

PENGE

Valuar skyder mod bankers advarsel mod høje andelspriser: 'Det er en grundløs udtalelse'

Lars Wismann giver ikke meget for bankernes bekymring. Han vurderer korrekt, lyder det.



Valuar Lars Wismann mener, at 85 procent af de danske valuarer har problemer med at vurdere efter vurderingsvejledningens retningslinjer.

AF SIGNE MAI VILSBØLL, SØREN LARSEN OG CASPER SCHRØDER
28. NOV. 2019 KL. 22.03

[o] LÆS OP

Tre danske banker advarer i dag om, at prisen på en række andelsboligforeninger i København og Aarhus er skruet bekymrende højt op <<https://www.dr.dk/nyheder/penge/storbanker-advarer-om-hoeje-andelsboligpriser>> med valuarvurderinger fra nogle af de mest aktive valuarer i Danmark.

Både Nordea, Sydbank og Arbejdernes Landsbank sætter nemlig spørgsmålstegn ved, om valuarvurderingerne er retvisende, eller om de

istedet medvirker til at skrue prisen på andelsforeninger op på et urealistisk niveau.

Men den udmelding har den københavnske valuar og direktør i Wismann Property Consulting Lars Wismann imidlertid ikke meget tilovers for.

- Jeg føler, at hele branchen af valuarer bliver trådt over tæerne, når en bank hævder, at en lang række valuarer vurderer for højt uden at ville fremlægge dokumentation for sin påstand.

Men det er jo ikke én bank, men tre banker, der siger det?

- Det kunne jo være 100 banker, der mener det. Det er en fuldstændig grundløs udtalelse, lyder det fra Lars Wismann, der efter eget udsagn er en af de mest benyttede valuarer med omkring 250 andelsboligforeninger i porteføljen.

Korrekt, kontant handelsværdi

Mens bankerne forklarer deres bekymring med, at forskellene i andelsboligforeningernes værdiansættelse fortsat er markant, mener Lars Wismann, at opråbet fra bankerne er et forsvar.

- De siger det, fordi de har højere sikkerhed for deres lån, hvis de kun belåner andelsbeviser, som kan købes til en røverpris. Altså en kunstig underpris. Der er rigtig mange valuarer, der underprisvurderer de ejendomme, de er blevet bedt om at vurdere, siger Lars Wismann.

Sådan bliver en andelsbolig vurderet

For at finde ud af, hvor meget en andelsbolig er værd, kan man bruge en ud af tre principper:

- **Anskaffelsesprisen:** Den pris, som foreningen betalte ved stiftelsen + forbedringer. Princippet anvendes primært ved nybyggede ejendomme.
- **Den offentlige ejendomsvurdering:** Værdien baseres på prisniveauet for udlejningsejendomme i samme område. Det beregnes ud fra en statistisk analyse af salget af udlejningsområder i nærområdet. De offentlige vurderinger har stået stille siden 2011.
- **Valuar-vurdering:** En valuarvurdering er den kontante handelsværdi en bolig har som udlejningsejendom. For at fastslå denne benytter valuaren sig af den såkaldte DCF-metode. Handelsværdien defineres som det beløb, ejendommen vil kunne indbringe ved et salg mellem kyndige, ikke interesseforbundne parter på det åbne marked inden for en rimelig salgsperiode.

Kilde: Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation

Er du en af dem, der ligger lavt eller højt, når du vurderer?

- Jeg ligger til den korrekte, kontante handelsværdi. Det er sådan, man skal gøre det, men det er rigtigt, at der er mange - især fra Dansk Ejendomsmæglerforening - der ligger lavere.

Er du sikker på, at folk ikke gør et dårligt køb, hvis de køber i de ejendomme, du har vurderet?

- Jeg kan kun udtale mig om, hvad priserne er i dag. Der kan regne alle mulige ulykker ned over Danmark, som betyder, at markedet forandrer sig. Hvis markedet er uforandret, vil jeg godt rådgive folk til at købe andelsbeviser i foreninger, jeg selv har vurderet.

Regler uden ønsket effekt?

I oktober 2018 vedtog Folketinget skærpede regler på valuar-området for at sikre mere ensartede vurderinger. Men bankerne mener ikke, at reglerne har den ønskede effekt.

Ifølge Lars Wismann skyldes de forskelligartede vurderinger vurderingsmodellen.

- Valuarerne forstår ikke det nye vurderingssystem, og da de mangler referenceejendomme at sammenligne med, følger de ikke vurderingsvejledningens retningslinjer, siger den københavnske storvaluar.

Hvor mange af valuarerne har ikke styr på det her?

- 85 procent, svarer Lars Wismann.

Dansk Ejendomsforening, der repræsenterer størstedelen af de danske valuarer, men ikke Lars Wismann, ser gerne dokumentation for hans påstand. I brancheforeningen er opfattelsen nemlig, at medlemmerne foretager retvisende vurderinger af andelsboliger.

En vurdering er et skøn

Fra Dansk Ejendomsmæglerforening kommunikationschef, Thomas Le Dous, lyder det, at "en vurdering er et skøn".

Ifølge ham er det årsagen til, at der stadig i dag er forskel i vurderinger.

- Det er vores opfattelse, at lovændringen fra sidste år har ført til betydelig bedre og mere retvisende vurderinger, og jeg er ikke bekendt med, at der blandt vores medlemmer skulle være nogen, som konsekvent og generelt vurderer andelsboliger alt for højt, siger kommunikationschefen.

- Lovændringen fra sidste år betød, at Dansk Ejendomsmæglerforenings interne regler kom til at gælde for alle valuarer. Det var en nødvendig opstramning af valuarvurderingerne, tilføjer han.

Andelsboligforeninger kan selv vælge mellem at benytte den offentlige vurdering til værdiansættelse eller at bruge en privat valuars vurdering. Da de offentlige vurderinger har stået stille siden 2011, har mange andelsboligforeninger valgt at bruge valuarvurdering.

EMNER: [Dansk Ejendomsmæglerforening](#) | [Pengeinstitutter](#) | [Bolig](#) | [København](#) | [Folketinget](#)

Penge lige nu

PENGE

Unge om kopivarer: 'Jeg gider ikke bruge 1.000 kroner på det originale bælte'

PENGE

Har du købt kopivarer? Et stigende antal unge vælger kopier, når de handler på nettet

PENGE

Supermarkeder til minister: Forbyd trykte tilbudsaviser

Økonomikorrespondent: Derfor er høje andelsboligpriser farlige

PENGE | CASPER SCHRØDER

Casper Schrøder: Er 32 rengøringshjælpere nok til at skrive danmarkshistorie?

PENGE

Eksperter: Flybilletter til USA og Thailand bliver dyrere

▶ 0:26

PENGE

Bankerne vil dele oplysninger om kunder i nyt fælles it-system: 'Særdeles betænkeligt'

▶ 1:41

KONTANT

Tidligere ansat i Power: Salgsstrategien bygger på at lyve for kunderne

VIS FLERE

Andre læser

POLITIK

Partier går fra fem timers forhandlinger uden gennembrud

EUROPA LEAGUE

Vigtig europæisk sejr til FCK - kan afgøre det selv i sidste kamp

INDLAND

Anklagere: 21.249 henlagte sager skyldes 'hovedløs prioritering'

POLITIK

Justitsminister om underdrejet anklagemyndighed: Det er en 'kindhest til vores retssikkerhed'

INDLAND

Ekspertes finder flere fejl i årets indfødsretsprøve

FODBOLD

Sikke en topkamp! 7 mål og Superliga-niveau, da Vejle slog Viborg

VIS FLERE

Nyhedsoverblik

UDLAND

Flere skudofre og et konsulat i flammer: I dag var en af de blodigste dage under protesterne i Irak

POLITIK

Partier går fra fem timers forhandlinger uden gennembrud

UDLAND

Franske politikere: Forbyd Black Friday - det er skidt for miljøet

VIS FLERE