

Udskriftsdato: 21. december 2025

VEJ nr 9477 af 26/05/2016 (Gældende)

Vejledning om valg af referencer og betydning af liggetider ved værdiansættelse af fast ejendom til markedsværdi

Ministerium: Erhvervsministeriet

Journalnummer: Erhvervs- og Vækstmin.\Finanstilsynet, j.nr.
182-0012

Vejledning om valg af referencer og betydning af liggetider ved værdiansættelse af fast ejendom til markedsværdi

Indledning

1. Formålet med denne vejledning er at beskrive Finanstilsynets tilgang til værdiansættelse af fast ejendom til dagsværdi/markedsværdi (herefter markedsværdi) med særligt henblik på liggetider og referencer.

Regelgrundlaget

2. Det følger af Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber, bekendtgørelse nr. 287 af 27. marts 2014 om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom, som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer og Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 286 af 27. marts 2014 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling (værdiansættelsesbekendtgørelserne), at låneudmåling ikke må baseres på en pantværdi af ejendomme, som overstiger disses markedsværdi.

De to værdiansættelsesbekendtgørelser angiver mere specifikt, hvorledes markedsværdiansættelsen skal foretages til brug for belåning med realkreditobligationer m.v. for forskellige ejendomssegmenter.

3. Herudover indeholder bekendtgørelse nr. 281 af 26. marts 2014 om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber mv. og bekendtgørelse nr. 937 af 27. juli 2015 om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser blandt andet regler om, hvornår virksomhederne skal anvende værdiansættelse til dagsværdi til brug i regnskabsmæssig sammenhæng og indeholder i den forbindelse nærmere vejledning om, hvorledes ejendommens markedsværdi fastsættes.

De to regnskabsbekendtgørelser angiver mere generelt regler for markedsværdiansættelse.

4. Nærværende vejledning supplerer de nævnte bekendtgørelser specifikt i forhold til spørgsmål om liggetider og referencer ved værdiansættelse af fast ejendom.

Markedsværdi

5. Efter generelle internationale værdiansættelsesprincipper for fast ejendom, jf. Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), International Valuation Standards og European Valuation Standards (TEGoVA) defineres markedsværdi af fast ejendom som den skønnede værdi, en ejendom vil blive handlet til på vurderingsdatoen mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion efter passende markedsføring, hvor parterne begge har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, jf. værdiansættelsesbekendtgørelsernes § 2.

Markedsværdi af fast ejendom vil derfor blive lagt til grund som ejendommens værdi på vurderingstidspunktet i det aktuelle marked efter normale, aktive salgsbestræbelser og almindelig markedsføring på baggrund af en realistisk udbudspris.

Liggetider

6. Der skal regnes med salg inden for en periode, som det forventeligt vil tage at realisere ejendommen gennem et normalt og aktivt salgsforløb, og der skal hverken regnes med særligt lave udsalgspriser eller skønnes på fremtidige værdier.

Såfremt der forekommer lange liggetider, skal der tages stilling til, om udbudsprisen er realistisk.

Ved værdiansættelse af ejendomme i områder med eventuel træg omsætning og lange liggetider vil man ikke kunne inddrage forventninger til, at markedet på et tidspunkt vil ændre sig. Det er således ikke muligt at indregne en mere usikker langsigtet værdi af ejendommen i et fremtidigt marked under eventuelt andre forhold. Ved værdiansættelsen skal der derfor i disse, som i andre tilfælde, tages afsæt i de senest foreliggende referencehandler, der har fundet sted i markedet op til vurderingstidspunktet, idet værdiansættelsesprincippet er markedsværdi.

Referencer

7. Ved værdiansættelsen skal grundlaget for vurderingen fremgå, herunder for eksempel referencer.

Der tages udgangspunkt i de senest konstaterbare salgspriser for tilsvarende sammenlignelige ejendomme (referencer), hvor der ikke er grund til at antage, at hverken ejendommens eller købers forhold betinger en særlig høj pris.

Såfremt der er tale om områder, hvor der generelt er meget få handler eller få ejendomme af den pågældende størrelse, stand eller sammensætning, kan nye sammenlignelige handler for omkringliggende områder eventuelt inddrages ved værdiansættelsen. Såfremt de sammenlignelige områder har bedre eller ringere faciliteter i forhold til eksempelvis skoler og offentlig transport, større eller mindre befolkningstæthed, flere eller færre arbejdspladser, må disse forhold tillægges eller fradrages værdi ved ejendommens værdiansættelse.

Ved værdiansættelsen fradrages eller tillægges endvidere generelt for forskel i ejendommens stand, størrelse, udsigt, beliggenhed i relation til støjende virksomheder, befærde vej, højspændingsledninger og lignende sammenlignet med de fundne referencer.

Ved inddragelsen af referencer vil det også være et element, om der har været mange eller få handler. Det er vigtigt at indhente flere sammenlignelige nye handler, da én eller meget få handler ikke udgør et marked, og der derved vil være en større usikkerhed ved sammenligningsgrundlaget.

8. I ejerskiftesituationer, hvor der ikke må være tale om byttehandler, led i overdragelse af eksempelvis porteføljer, handler hvor køber har en særlig interesse i den pågældende ejendom eller liebhaveri, vil handelsprisen som udgangspunkt være markedsværdien af ejendommen. Der skal også inddrages referencer i ejerskiftesituationer.

Finanstilsynet, den 26. maj 2016

JESPER BERG

/ Jørn Andersen