

SKATs vurderinger stavnsbinder andelshaverne

De tårnhøje offentlige vurderinger på andelsboligmarkedet vil stavnsbinde andelsbolighaverne. Uden en valuarvurdering, der fastslår markedsprisen, bliver prissætningen urealistisk høj, og andelsboligen svær at sælge. Købere risikerer at købe for dyrt og tabe flere hundrede tusinde, når de skal sælge igen.

SKATs nye ejendomsvurdering af andelsboliger, som blev offentliggjort den 1. marts i år, er baseret på tal og beregninger, myndigheden ikke har løftet sløret for. Særligt i storbyer som København, Århus og Aalborg er vurderingerne for mange ejendomme steget med over en fordobling – den største stigning i historien. Endda uden SKATs vurderingsfolk har været ude og besigtige de enkelte ejendomme, og f.eks. inddraget ringe vedligeholdelse eller ekstra meget slitage i vurderingen.

Vurderingschef: Reel værdi lidt over det halve

”Der er tale om en usædvanlig høj stigning i vurderingerne, som flere steder ikke holder vand. Når vi regner efter, får flere ejendomme en kvadratmeterpris på 35.000 kr. ifølge SKAT. Men vi ved, at markedsprisen er 20.000 kr. – altså kun et stykke over det halve.”, siger Jørn Søby, vurderingschef i EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Han påpeger, at det overordnet set er en god udvikling, at SKATs vurderinger stiger, så man dermed undgår ulovligheder som penge under bordet. Men der opstår nye risici, for de andelshavere, der følger det offentliges alt for høje vurdering som udgangspunkt for deres regnskab og handler. Det kan nemlig blive meget svært at sælge til den pris.

I dag er det ca. halvdelen af andelsboligforeningerne, der anvender det offentliges vurdering. Resten anvender valuarvurderinger i regnskabet.

Potentielle købere springer fra

”Generelt er de nuværende offentlige vurderinger for høje. Andelspriserne nærmer sig ejerboligmarkedet, som for sit vedkommende er begyndt at sætte sig. For eksempel er der næsten dobbelt så mange ejerboliger til salg i forhold til sidste år. Det medfører risiko for, at potentielle købere springer fra, hvis prisen på andelsboligbeviset er sat urealistisk højt. Derfor er det bedst at bruge en rigtig vurdering fra en valuar, der tager udgangspunkt i markedsprisen”, siger Jørn Søby.

Historisk set stiger priser ikke bare jævnt over tid, men har store udsving gennem årene. Selv om der ikke er nogen tegn på det nu, kan der komme økonomisk tilbagegang. Det kan betyde et dyk i priserne, så et eventuelt tab bliver endnu større.

En valuarvurdering er den faktiske værdi

For sælgeren af et andelsbevis betyder valuarvurderingen, at han eller hun får solgt andelsboligen. For så er prisen den reelle markedsværdi og ikke urealistisk høj. Mange potentielle købere foretrækker nemlig ejerboliger frem for andelsboliger, når priserne begynder at nærme sig hinanden, som det ses netop nu. Som ejer får man trods alt større råderet end som andelshaver. Og juridisk har man andre og bedre vilkår i forhold til selve købet. For eksempel ved mangler, eller hvis man fortryder. Andre fordele ved en ejerbolig

er, at man kan belåne den med realkreditlån, mens man kun kan optage banklån i en andelsbolig.

For køberen giver andelsboligforeningens valuarvurdering en vished for, at han eller hun betaler det, andelsboligbeviset reelt set er værd. Modsat en offentlig vurdering, der tager udgangspunkt i en 'maskinel' offentlig vurdering sat efter det højeste gennemsnit – og hvor myndigheden ikke har besigtiget ejendommen. Når andelen skal sælges igen, er det derfor langt fra sikkert, at næste køber vil betale ud fra samme grundlag.

Køberne skal se sig for

Fra EDC Erhverv Poul Erik Bech har direktør Jørgen Jørgensen et godt råd til potentielle andelsboligkøbere: De skal se sig godt for, når en andelsboligforening prissætter en andel på grundlag af den offentlige vurdering. Og til andelshavere, der skal sælge, er hans budskab: "I dag skriver køberne ikke under på hvad som helst. Salget af andelslejligheder er reelt i konkurrence med ejerlejligheder, selv om betingelserne er meget forskellige. Mange købere vil vælge andelsboliger fra, hvis de er urealistisk dyre. Derfor kan det blive svært at afsætte andelsboliger, der er værdisat efter den offentlige vurdering. Med en vurdering fra en valuar, kan både køber og sælger føle sig trygge, fordi vurderingen tager udgangspunkt i den reelle markedsværdi".