

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

Politiken

Debat og opinion
Redaktionschef
Mads Zacho Teglskov
Telefon: 33 47 28 60

mads.z.teglskov@pol.dk



den 01. august 2017



Valuaren er den rette rådgiver til A/B foreningerne!

A/B foreningerne kan af valuaren ofte anvises store besparelser på drift og finansiering, hvorved boligydelse kan reduceres fra 20%-70%. Andelskronen kan forøges med op til kr. 17.000/andelskvadratmeter ved overgang til valuarvurdering. Dette er i dag virkeligheden for næsten halvdelen af de ca. 110.000 andelsboliger, der findes i hovedstaden. Ansætter A/B foreningen en valuar, vil denne tillige værdiansætte ejendommen på niveau med samme handelspris for tilsvarende ejendomme handlet. P.t. handles boligejendomme til mellem kr. 25.000-32.000/m². De offentlige vurderinger har været uændrede siden 01-10-2011, er meget forkerter, helt tilfældige og ned til kr. 7.200/m². Da der først udmeldes nye "korrekte" offentlige vurderinger pr. 01-03-2020, oplever alle de A/B foreninger, der ansætter andelskronen ud fra de off. vurderinger, at andelskronen er langt under den markedsmæssige pris. Kunstigt lave priser på andelsbeviserne gør andelshaverne de facto stavnsbundne.

Et godt eksempel herpå er A/B Passagerne beliggende i hjertet af Nørrebro mellem Sankt Hans Torv og Ravnsborggade. Foreningen består af 145 byfornyede mindre 2-3 værelses boliger med moderne køkken og bad. Foreningen blev stiftet i 2005 med en købesum på kr. 130 mio. eller kr. 10.500/m². Den off. vurdering er kr. 138 mio. eller kr. 11.500/m². Den aktuelle kontante handelsværdi for tilsvarende boligejendomme er nærmere kr. 28.500/m² eller kr. 17.000/m² mere end den helt forkerter og meget for lave off. vurdering. Brancheforeningen Andels Boligforeningernes Fællesråd ABF er fortalere for at holde fast i den off. vurdering til fastsættelse af andelskronen. ABF direktør Jan Hansen mener ikke, at det var andelstanken at skabe store kapitalgevinster i andelssektoren. Derfor er andelsprisen for en andelslejlighed i A/B Passagerne på kun kr. 50.600 kroner. Brugte foreningen valuarværdien ville

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

andelskronen være kr. 1.032.000 eller 20 gange nuværende værdi. Tilsvarende ejerboliger på 75 m² i samme område koster ca. kr. 3.500.000.

Boligydelsen er i dag kr. 5.800/måned for en andelslejlighed på 75 m². Det siger sig selv, at til disse drømmepriser, er der stort set ingen, der flytter. Kun uigennemskuelige veje fører til så billig en bolig. Der er tilsyneladende ingen, hverken administrator, revisor eller ABF, der hidtil har rådgivet A/B Passagerne om deres økonomiske muligheder. En økonomisk analyse har afsløret, at driftsudgifterne kan reduceres med kr. 275.000 p.a. De finansielle udgifter kan reduceres med hele kr. 5.400.000. Sker det vil gælden kunne afvikles med kr. 5 mio. pr. år fremfor i dag, hvor der ikke er blevet afviklet så meget som en krone af gælden siden foreningen blev stiftet i 2005. Tværtimod har en fejlslagen finansiell rådgivning fra banken resulteret i, at kontantværdien af gælden i dag er langt større end da foreningen blev stiftet for 12 år siden. Men det er til at leve med, da ejendommen i dag er ca. kr. 200 mio. mere værd end, hvad den blev købt til i 2005. Priserne på boligejendomme er steget så kraftigt siden 2005, at A/B Passagerne er steget i gns. 8% p.a. i værdi år efter år siden 2005 eller 12 år i træk. Det siger sig selv, at når noget man ejer er steget 150% i værdi siden 2005, så har dem der ejer ejendommen opnået en stor gevinst. Blot ikke andelshaverne i A/B Passagerne, idet man her har fulgt ABF's råd om, at værdiansætte andelskronen efter den off. vurdering, der er kr. 138 mio. eller 6% højere end købesummen for 12 år siden.

ABF hævder, at det salær som valuaren har betinget sig på kr. 40.000 plus moms. er en unødigt udgift, der ovenikøbet kommer igen med 18 mdr. mellemrum. Den kontante handelsværdi ved valuarvurderingen gælder nemlig kun i 18 mdr. Andelshavernes gevinst ved valuares rådgivning mener ABF at være uden betydning.

Alle valuarer skal vurdere ud fra DE's vurderingsnorm og Andelsboligloven. Desværre vurderer mange valuarer langt lavere end de aktuelle kontante handelspriser. Den store ejendom Hostrups Have blev således valuarvurderet af en valuar fra DE pr. 31-12-2015 til kr. 0,7 mia. Kun 17 måneder senere i maj 2017 blev samme ejendom købt af en professionel investor til kr. 1,7 mia. eller kr. 26.500/m². DE valuares vurdering skulle således hæves med 128% for at nå op til den korrekte kontante handelsværdi.

Ved Østre Landsrets Dom 26-06-2014 A/B Ringertoften, 2400 NV. faldt der efter DE's ønske dom på, at den korrekte kontante handelsværdi skulle være kr. 560 mio. eller kr. 23.400/m². Den kontante handelsværdi kr. 560 mil. blev bekræftet af to realkreditinstitutter. Uagtet dette havde to andre valuarer fra DE vurderet samme ejendom med samme vurderingsnorm til under det halve nemlig begge til kr. 270 mio. DE havde ingen kommentarer.

En række valuarer fra DE har i årene 2014-2015 fået domstolsafgørelse på, at deres vurderinger var uanvendelige. En valuar fra DE måtte således i marts 2017 tilbagebetale kr. 140.000, da en uanvendelig valuarvurdering ifølge Byretsdom af 01-03-2017 ikke er berettiget til salær. I alle sager, hvor valuares vurdering er kendt uanvendelig skyldtes det mangelfuld underbygning med referenceejendomme, der kunne dokumentere vurderingen. ABF anbefaler af uforklarlige grunde alene at bruge valuarer, der er medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening DE.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

Dansk Ejendomsmæglerforening DE er den brancheforening, der har skrevet valuarvurderingsnormen. Foreningen har aldrig ført tilsyn med om valuarerne rent faktisk opfylder vurderingsnormen og andelsboliglovens regler. Hertil kommer, at DE nægter at besvare konkrete spørgsmål til vurderingsnormen, ligesom DE nægter at udtale som om åbenlyse fejl og mangler ved konkrete valuarvurderinger. Godkendelsen af valuarvurderingsnormen sorterer under Erhvervsminister Brian Mikkelsen, der har uddelegeret ansvaret for godkendelsen til Ejendomsstyrelsens Boligchef Cathrine Pedersen. Heller ingen af disse vil besvare konkrete spørgsmål til valuarvurderingsnormen eller konkrete valuarvurderinger. Der hersker derfor helt tilfældige tilstande for valuarvurderinger.

Problemet for A/B foreningerne er, at valuarerne ofte vurderer boligejendommene til priser, der er langt under, hvad de handles til eller niveauet fra seneste Østre Landsrets Domspraksis. A/B boligmarkedet er uigennemsigtigt og Dansk Ejendomsmæglerforening som normgivende forening sammen med ABF bærer en stor del af ansvaret. Erhvervsminister Brian Mikkelsen har det politiske ansvar.

EV minister Brian Mikkelsen har bebudet, at der atter bør udarbejdes en ny vurderingsnorm, den seneste er fra 2015. Det har han så bedt Dansk Ejendomsmæglerforening om at gøre, skønt DE intet har gjort for at inddrage erfaringerne fra de praktiserende valuarer. Det er tilsvarende utænkeligt, at DE fremover vil besvare spørgsmål til den nye vurderingsnorm eller konkrete valuarvurderinger. Måske ville det hjælpe om man fremover krævede, at valuarerne var skolede i en akademisk arbejdsmetode, der som bekendt er, at alt hvad man skriver, det kan dokumenteres. Hertil, at valuarerne forpligtes til at besvare konkrete spørgsmål til deres vurdering, og dem der har ansvaret for valuarvurderingsnormen forpligtes til at besvare enhver henvendelse, der vedrører vurderingsnormen eller konkrete vurderinger.

Med venlig hilsen

**Lars Wismann, projektchef & direktør
cand. merc., ejendomsmægler & valuar**

7.217 karakterer inkl. mellemrum 1.080 ord

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**