

Beställarhandledning för värdeutlåtande i samband med kreditgivning

Gemensam beställarhandledning från Svenska
Bankföreningen och Samhällsbyggarna

Oktober 2025



Bakgrund

Bankföreningen har tagit initiativ till en beställarhandledning för utformning av värderingsutlåtanen i samband med kreditgivning. Beställarhandledningen har utarbetats i samverkan med Samhällsbyggarna.

Anledningen är föreliggande behov av en norm för värdeutlåtanen för kreditgivning. Normeringen ska dock ej drivas så långt att formaliserade blanketter upprättas, då detta skulle begränsa möjligheterna för en nödvändig individuell objektsanpassning. Syftet har ansetts bäst kunna uppnås i form av en rekommenderad förteckning.

Beställarhandledningen gäller flerbostadshus, kommersiella fastigheter, industrifastigheter samt skog- och lantbruksfastigheter med näringsverksamhet. (För lantbruksfastigheter utan näringsverksamhet hänvisas till Bankföreningens Fastighetsmäklarförbundets och Mäklarsamfundets gemensamma beställarhandledning för privatbostad.)

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

Uppdragsavtal

Av uppdragsavtal mellan uppdragsgivare och värderare ska särskilt framgå om givna rekommendationer ska följas. Avsteg från beställarhandledningen bör endast göras i de fall då förutsättningar saknas för att utföra värderingen i enlighet med beställarhandledningen eller om uttryckliga önskemål från uppdragsgivaren föreligger om ett annat förfarande. Det ankommer på uppdragsgivaren att förankra detta hos kreditgivare. Om de Allmänna villkoren för värdeutlåtande upprättad av värderarbranschen inte ska gälla ska detta framgå av uppdragsavtalet.

Av uppdragsavtalet ska framgå att uppdragsgivaren medger att kreditgivare har rätt att kontakta värderaren för kompletterande upplysningar. Omfattningen av detta bör regleras i uppdragsavtalet.

Terminologin i värdeutlåtanet ska följa Fastighetsnomenklatur framtagna av Institutet för värdering av fastigheter och Samhällsbyggarna ska användas i värdeutlåtanet.

För genomförandet av värderingsuppdraget åtar sig uppdragsgivaren att tillhandahålla relevant underlagsmaterial i huvudsak i enlighet med bilaga 1.

Bilaga 1

Av underlaget till uppdraget ska framgå:

- Detaljerad hyreslista utvisande kontraktsvillkor för lokaler innefattande:
 - Lokalslag
 - Hyresgäst
 - Avtalstid, kontraktsstart och kontraktsslut
 - Hyresvillkor med indexklausul, eventuella fasta uppräknings, trappade hyror, hyresrabatter
 - Information avseende hyrestillägg
 - Eventuella särskilda villkor
- Sammanställning avseende vakanta lokaler
- Pågående förhandlingar
- Sammanställning avseende historiska drift- och underhållskostnader samt budget
- Uppgifter om pågående och planerade investeringar
- Uppgifter avseende eventuell tomträttsavgäld
- Eventuella utredningar avseende miljöbelastning
- Betyg enligt energideklaration
- Eventuell miljöcertifiering

Flerbostadshus, kommersiella fastigheter och industrifastigheter

Redovisningsmoment

Precisering av uppdraget

Av uppdraget ska framgå:

- Vem som är uppdragsgivare
- Vilken egendom som ska värderas
- Syftet är att värderingen ska användas för kreditprövning / finansiering
- Värdekategori ska vara marknadsvärde
- Avser värdeutlåtet förhandsvärde ska det tydligt anges som en särskild förutsättning
- Uppdragets omfattning ska anses utformat i enlighet med denna Beställarhandledning. Om annat avtalats så ska det anges i uppdragsavtalet.
- Eventuella villkor som påverkar värdebedömningen
- Värdetidpunkt. (Ange värderingstidpunkt om avvikande.)
- Besiktningstidpunkt
- Vem som utfört värderingen (av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare eller av RICS certifierad värderare och eventuellt biträde samt besiktningsman)

Uppdragspreciseringarna enligt ovan ska vara styrande för vilka faktauppgifter som ska redovisas i ett värdeutlåtande.

Värderingen ska i övrigt utföras med beaktande av god värderarsed i enlighet med de etiska regler som gäller för auktoriserade fastighetsvärderare inom Samhällsbyggarna.

Bakgrundsanalys

1. Områdesbeskrivningarna

Redovisning av förhållanden av väsentlig betydelse för hyres- och fastighetsmarknaden vad gäller aktuell fastighetstyp. Redovisningens omfattning och innehåll ska anpassas till informationens betydelse för värderingen och vara relevant för aktuellt värderingsobjekt.

Redovisningen bör omfatta:

- Kortfattad aktuell beskrivning av ortens befolknings- och näringslivsstruktur
- Pågående och planerat byggande som kan påverka värderingsobjektet

2. Analyser av hyresmarknaden

Redovisning av:

- Utbud och efterfrågan, outhyrda areor och trender
- Utgående hyror, marknadshyror, bruksvärdeshyror, vakansgrad, hyresvillkor och trender

3. Analys av fastighetsmarknaden

Redovisning av:

- Omsättning
- Prisnivåer och prisutveckling
- Direktavkastningskrav
- Relevanta aktörer
- Efterfrågan och utbud

Flerbostadshus, kommersiella fastigheter och industrifastigheter

Inventering och analys av förutsättningar för värderingsobjektet

1. Informationskällor

- Redovisning av informationskällor

2. Läges- och omgivningsbeskrivning

- Utvärdering av läge och omgivande bebyggelse
- Kommersiell och annan service, kommunikationer
- Kartor ska bifogas

3. Rättsliga förutsättningar

- Ägar- och nyttjanderättsförhållanden, eventuella samtaxerade fastigheter och/eller 3D förhållanden
- Eventuell tomträtt och villkor för denna
- Byggnader på ofri grund, arrenden, servitut
- Uppgift om fastigheten ingår i samfällighetsförening eller gemensamhetsanläggning
- Objektets omfattning
- Planförhållanden, med angivande av planavvikelse och outnyttjade byggrätter om relevant för värdebedömningen
- Bifoga utdrag ur fastighetsdatasystem
- Begränsningar i rätten att nyttja fastigheten (till exempel arrendekontrakt)

4. Tekniska förutsättningar

- Bebyggelse- och byggnadsbeskrivning
- Arearedovisning med användningsprecisering
- Standard och skick, skador, brister och ombyggnadsbehov med kostnadsbedömningar
- Möjligheter till alternativutnyttjande
- Tekniska begränsningar för ombyggnad av fastigheten
- Bifoga eventuell teknisk bilaga
- Bifoga foton

5. Ekonomiska förutsättningar

- Gällande hyresförhållanden enligt hyreskontrakt, hyresvillkor
- Hyresgäsförteckning lokaler
- Outhyrda areor, eventuella hyresgästanpassningar (särredovisade)
- Internuthyrning och speciella hyresförhållanden i övrigt
- Normaliserade drift- och underhållskostnader utifrån objektets resultatredovisning och budget
- Vid bostadsrättsfastighet avgifter och bedömd bruksvärdeshyra
- Eventuell tomträttsavgäld
- Taxeringsvärde och eventuell fastighetsskatt

6. Hållbarhetsaspekter

Hållbarhetsaspekter som är relevanta för att bedöma värderingsobjektets attraktivitet och värde ska noteras i värderingsutlåtandet.

Underlag för bedömningen ska inhämtas från:

- Offentliga register
- Besiktning
- Fastighetsägaren/Uppdragsgivaren
- Annan relevant informationskälla

Nedan redovisas hållbarhetsaspekter som ska beaktas:

- Förorenad mark eller byggnad, enligt offentliga register eller uppgifter från fastighetsägaren
- Tidigare skadlig verksamhet på fastigheten
- Energiprestanda och energiklass enligt giltig energideklaration
- Ange eventuella genomförda och planerade energirenoveringar
- Fysiska risker kopplade till klimatförändringar exempelvis översvämning, ras, skred och hetta
- Miljöcertifiering

Aspekter utöver ovanstående, ska beaktas i de fall de är relevanta för att bedöma och beskriva byggnaders hållbarhetsstatus. Det skulle kunna vara gröna hyresavtal och klimatpåverkan enligt klimatdeklaration vid nyproduktion, om fastighetsägaren arbetar aktivt med ESG, cirkulära processer, biologisk mångfald.

I de fall värderaren har tillgång till utlåtande från extern expert med redovisning av kostnadsbedömda åtgärder för exempelvis klimatanpassning, sanering eller energieffektivisering ska detta redovisas i värderingsutlåtandet och hänsyn tas till i värdebedömningen.

7. Övriga förutsättningar

- Övriga förutsättningar som kan inverka på fastighetens värde

Flerbostadshus, kommersiella fastigheter och industrifastigheter

Grundläggande bedömningar

Med hänsyn till uppdragets omfattning och vald metodik ska grundläggande bedömningar för värderingsobjektet göras och redovisas avseende främst:

- Långsiktig inflationsutveckling
- Kalkylränta
- Utveckling av vakansgrad, risk/möjlighet, kommentarer
- Uthyrning och alternativutnyttjande
- Hyror och hyresvillkor (eventuella yrkade hyror), med särskilt angivande av marknadsmässighet
- Drift- och underhållskostnader (marknadsmässighet)
- Investeringsbehov, hyresgästanpassning
- Värde av byggrätter samt om- och tillbyggnadsprojekt

Värdebedömning

Då värderingen ska användas som underlag för beslut rörande krediter med lång löptid är faktabaserade ekonomiska analyser av objektet av stort intresse.

En värdebedömning i samband med kreditgivning förutsätts innehålla:

- Objektets konkurrensläge – risk och potential
- Presumtiv investerarkategori

1. Bedömning av marknadsvärde

I det fall en marknadssimulering via en kassaflödesbaserad intäkts- och kostnadsanalys har använts ska den bifogas. Värde för exempelvis byggrätter och råvindar samt andra ”spekulative” värden ska särredovisas.

2. Känslighetsanalyser

Känslighetsanalyser bör göras som visar ekonomiska konsekvenser vid tänkbara förändringar i olika parametrar, som till exempel hyresnivå och avkastningskrav.

3. Nyckeltal

Redovisning ska ske av relevanta nyckeltal för aktuell typ av fastighet.

4. Bilagor

Redovisning ska ske av relevanta nyckeltal för aktuell typ av fastighet.

- Kartor
- Utdrag från fastighetsregistret
- Fotografier

Skog- och lantbruksfastigheter med näringsverksamhet

Redovisningsmoment

Precisering av uppdraget

Av uppdraget ska framgå:

- Vem som är uppdragsgivare
- Vilken egendom som ska värderas
- Syftet är att värderingen ska användas för kreditprövning / finansiering
- Värdekategori ska vara marknadsvärde
- Avser värdeutlåtet förhandsvärde ska det tydligt anges som en särskild förutsättning
- Uppdragets omfattning ska anses utformat i enlighet med denna Beställarhandledning. Om annat avtalats så ska det anges i uppdragsavtalet.
- Eventuella villkor som påverkar värdebedömningen
- Värdetidpunkt. (Ange värderingstidpunkt om avvikande.)
- Besiktningstidpunkt
- Vem som utfört värderingen (av samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare)

Uppdragspreciseringarna enligt ovan ska vara styrande för vilka faktauppgifter som ska redovisas i ett värdeutlåtande.

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.

Observera att ett värdeutlåtande inte får upprättas av den mäklare som genomfört försäljningen av samma objekt.

Bakgrundsanalys

1. Ekonomiskt läge

Redovisning av förhållanden av väsentlig betydelse för fastighetsmarknaden vad gäller aktuell fastighetstyp.

- Efterfrågan och utbud
- Prisnivåer och prisutveckling
- Relevanta nyckeltal exempelvis bonitet, skördenivå, medelpris bostadshus
- Närhet till förädlingsindustri, till exempel slakterier, sågverk med mera

Beskrivning av värderingsobjektet

1. Informationskällor

- Redovisning av informationskällor

2. Rättsliga förutsättningar

- Ägarförhållanden
- Taxeringsuppgifter, ev. samtaxering eller saminteckning
- Kommentera fast och lös egendom
- Byggnader på ofri grund
- Ange arrenden, servitut, nyttjanderätter och övriga begränsningar i fastighetens användning (till exempel naturreservat, biotopskydd, vattenskyddsområde, fornlämningar) och hur de påverkar värdet.
- Uppgift om fastigheten ingår i samfällighetsförening eller gemensamhetsanläggning
- Planförhållanden, med angivande av planavvikelse och outnyttjade byggrätter

3. Beskrivning av fastighetens delar

- Redovisning av arealer
- Åkermarkens beskaffenhet, arrondering, jordart, täckdikning, bevattning
- Beskrivning och kommentera skogens produktionsförutsättningar såsom bonitet, tillväxt, åldersfördelning, trädslagsfördelning, vägar/ drivningsförhållanden och arrondering
- Beskrivning av ekonomibyggnader. Byggnadstyp, areor, system/mekanisering, skick, ålder, tidpunkt för större ombyggnationer, rationalitet, och ev. alternativanvändning. Finns miljötillstånd för större stallar
- Beskrivning av bostäder. Standard och skick, läge på gården. Uppvärmning och VA. Eventuella hyresnivåer
- Övriga tillgångar såsom häradsallmänningar, solceller, vindkraft, täkter.

Skog- och lantbruksfastigheter med näringsverksamhet

4. Hållbarhetsaspekter

Hållbarhetsaspekter som är relevanta för att bedöma värderingsobjektets attraktivitet och värde ska noteras i värderingsutlåtandet.

Underlag för bedömningen ska inhämtas från:

- Offentliga register
- Besiktning
- Fastighetsägaren/Uppdragsgivaren
- Annan relevant informationskälla

Nedan redovisas exempel på hållbarhetsaspekter som ska beaktas:

- Förorenad mark eller byggnad, enligt offentliga register eller uppgifter från fastighetsägaren
- Tidigare skadlig verksamhet på fastigheten
- Miljöstörande material i byggnaden (asbest, radon, PCB med mera)
- Andra miljöproblem (utsläpp och föroreningar från omgivningen)
- Översvämningsrisker
- Vattenskyddsområde som påverkar brukandet
- Bevattningsmöjligheter
- Erforderliga miljötillstånd för verksamheten

Värdebedömning

Fastigheten ska värderas utifrån den så kallade delvärdesmetoden där fastighetens olika delar värderas separat. Fastighetens samlade värde bedöms utifrån tänkbara köpare. Utlåtandet ska innehålla ett resonemang om hur värderaren kommit fram till värdet på delarna och helheten utifrån ortspriser eller andra lämpliga metoder.

1. Bedömning av marknadsvärde

- Delvärden ska redovisas för åker, bete, skog, bostäder (ink tomt), ekonomibyggnader och övriga tillgångar
- Förväntansvärden, till exempel tomtavstyckningar och täktmöjligheter ska särredovisas

2. Bilagor

Handlingar som är av väsentlig betydelse för värderingen bifogas såsom:

- Skogsbruksplan
- Kartor
- Utdrag från fastighetsregistret
- Fotografier