

Afskaf valuarvurderingen (åbent brev)

Kære Boligminister,

Lidt nord for København blev der i 1937 opført en boligkarre, omkring et fælles gård/haveanlæg. Den ene længe er senere omdannet til ejerlejligheder, de tre andre længer er ejet af 4 forskellige andelsboligforeninger. Alle lejligheder er i princippet ens. Men prisen på en ensartet 120 m² lejlighed er 5 forskellige beløb. Og forskellen er 6 mio. Kr fra den billigste andelsbolig (2,4 mio.kr.) til den dyreste (identiske) ejerlejlighed (8,4 mio.kr.). Huslejen (før renter) er stort set ens i hver af de 5 ens lejligheder, bortset fra, at andelsboligerne ikke betaler ejendomsværdiskat.

Prisen for ejerlejlighederne er fastsat på et marked, hvor der er masser af sammenligningsgrundlag og et godt og gennemsigtigt datagrundlag. Derimod er prisen på andelsboligerne fastsat kunstigt af 3 forskellige valuarer, på et ikke-gennemskueligt datagrundlag. En identisk andelslejlighed på 120 m² kan være ½ mio. Kr. dyrere fra den ene opgang til den anden.

Valuarrapporterne er ikke umiddelbart tilgængelige for "uvedkommende". Rapporterne er udarbejdet efter en bindende vejledning udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening, som har fået sit arbejde ophøjet til lovbekendtgørelse. Og så skulle man jo tro, at der var tale om nogenlunde ensartede retningslinjer. Men sådan er det ikke. Den såkaldte DCF-beregning overlader nemlig en masse individuelle skøn til den enkelte valuar. Det vil føre for vidt at forklare alle de steder, hvor valuaren kan anlægge et subjektivt skøn, men én faktor - nemlig afkastprocenten - er helt afgørende for værdiansættelsen. Afkastprocenten er den rente, som anvendes til at fastsætte terminalværdien i DCF-beregningen. Afkastprocenten forklarer 80-90% af den samlede værdi. Hvis afkastprocenten f.eks. Er 3% i den ene forening og 3,75% i den anden forening, så bliver prisforskellen på to identiske boliger 25% eller ½ mio.kr.

Ingen mennesker, heller ikke valuarer med tillægsuddannelse, kan afgøre om afkastprocenten skal være 3% eller 3,75%. Men eksemplet viser også, at andelsboliger med valuarvurdering er ekstremt følsomme, såfremt der kommer en rentestigning. Lad mig minde om, at renten i USA steg med 1% i begyndelsen af året. Stiger afkastkravet til f.eks. 4,75%, så halveres ejendommens værdi. Hvis der ikke er betydelige regnskabsmæssige reserver, så slår prisen direkte igennem med en halvering af boligens værdi til følge. Gys for andelshaverne, gys for vælgerne, gys for banker og realkredit. Ingen anden boligform er så rentefølsom.

Nu vil boligministeren tvinge andelsforeningerne til at anvende valuarvurderinger, idet den offentlige vurdering af andelsboligejendomme afskaffes. Til gengæld vil ministeren ikke kræve så hyppige valuarvurderinger, men tillade at en gammel vurderingsrapport reguleres med et eller andet prisindeks.

Den er helt gal. En i forvejen uigennemskuelig vurderingsmetode erstattes af en metode, som gør det endnu mere kompliceret og uigennemskueligt. Prisforskellen mellem to identiske varer

(to ens boliger) bliver endnu større. Vi ved fra de gamle kommunistiske lande, at den form for politiske priser på ens varer, ikke holder.

Argumentet er så, at man politisk ønsker at fastholde andelsboligen som et billigere alternativ til ejerboligen. Men spørgsmålet er, om ikke andelsboliger er ved at blive et privilegium for de velstillede, som ikke fraflytter store billige andelsboliger, når deres pladsbehov bliver mindre. Og som lader de billige attraktive boliger gå i arv i familien. (For slet ikke at tale om de umoralske, som tænker penge under bordet eller overpris for inventar).

Løsningen på værdiansættelsen er meget enkel: Lad andelsboligerne vurdere som en vis maksimal (f.eks. 70%) af sammenlignelige ejerboliger (opgjort i kr. Pr m2)

Det vil kunne ske på et solidt og gennemskueligt datagrundlag. Og vurderingerne vil være langt billigere at foretage, fordi almindelige ejendomsmæglere (uden valuarens tillægsuddannelse) vil kunne gøre det, ligesom det gøres gratis for ejere af ejerlejligheder, som overvejer at sælge.

Med venlig hilsen
Ole Bjarrum
Cand. scient.pol.