

Andelsefterslæb på 88 milliarder i København

De københavnske andelsboligejere kunne være 88 milliarder kroner rigere, hvis de fik værdisat foreningerne rigtigt, mener den kontroversielle andelsbolig-valuar Lars Wismann. Gæsteri, siger andelsboligforeningernes forening.

Af Mads Allingstrup

> Et værdiefterslæb på godt 88 milliarder ligger gemt i kældre og på lofter i hovedstadens andelsboligforeninger. Det skyldes, at de enten er værdisat for lavt eller slet ikke har valgt at værdisætte ejendommen til markedsprisen.

Sådan lyder en ny beregning fra indehaveren af Wismann Property Consult, Lars Wismann, der flere gange har rullet ud med et kontroversielt synspunkt om, at andelsboligforeningerne skyder sig selv i foden, hvis ikke de skruer vurderingen af ejendommen – og dermed prisen for en andelsbolig – op til det maksimalt mulige.

De store skjulte værdier skyldes dels, at langt størstedelen af andelsboligforeningerne i hovedstaden fortsat anvender den offentlige vurdering af ejendommen i stedet for en vurdering af ejendommens markedspris.

»Og det er synd. For ligesom på ejerboligmarkedet, ejer andelshaverne en investeringsejendom. De får bare ikke det maksimale ud af deres investering,« siger Lars Wismann, der har foretaget beregningen på de mange milliarder ud fra en gennemsnitsbetragt-



88.000.000.000 kroner. Så undervurderede er værdien af hovedstadens andelsboliger, lyder beregningen fra kontroversiel valuar.

FOTO: SCANPIX

ning om størrelse og markedsværdi af københavns andelsboliger og sammenlignet med, hvad de faktisk er værdisat til i halvtreds valuurvurderinger, han har analyseret.

Rent gætværk

Hos Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, kan formand Jan Hansen ikke kommentere på Lars Wismanns påstand om de mange hengemte milliarder, som andelshaverne ifølge Lars Wismann snyder sig selv for.

»Det er rent gætværk fra hans side, og slet ikke noget vi kan forholde os til. Og det er egentlig også uinteressant, for andelsboligforeningerne bestemmer selv, om de vil bruge det ene eller andet princip til at værdisætte ejendommen,« konstaterer Jan Hansen.

Andelsboligernes forening har tidligere flere gange manet til forsigtighed med valuurvurderinger, fordi markedsprisen kan svinge betydeligt, hvor-

ved andelshavere risikerer at måtte sælge med tab.

Samtidig er der et misforhold mellem den gamle, solidarisk andelstanke om billige lejligheder og så de mangedoblinger af priserne, der følger i halen på valuurvurderingerne.

Lars Wismanns anke om at andelshaverne snyder sig selv er ikke ny. Flere gange tidligere har han været i flæsket på de valuarer, der værdisætter andelsboligerne, for at værdisætte for lavt, og dermed forhindre, at andelshaverne får den maksimalt mulige pris, når de sælger deres lejligheder.

Han giver dog ikke meget for det solidariske argument om at holde prisen.

»De får jo alligevel ikke en andelslejlighed, for det er en lukket fest, hvor man skal kende nogen for at komme ind, og ingen lukker fattige ind, bare fordi de har et behov.«

maa@urban.dk