväntningar finns kopplade till värderingsobjektet framgår det tydligt och benämns förhandsvärde. Framtida förväntningar kan vara (men är inte begränsat till):

- Nyproduktion (ej färdigställd)
- Om- och tillbyggnad

Om osäkra förhållanden indirekt kopplade till värderingsobjektet har tagits med framgår det och värdet därav tydligt särredovisas. Osäkra förhållanden kan vara (men är inte begränsat till):

- Ny infrastruktur
- Planändringar

Osäkerheten i marknadsvärdebedömningen anges i ett värdeintervall så att graden av precision kan bedömas.

Det framgår vilka värdepåverkande faktorer som har tagits med i värdeutlåtandet och vilken metod/ vilka metoder som har använts. I normalfallet används ortspris-metoden och referensobjekt som ligger till grund för bedömningen anges och vid användande av annan eller flera metoder framgår det tydligt vad som har legat till grund för åsatt marknadsvärde.

- Jämförelseobjekt
- Likviditeten i marknaden