

BUSINESS Berlingske

EJENDOMME

4. SEKTION
ONSDAG
16.09.2009

BERLINGSKE EJENDOMSMARKED SIDE 7-35

FIND DIT
KONTOR
HER

www.ncc.dk/kontor



Klasse-
byggeri

BAGSIDEN

BILLIGE HUSLEJER
TIL ERHVERVSLIVET

SIDE 2



Foto: Peter Helles Eriksen

Valuarer midt i vadestedet

Det er ikke valuarernes skyld, at blandt andre bankerne har lidt store tab på ejendomsmarkedet, men i nogle tilfælde har de alligevel et medansvar for prissætningen. Side 4-5



Transformervej, Herlev

- God beliggenhed tæt på motorvejsnettet
- Gode frie parkeringsforhold
- Repræsentativ ejendom
- Mulighed for lejemål på hver 450 kvm.
- Tidssvarende og gedigen kvalitet
- Veludbygget erhvervsområde
- Person- og vareelevator

Areal: 567-1.017 kvm.
Leje pr. kvm. kontor/kælder fra kr. 850/400
Sag nr.: 61234



Hammerholmen, Hvidovre

- Velbeliggende højloftet lager til leje
- Lejemålet er beliggende i en selvstændig ejerlejlighed
- Præsentabelt adgangsparti i glas
- Flotte køre- og parkeringsarealer
- 5 min. kørsel til motorvejsramper
- 10 min. kørsel til Kastrup Lufthavn

Areal kontor/lager: 240 kvm./997 kvm.
Leje pr. kvm. kontor/lager kr. 650/450
Sag nr.: 61740

Få mere info på
70 20 47 11 eller
www.garde.dk



GaardeErhverv

EJENDOMME

Tabet på ejendomme retter

FAKTA

FINANSIEL STABILITET OG EJENDOMSMARKEDET

■ Finansiell Stabilitet A/S blev stiftet i oktober sidste år som et statsligt selskab under Økonomi- og Erhvervsministeriet.

■ Siden har man overtaget resterne af EBH Bank, Fionia Bank, Roskilde Bank, Løkken Sparebank og Pantebrevselskabet af 2. juni 2009 (udskilt fra Gudme Raaschou Bank) samt garanteret for indskud i den danske filial af den islandske bank Straumur Burdars Investment Bank hf.

■ I de første fem tilfælde henviser Finansiell Stabilitet A/S i sin halvårsrapport til tab på lån til ejendomsmarkedet som årsagen eller som den primære årsag til, at selskabet har måttet overtage bankerne.



Jakob Dalhoff, direktør i mæglerfirmaet DN Erhverv A/S, oplevede, at firmaet fik adskillige henvendelser om at vurdere en ejendom til et givent beløb.
Foto: Peter Helles Eriksen

For stort set hvert tab, som banker og andre långivere har måttet indkassere på ejendomssektoren, har en valuar sat værdi på den pågældende ejendom. Det er ikke valuarernes skyld, at markedet er gået ned, men i nogle tilfælde har de alligevel et medansvar.

Af Sten Thorup Kristensen

Der er andelsboligejere, som er sure på valuarer for tiden. Disse boligejere mener, at de er blevet lokket til at købe – enten individuelt eller som forening – til urealistisk høje priser, og de går ikke stille med deres surhed. Så den type sager har løbende væ-

ret omtalt i pressen. Men for valuarerne selv kan balladen om andelsboligerne vise sig at være et lille vindpust i forhold til en storm, der kan rejse sig i de kommende kvartaler, efterhånden som den finansielle sektor kommer så langt frem i opryddingsprocessen, at den får overskud til at se på, hvem der har ansva-

ret for de tab, der er lidt på ejendomssektoren.

Banker og andre långivere har i udgangspunktet selv ansvaret for de lån, de har givet. Men i forbindelse med lån til ejendomssektoren er det almindelig praksis at indhente en vurdering fra en valuar for at sikre sig, at der er værdier svarende til de lån, der bliver givet. Hvis valuarerne ikke har gjort sit arbejde godt nok og sat en urealistisk høj pris på en ejendom, kan det være ansvars pådragende.

Mulige erstatningskrav

Mange af de rådne æbler fra festen på ejendomsmarkedet er i dag samlet i afviklings-selskabet Finansiell Stabilitet

A/S, der har overtaget de dårlige og tabsgivende kunder i fem krakkede banker, og som nu – på skatteydernes vegne – prøver at minimere tabene.

»Vi har set vurderinger, som vi har svært ved at se konsistensen i, selv i forhold til de markedspriser, der blev handlet til tidligere,« siger bestyrelsesformand Henning Kruse Petersen. Han vil ikke oplyse, hvad Finansiell Stabilitet vil gøre i de pågældende sager – om noget.

»Vi følger udviklingen nøje,« holder han sig til at sige.

Men der er mange andre typer af aktører, der kan gå efter valuarerne. Det gælder for eksempel alle de banker,

der har overlevet trods tab på ejendomssektoren, og det gælder måske især pantebrevsholdere og ejendoms-selskaber.

Ved konkurser bliver situationen skærpet. Aktører, der har bevaret deres selvstændighed, kan vælge at lade sket være sket og på den måde gå stille med dørene. En kurator i et konkursbo har derimod pligt til at hive alle værdier hjem.

Boris Frederiksen, kammeradvokat og partner i Advokatfirmaet Poul Smith, er, som han selv udtrykker det, kurator i »alt for mange« krakkede ejendomselskaber. Han kan ikke sige, om man vil rejse erstatningskrav mod valuarer eller ej af den simple grund, at man endnu ikke er nået så langt.

»Vi begynder med at gennemgå konkursboene for at danne os et billede af, hvorfor det er gået, som det er. Der efter vil vi vurdere, om der er noget, der giver os anledning til at tro, at personer har handlet på en måde, der ikke er korrekt,« siger Boris Frederiksen, der oplyser, at den sidste del af processen er fast praksis.

Store tab på udlån

Mens den finansielle sektor har ryddet op inden for

egne døre, har der blandt erhvervsrådgiverne gennem længere tid verseret spekulationer om, at der ville komme en bølge af erstatningskrav for over-optimistiske vurderinger.

Det har interesse som langt mere end almindelig branchesladder. Det er gigantiske beløb, der er tabt på udlån til ejendomsbranchen, og hvis bare en lille del af det bliver tørret af på valuarerne, kan det blive et hårdt slag, der rammer selv store og hæderkronede erhvervsrådgivere.

Desuden er det almindelig anerkendt, at der i hvert fald i forbindelse med de herostratiske berømte bytteklubber er foretaget vurderinger, som har været betydeligt over de realistiske priser på det almindelige marked, og hvor valuarerne næppe heller kan siges at have været i god tro.

Men under det er der en lang række sager, som i større eller mindre grad har været betændte. Det kan være sager, hvor ejendomselskaber eller pantebrevsholdere i de gode tider har skaffet likviditet ved at fremvise en valuarerklæring for en bank eller for en anden finansieringskilde, der på den baggrund har ydet et lån. Netop den type lån, som er den vigtigste grund til, at indtil videre fem

Ejendomsrådgiverne afviser problemer

Af Sten Thorup Kristensen

»Jeg har ikke kendskab til, at der er erstatningssager mod valuarer undervejs i forbindelse med vurderinger af erhvervsjendomme.«

Det siger Steen Winther-Petersen, formand for Dansk Ejendomsrådgiverforening. Han mener, at der heller ikke generelt er noget at komme efter for kunder, der nu mener at have krav på erstatning.

»Der går et sejlivet rygter om, at der

er nogle i vores branche, der har gået og vurderet lige frisk nok. Men vi har ikke fået konkrete henvendelser om det. I de fleste tilfælde er det banken, der bestiller vurderingen, og valuarer har ingen interesse i andet end at gøre arbejdet så retvisende som muligt,« siger Steen Winther-Petersen.

Han mener, at der i det store hele heller ikke ligger uhensigtsmæssigheder indbygget i selve den måde, som branchen håndterer vurderinger på. I England har det været diskuteret, at det var

et problem, at nogle valuarer udførte mange vurderinger for en enkelt kunde. På den måde lærte vurderingsmanden, hvad kunden ønskede sig, og han kunne blive fristet til at imødekomme dette for at bevare kunden.

Men den diskussion er ikke relevant i Danmark, mener Steen Winther-Petersen. Han mener i stedet, at rygterne om de for høje vurderinger kan skyldes ærgrelse hos nogle af dem, der har tabt penge på ejendomsmarkedet gennem de seneste år.



KRISETRUSLER. Mørke skyer på ejendomsmarkedet truer med at få finanskrisen til at blusse op igen. www.business.dk

søgelyset mod valuarene

banker er bukket under.

Jakob Dalhoff, direktør i mæglerfirmaet DN Erhverv A/S, oplevede i denne periode, at firmaet fik adskillige henvendelser fra ejendomsbesiddere og pantebrevsholdere, der spurgte, om DN Erhverv A/S kunne vurdere en pågældende ejendom til et givent beløb.

Urealistiske

»Forespørgslerne på at udarbejde en vurdering til en given værdi var tit helt urealistisk og ude af proportion med den reelle værdi i fri handel. I disse tilfælde har vi

påent meddelt, at DN Erhverv ikke er i branchen for salg af brevpapir. I nogle tilfælde var svaret på vores afvisning, at de var villige til at betale to til tre gang mere, end det, vi normalt tager for en vurdering, blot vi vurderede ejendommen til den urealistiske høje pris. Om andre valuare faldt for fristelsen, skal jeg lade være usagt,« siger Jakob Dalhoff.

De over-optimistiske vurderinger kan have gjort indtryk i for eksempel lokale banker, der ikke havde kompetencen til at begå sig på ejendomsmarkedet, og det

kan også være en af grundene til, at sagerne indtil videre ikke er kommet op til overfladen: Ingen ønsker at udstille det, hvis man har dummet sig.

En anden mægler, der ikke ønsker sit navn frem, har også i længere tid ventet på at se, om der kom sager med erstatningskrav mod hans eget selskab eller kolleger i branchen. Denne mægler finder udviklingen det næste års tid »meget spændende«.

Men han vil blive overrasket, hvis der er substans i sagerne. Han hæfter sig netop ved, at indtjeningen på

vurderinger er så forholdsvis beskeden, at det ikke har kunnet begrunde, at man skulle sætte sit gode navn og rygte på spil.

»Når man kan se i bakspejlet, så er alle kloge. Nu, hvor der er konstateret tab, er der også en jagt på syndebukke. Men en vurdering skal ligge cirka 20 procent over markedsprisen, før sådan en sag holder i retten. Og det tror jeg ikke, at man vil se mange eksempler på,« siger mægleren.

business@berlingske.dk



»Forespørgslerne på at udarbejde en vurdering til en given værdi var tit helt urealistiske og ude af proportion med den reelle værdi i fri handel.

JAKOB DALHOFF, DN Erhverv

Mæglerens ansvarsforsikring

Af **Sten Thorup Kristensen**

Erhvervsmæglere, der er medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening, er forpligtet til at tegne en ansvarsforsikring. Mange tegner den i forsikringsselskabet Chartis (tidligere AIG). Det sikrer, at de har penge at betale med, hvis de bliver pålagt et erstatningsansvar.

Forinden en erstatning kan blive udbetalt, skal der være konstateret et

tab, og mægleren skal være pålagt et erstatningsansvar af en domstol. Desuden skal tabet være dækket af de præcise bestemmelser i policen. Chartis kan imidlertid ikke oplyse, om der kan være tilfælde, hvor et tab ikke er dækket af forsikringsselskabet, fordi der kan være konkrete forhold, der har betydning i hver enkelt sag.

Ligeledes kan der være grænser for, hvor stort et tab forsikringsselskabet

skal dække i de enkelte sager. Men heller ikke på dette punkt ønsker selskabet at oplyse, hvad der er normen i policerne, da man ikke vil udtale sig om konkrete kundeforhold.

Hvis et tab ikke er omfattet af forsikringen, er det mæglerhuset selv, der skal dække tabet. De færreste mæglere har egenkapital i et omfang, der sætter dem i stand til at dække erstatningskrav af en betydelig størrelse.

winghouse
BUSINESS CLASS OFFICE SPACE IN COPENHAGEN

UPGRADE TO BUSINESS CLASS



Trænger virksomheden til luftforandring? Er det nuværende kontorlejemål for småt, for utidssvarende eller bare uninspirerende? Så er der mulighed for at opgradere til Business Class med et nyt lejemål i Winghouse.

Winghouse, der opføres midt i Ørestad City, centralt i forhold til både Københavns Lufthavn og City, tilbyder en kontoroplevelse på Business Class. - Her kombineres arkitektonisk elegance med komfort i form af gode faciliteter som f.eks. køling/ventilation, imponerende trippelhøjt receptionsområde, stor kantine med direkte adgang til en skøn, sydvendt taghave og gode p-forhold.

- Tegnet af Henning Larsen Architects
- Ved E20, Ørestad Station, Københavns Lufthavn, Øresundsbroen
- 11.450 m² - domicil eller multibrugerhus
- Fleksibel indretning, lejers ønsker kan i høj grad imødekommes

www.winghouse.dk

DATEA AS | ERHVERVSUDLEJNINGSAFDELINGEN | LYNGBY HOVEDGADE 4 | 2800 KGS. LYNGBY | TLF. 45 26 01 02 | WWW.DATEA.DK

