

## Globale vurderingssystemer

I forbindelse med TEGoVa-mødet i Madrid i november måned stod der igen ejendomsvurdering og globale vurderingssystemer på dagsordenen.

AF FORMAND STEEN WINTHNER-PETERSEN, DE



Som repræsentant for DE deltog jeg i november i en konference i Madrid om ejendomsvurdering.

En række indlægsholdere gav deres bud på emnet. Ikke overraskende var der en overvægt af spanske indlæg, der også for en dels vedkommende fokuserede på det særlige spanske fænomen »vurderingsselskaber«. Disse selskabers virksomhed er lovfæstet – senest ved en lovgivning fra 1997, hvorefter de, under iagttagelse af en række bestemmelser, har eneretten på at udføre vurderinger i forbindelse med spanske realkreditlignende institutters udlån. I forbindelse med andre udlån i fri konkurrence med øvrige markedsdeltagere.

Historisk set er en sådan eneret vel i øvrigt et levn fra den underlige sammenblanding af markeds- og centralstyret økonomi, der kendetegner fascistiske styreformere og altså også det tidligere Franco-styre.

Interessant er det, at eneretten kun er gældende i forhold til spanske udlån. Det betyder, at udlån til det stigende antal udlændinge, der køber fast ejendom i Spanien, og som finansierer via hjemlandets kreditinstitutter, ikke er omfattet – jf. det også i Danmark kendte forhold, at udenlandske banker ikke er omfattet af den danske realkreditlovgivning og som sådan kan udlåne ud fra frie vurderinger af pantets værdi og debtors bonitet.

### INSTITUTIONELT PRÆG

De spanske vurderingsfirmaer, der altså ikke samtidig beskæftiger sig med handel med fast ejendom, udførte i 2003 halvanden million vurderinger, hvilket bringer dem i den absolutte europæiske top.

Baggrunden for systemet er et ønske om den største grad af sikkerhed for långiver, med udgangspunkt i parternes uafhængighed. Som det blev udtrykt, så er eftergiveness f.s.v. angår en debtors ønske om et (for) stort lån jo en dårlig rådgivning over for låneinstituttet, da risikoen for tab efterfølgende vil være langt større.

Vurderingerne sker ud fra markedsværdiprincipper, men er – ikke overraskende – i høj grad baserede på den store mængde data, der er opbygget hos vurderingsfirmaerne, hvorfor vurderingsrapporterne får et »institutionelt« præg. Tilsynsmyndighed er da også Den Spanske Nationalbank, hvilket er med til at gøre »institutionaliseringen« endnu stærkere.

### VERDENS BEDSTE SYSTEM?

Det var interessant at konstatere, at disse vurderingsselskabers repræsentanter, og også de fleste spanske indlægsholdere, var af den formening, at systemet er verdens bedste og bør eksporteres til resten af kloden! I særdeleshed gjorde en repræsentant for den spanske realkredit sig til talsmand for synspunktet. Tankevækkende, når man så tænker på, at eksempelvis Frankrig intet formelt system har på området, og at Tyskland et stykke ad vejen ligner Spanien.

Det giver jo anledning til en overvejelse om, hvorvidt EU – i forbrugernes hellige navn – kunne finde på at fremme lignede systemer i Unionens øvrige medlemslande, herunder i de nye medlemslande, der jo kun har en ganske kort tradition for markedsökonomi. Spanien har så, helt bortset fra EU, en unik mulighed for

eksport af systemet til den spansktalende del af verden, der jo omfatter stadig større områder.

Set fra et dansk synspunkt fastholder vi imidlertid, at ejendomsmæglere, og ingen andre, er de bedste til at fastsætte værdier på fast ejendom, fordi vi kender markedsværdierne. Men at der andre steder i Europa er en ganske anden opfattelse må give anledning til eftertanke.

### STANDARDISERING

Også på et helt overordnet plan arbejdes der for en harmonisering af standarder for vurdering. En del af arbejdet foregår i IVSC (International Valuation Standard Committee). Formålet er at publicere vurderingsstandarder og fremme disse standarder globalt, at søge nationale standarder harmoniseret, herunder identificere og afdække forskelle med henblik på – som et minimum – at synliggøre disse forskelle for rekvirenterne.

Komiteen blev etableret i 1981, anerkendtes af FN som »ngo'er« på området i 1985, som rådgivende for Verdensorganisationen. Dens arbejde har i de senere år haft særlig betydning for de nye markeder, der jo i praksis har omfattet alt andet på kloden end Vesteuropa, det Nordamerikanske kontinent og Japan (tankevækkende!). Det vil sige, at store dele af verden først i disse år skal vænne sig til omsætning – og dermed vurdering af – fast ejendom.

Man kan i den forbindelse spørge sig selv, hvorledes fast ejendom, ejet i 3. Verdenslande, har kunnet figurere på globale selskabers aktivside. Traditionelt har udgangspunktet i mangel af et likvidt marked da været anskaffelsessummen, altså jordkøbet og byggeomkostningerne i forbindelse med en etablering.

Via udbredelse af vurderingsstandarder og en forøget globalisering etableres der, nogle steder ganske langsomt, et marked for værdiansættelser, baseret på den omgivende virkelighed og ikke blot baserede på regnskabstal. I Østeuropa har man enkelte steder haft så travlt med at adoptere de forskellige standarder for at kunne tiltrække de industrialiserede landes investeringer, at love om vurderinger og vurderingsmænd blot er vedtaget, uden at man egentlig har været klar over, hvad det indebærer.

Eksempler på dette er bestemmelser om faste diskonteringsfaktorer indskrevet i love og som altså skal anvendes, uanset den økonomiske udvikling eller lovenes ikrafttræden. Det fortæller, at der er lang vej igen, førend Den Europæiske Union også bliver et homogent fælles marked! ●