

**BOLIG** Der ligger store, skjulte formuer i landets mange andelsboliger.

# Dårlig rådgivning koster andelshavere dyrt

Af KRISTOFFER BRAHM

■ Dårlig rådgivning er skyld i, at tusindvis af indehavere af andelsboliger betaler alt for meget i boligydelse.

Ældre andelsboligforeninger kan ofte reducere den månedlige ydelse med 20-40 pct. og samtidig forøge andelskronen - som er prisen for andelen - mellem to og fire gange. I enkelte tilfælde kan andelskronen endda øges med 10 gange.

Det fastslår Wismann Property Consult, som rådgiver om drift, finansiering og værdiansættelse af bl.a. andelsboligforeninger.

»Det overrasker mig gang på gang at se, at mange andelsboligforeninger ikke varetager deres andelshaveres økonomiske interesse. Der er et gigantisk rådgivningsefterslæb,« konstaterer Lars Wismann, direktør i Wismann Property Consult.

Han oplever yderst sjældent, at en andelsboligforenings drift og finansiering er skruet optimalt

sammen, og at værdiansættelsen er i overensstemmelse med den reelle markedsværdi.

»Alene i København, Frederiksberg og Gentofte er der skjulte formuer for anslået 32 mia. kr.,« siger Lars Wismann.

Han har talrige eksempler på andelsboligforeninger, hvor lejendtgæfterne ikke er optimeret.

»Alt for ofte ser man erhvervs-mæssige lejere, der betaler samme husleje som for 10 år siden. Og lejere med råderet over garager til 200 kr. om måneden, selv om markedsprisen er 1.000 kr. om måneden,« siger Lars Wismann.

## Finansiering kan optimeres

Tilsvarende er der ofte store besparelser at hente ved at optimere finansieringen.

»Oftest holder foreninger fast i dyre lån til både 6 og 7 pct. i rente, og jeg ser eksempler, hvor foreninger har penge stående på en konto i banken til 1 pct. i rente, samtidig med at de har lån til 5 pct. i rente. Foreninger med en



**Det overrasker mig gang på gang at se, at mange andelsboligforeninger ikke varetager deres andelshaveres økonomiske interesse. Der er et gigantisk rådgivningsefterslæb.**

Lars Wismann, direktør i Wismann Property Consult

stærk økonomi skal heller ikke have 30-årige lån, som giver en højere rentebyrde end kortere lån,« siger Lars Wismann.

Når alle hjørner af driften og finansieringen bliver endevendt, summer det ofte op i overraskende store besparelser.

»Mange foreninger opkræver 20-40 pct. mere i husleje, end der er behov for. Det er gruppevækken- de med den uprofessionalisme, som kendetegner markedet,« siger Lars Wismann.

## Indirekte kritik

Dermed kritiserer han indirekte Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF), som bl.a. rådgiver andelsboligforeninger om driften.

ABF er enig i, at nogle foreninger ikke kører optimalt, men mener, at problemet ikke er udbredt.

»Der er foreninger, som skal se deres økonomi nøje igennem, for at få den optimeret. Men det er undtagelsen, at vi i vores rådgivning støder på sådanne tilfælde,« siger Jan Hansen, direktør i ABF.

kristoffer.brahm@jp.dk