

Foto: CARSTEN ANDREASEN

FOR BILLIGE? - De vurderinger, som ejere af andelsboliger får fra valuarerne, varierer så meget, at det er et alvorligt problem, mener ekspert.

Andelsboliger sælges for billigt

AF KRISTOFFER BRAHM

■ Andelshavere snyder sig selv, hvis de sælger deres boliger til de priser, som professionelle vurderingsfolk fastsætter.

For de såkaldte valuarvurderinger rammer langt ved siden af den reelle markedsværdi, selv om de egentlig er indført for at sikre, at andelsboligen bliver værdisat til markedsprisen.

Det viser en gennemgang af vurderinger i 12 andelsboligforeninger i København med ca. 1.000 lejligheder og en samlet markedsværdi på 1,5 mia. kr., som Wismann Property Consult har foretaget.

„Valuarvurderingerne blæser i vinden som en vimpel. Den manglende professionalisme, som hersker i branchen, er gruoopvækkende,“ siger Lars Wismann, indehaver af Wismann Property Consult, som bl.a. værdisætter andelsboligforeninger.

Valuarerne har fastsat priser, som svinger fra 4.850 til 15.769 kr. pr. kvadratmeter, hvilket ifølge Wismann Property Consult i sig selv er bemærkelsesværdigt store udsving.

Under markedspris

Endnu værre for andelshaverne er det, at det er langt under den reelle markedspris.

„Der er tale om næsten identiske ejendomme. I samme periode har tilsvarende ejendomme opnået handelspriser på mellem 17.500 og 21.500 kr. pr. kvadratmeter,“ siger Lars Wismann.

Valuarerne opererer med en gennemsnitlig pris på knap 10.000 kr. pr. kvadratmeter, mens ejendomme rent faktisk er handlet til et snit på 17.500 kr. pr. kvadratmeter.

„Valuarerne har typisk fastsat boligerne til mellem 22 og 89 pct. af den faktiske handelspris. I gennemsnit ligger valuarvurderingerne på 55 pct. Det er virkelig problematisk,“ siger Lars Wismann.

Resultatet er, at andelshavere ikke opnår den maksimale lovlige salgspris, når de sælger deres bolig.

„En værdisættelse af foreningens ejendom til beregning af andelskronen ud fra den offentlige vurdering eller anskaffelsesprisen rammer endnu mere ved siden af end markedsværdien. Valuarvur-

Tilfældige vurderinger af andelsboliger

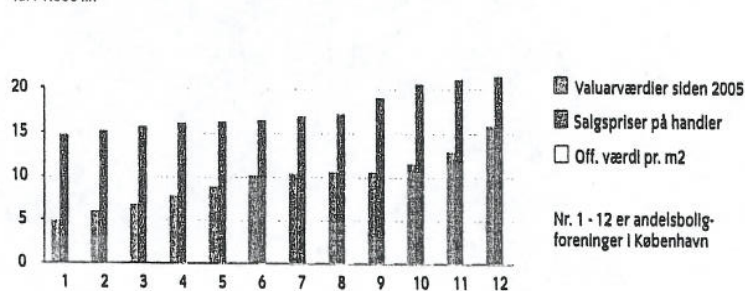
Der er stor forskel på de valuarvurderinger, som andelsboligejere får foretaget. Samme ejendom blev vurderet til henholdsvis 16 og 48 mio. kr.



Forkerte vurderinger

De vurderinger, valuarer foretager af andelsboligforeninger, er langt fra de reelle handelspriser. Det viser flere stikprøver.

Priser anført i kr. pr. kvadratmeter
Til 1.000 kr.



Priser pr. kvm.	Gnsn.	Max.	Min.
Ejendomme solgt i 2006	17.502	21.426	14.692
Valuarrapporter indenfor 18 mdr.	9.628	15.769	4.850
Valuarvurderinger ifht. salg	55 pct.	74 pct.	33 pct.

Jp-grafik: JULIE BARDSE

deringerne kommer tættest på, uden at være i nærheden af at ramme plet. Så nuværende andelshavere får tilsidesat deres økonomiske interesser,“ siger Lars Wismann.

Dansk Ejendomsrådgiverfore-

ning (DE) er ikke enig i, at foreningens medlemmer udfører et misvisende stykke arbejde.

„Vi mener, at kvaliteten gennemgående er god. Til gengæld kan man ikke bruge 12 enkeltsager til noget. Det er min umiddelbare

holdning,“ siger Steen Winther-Petersen, formand for DE.

Han påpeger, at medlemmerne af DE tidligere er blevet kritiseret for at udarbejde for høje valuarvurderinger af Andelsboligforeningers Fællesrepræsentation (ABF).

„Lars Wismann siger, at der ligger enorme skjulte værdier i andelsboligerne, mens ABF dybest set er modstander af valuarvurderinger,“ siger Steen Winther-Petersen.

ABF lægger ikke skjul på, at den foretrækker konservative valuarvurderinger.

„Man skal passe på med at opnå den højst mulige pris. Der skal være noget luft, en buffer, så man ikke risikerer prisfald. Det er aldrig rart som ny andelshaver at konstatere, at prisen året efter er faldet. Det giver ikke foreningen tilfredse andelshavere,“ siger Jan Hansen, direktør i ABF.

Den holdning er ifølge Wismann Property Consult ikke i overensstemmelse med andelsboligloven.

„Valuarvurderinger skal vise, hvad markedsprisen er. Hverken mere eller mindre. Så er det op til foreningen, om den vil benytte den markedspris eller en hvilken som helst lavere værdi, som flertallet måtte beslutte,“ siger Lars Wismann.

Forskel på 32 mio. kr.

I et tilfælde har en valuer sat værdien af en ejendom på Østerbro i København til 16 mio. kr., mens konkurrenten GaardeErhverv når frem til 48 mio. kr. for samme ejendom.

Det svarer til en pris på ca. 30.000 kr. pr. kvadratmeter, og er ifølge Wismann Property Consult alt for optimistisk.

Er en salgspris på ca. 30.000 kr. pr. kvadratmeter realistisk?

„Det er i hvert fald det, vi er gået ud fra,“ siger Helle B. Lindhardt, erhvervsrådgiver i GaardeErhverv.

Og dermed mener du vel, at det er realistisk?

„Jeg kan ikke se, at jeg skal diskutere det med dig,“ siger Helle B. Lindhardt.

Men vil du svare på, om det er en realistisk kvadratmeterpris?

„Det er en kvadratmeterpris, der ligger i den øvre kvartil af markedet,“ siger Helle B. Lindhardt.

kristoffer.brahm@jp.dk