

**CALIFORNIA AND SWEDISH
REAL ESTATE APPRAISAL
– MORE THAN AN OCEAN APART?**

**KALIFORNISK OCH SVENSK
FASTIGHETSVÄRDERING
– MER ÄN EN OCEAN EMELLAN?**

SOFIA NORDAHL

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

ISRN LUTVDG/TVLM 03/5078 SE



SAMMANFATTNING (SWEDISH ABSTRACT)

Titel: Kalifornisk och svensk fastighetsvärdering – mer än en ocean emellan?

Författare: Sofia Nordahl

Problemformulering: Vad är likheterna och skillnaderna mellan kaliforniska och svenska lagar, regler och krav gällande fastighetsvärderingsmarknaden? Hur är dessa faktorer återspeglade i yrkesutövning och värdeutlåtanden?

Delstudier: För att till fullo tillgodogöra sig detta arbete om fastighetsvärdering måste man förstå de fastighetsrelaterade termerna. För svenska studenter, däribland mig själv, samt yrkesverksamma med en svensk fastighetsutbildningsbakgrund, är en kort undersökning och förklaring av tillämpliga kaliforniska termer nödvändig.

Summering: Detta examensarbete har undersökt likheter och skillnader mellan kaliforniska och svenska lagar, regler och krav gällande fastighetsvärderingsmarknaden. Det har dessutom analyserat hur dessa faktorer är återspeglade i yrkesutövning och värdeutlåtanden.

För en full förståelse av fastighetsvärderingsprocessen och av dess styrande lagar inkluderar detta arbete ett kapitel om fastighetstermer och dess bakomliggande lagar samt en jämförelse av kalifornisk och svensk terminologi.

Detta arbete undersöker därefter Kaliforniens rigorösa fastighetsvärderingsregler samt de möjliga förklaringarna och följderna av Sveriges principiella avsaknad av lagar gällande fastighetsvärdering. Påföljande kapitel beskriver de skiljda utbildnings/erfarenhetskraven för licensiering (Kalifornien) eller auktorisering (Sverige) av värderare samt diskuterar Sveriges tonvikt på teoretisk förberedning. Då många regler också härstammar från värderingsorganisationer, men även eftersom värderare genom att vara medlem i en organisation kan visa att han/hon besitter erfarenheter utöver licensieringskraven, har dessa undersökts i både U.S.A. och Sverige.

Med lagar, regler och krav som bas har värderingsutlåtanden granskats. Utöver skiljda användningssätt av värderingsmetoder, ett nyttjande av en känslighetsanalys i Sverige och en existens av kompetensbevis i Kalifornien har kaliforniska värderingsutlåtanden funnits mer omfattande som en följd av mer omfattande regler.

Det är i denna rapport konkluderat att värderingsyrket i Kaliforniens inte nödvändigtvis åtnjuter samma höga anseende som i Sverige, något som möjligtvis kan hänföras till Kaliforniens mindre omfattande utbildningskrav, i synnerhet för licensiering. Vidare, samtidigt som en svensk uppdragsgivare kan känna tillförsikt till en auktoriserad värderares utbildning, kan en kalifornisk uppdragsgivare känna sig mer säker med de omfattande föreskrifter som reglerar hans/hennes värderares prestation.