

NYE REGLER VURDERING

af ejendomme
tilhørende andels-
boligforeninger

Væsentlige forbedringer skal fremover medtages i vurderingen, **uanset om de er udført af andelsboligforeningen eller den enkelte andelshaver. Det er en af de afgørende ændringer i de nye vurderingsregler.**

AF STATSAUT. EJENDOMSMÆGLER OG VALUAR JØRGEN MØLLER,
SENIORKONSULENT I DE

Dansk Ejendomsmæglerforening har udarbejdet nogle nye retningslinjer for vurdering af andelsboligforeningsejendomme. De afløser den vejledning, som blev udarbejdet i 2001. Hvor der tidligere var tale om en vejledning i, hvordan en sådan vurdering skulle udføres, bliver der nu tale om en egentlig norm. En norm skal følges af DE-medlemmer, og det forventes, at den – i lighed med de fleste andre normer i foreninger, som omfatter en meget stor del af markedsdeltagerne – vil blive normdannende også for ikke-DE-medlemmer. Det skal forstås på den måde, at domstolene vil skele til DE's normer, hvis de skal vurdere, om en ejendomsmægler, som ikke er medlem af DE, har overholdt sædvanlig ejendomsmæglerstandard i forbindelse med en vurdering.

Forbedringer skal med i vurderingen

En af de væsentligste ændringer i reglerne er den, at ejendommen skal vurderes inklusive de forbedringer, som en eventuel køber af ejendommen vil kunne overtage, hvis den blev solgt som udlejningsejendom – uanset om disse er udført af andelsboligforeningen eller af den enkelte andelshaver.

Det er dog kun væsentlige forbedringer, som skal medtages. Hermed skal man forstå sådanne forbedringer, som også ville være taget med i den offentlige vurdering, f.eks. havestuer, carporte, altaner mv.

Det skal af rapporten fremgå, hvilke forbedringer der er medtaget i vurderingen, således at andelsboligforeningen kan vurdere, om disse skal bibeholdes, i forbindelse med at ejendomsværdien optages i regnskabet, eller de skal tages ud. Sidstnævnte er selvfølgelig kun aktuelt for de forbedringer, som er betalt af den enkelte andelshaver.

Denne fremgangsmåde er helt i overensstemmelse med en dom fra Vestre Landsret fra 2001, hvor en andelsboligforening havde nægtet en andelshaver at få en tillægspris for en havestue, denne selv havde opført og betalt. Begrundelsen var, at den var medregnet i den offentlige vurdering af ejendommen. Landsretten slog fast, at andelshaveren havde krav på at få særskilt betaling for havestuen og tilføjede, at hvis andelsboligforeningen ikke ønskede, at værdien af havestuen skulle tælle med to gange, måtte man trække den ud af den offentlige vurdering, inden denne blev anvendt i regnskabet.

Skal vurderes som en udlejningsejendom

Ifølge andelsboligloven skal ejendommens værdi sættes til den kontantpris, som ejendommen vil kunne sælges til som udlejningsejendom under visse forudsætninger.

En af disse forudsætninger er, at ejendommen er en udlejningsejendom og aldrig har været andet. Det kan f.eks. få betydning, hvis ejendommen er en såkaldt småejendom, hvilket den er, hvis der pr. 1. januar 1995 var seks eller færre lejligheder, som var lejet ud til beboelse. Hvis ejendommen f.eks. i alt indeholder 20 boliger, hvoraf de fem var udlejet pr.

FOR

denne dato, og resten var benyttet af andelshavere, så er der tale om en småejendom. Men da den skal vurderes, som om den aldrig har været andet end en udlejningsejendom, bestod den teoretisk af 20 udlejede boliger den 1. januar 1995 og er dermed ikke en småejendom. Det har betydning for, hvilken leje der kan opkræves og dermed for prisen.

En anden forudsætning er, at der er en ledig lejlighed. Det har selvsagt kun betydning i relativt små ejendomme, hvor det kan være interessant for en køber at erhverve ejendommen primært med henblik på at bo i den ledige lejlighed.

Prisen på ejendommen kan fastsættes på baggrund af en nettoleje og en forrentningsfaktor eller på baggrund af en kvadratmeterpris – afhængig af, hvad der i det pågældende marked lægges vægt på. Men uanset hvilken vurderingsmetode der anvendes, skal den forventede lejeindtægt (den maksimale lovlige leje, der kan opkræves) fremgå af rapporten, og det skal fremgå, hvilken forrentningsprocent en investor kan forvente det første år som følge af den vurderede pris. Den maksimale lovlige leje kan, i den forbindelse, defineres som den maksimale leje vurderingsmanden skønner ikke vil kunne anfægtes hverken af en boligret eller et huslejenævn.

Boliglejen kan fastsættes enten ud fra en beregning af den omkostningsbestemte leje for ejendommen (evt. skyggebudget), en vurdering af det lejedes værdi (LL § 47), markedslejen (BRL § 15 a / LL § 53) eller eventuelle oplysninger fra et huslejenævn om, hvilket lejeniveau der normalt bliver godkendt for den pågældende ejendomstype. Erhvervslejen skal vurderes





Referenceejendomme kan anvendes til at sammenligne med den ejendom, der skal vurderes. Men ejendommene skal helst ligge i det samme område.

De nye regler for vurdering af andelsboligforeningsejendomme er egentlige normer, påpeger DE's seniorkonsulent, Jørgen Møller. Normer skal følges af DE-medlemmer, og det forventes, at de også vil blive normdannede for ikke DE-medlemmer.



til markedslejen jf. erhvervslejeloven § 13, samt i henhold til indgåede lejekontrakter, såfremt sådanne foreligger.

Alle mulige lejeindtægter og andre indtægter skal medregnes, uanset om disse oppebæres på vurderingstidspunktet eller ikke. Det kan f.eks. være mulige lejeindtægter fra P-pladser, kælderlokaler, gavlreklamer o.lign.

Muligheder for at udvikle ejendommen

I det omfang det er relevant, skal der i vurderingen tages hensyn til mulighederne for at udvikle ejendommen – f.eks. moderniseringer, der kan generere lejeforhøjelser efter BRL § 5. stk. 2, påbygning af tagetager osv. med skyldig hensyntagen til de dermed forbundne udgifter og øgede driftsudgifter.

I forbindelse med vurderingen skal et repræsentativt udsnit af lejlighederne besigtiges, ligesom fællesarealer skal besigtiges. I forbindelse med førstegangsvurdering skal varme anlæg, kælderarealer, tagrum og lignende besigtiges. Det skal fremgå af rapporten, hvilke lejligheder og andre arealer der er blevet besigtiget, og rekvirenten skal så vidt muligt erklære, at de udvalgte lejligheder udgør et repræsentativt udpluk af ejendommens boliger. Alle erhvervslejemaal skal så vidt muligt besigtiges.

Referencer til andre ejendomme

Vurderingen skal så vidt muligt indeholde oplysninger om anvendte referencer. De referenceejendomme, man anvender, skal være ejendomme, som i et vist omfang kan sammenlignes med den vurderede ejendom, hvilket f.eks. betyder at de helst skal ligge i samme område som den vurderede. Det skal for hver referenceejendom fremgå, på hvilken måde den

I forbindelse med vurderingen skal et repræsentativt udsnit af lejlighederne besigtiges, ligesom fællesarealer skal besigtiges.

kan sammenlignes med den vurderede ejendom, og på hvilke punkter den afviger herfra.

Hvis referenceejendommen f.eks. er solgt fri for lejemål, vil prisen være en del anderledes, end hvis den, som den vurderede ejendom, kun har et ledigt lejemål. Det skal oplyses.

En anden relevant oplysning kunne være, hvis referenceejendommen, da den blev solgt, indeholdt en hel del forbedringer i de enkelte lejemål, som køberen var kommet til at betale for (og som der kunne opkræves øget husleje for). Som tidligere nævnt er det kun væsentlige forbedringer, der skal medtages i valuarvurderingen, hvorfor der også her vil være en forskel, som skal forklares.

Det bør også nævnes, at referenceejendommene skal være ejendomme, som valuaren har et indgående kendskab til. Det betyder ikke, at man ikke kan anvende statistisk materiale i forbindelse med sin vurdering. Det kan være særdeles relevant, men det skal blot anvendes med omtanke, og det skal af rapporten fremgå, hvilke statistiske oplysninger og andre data fra relevante databaser, der er anvendt.

3 værelses lejlighed TIL LEJE

I Københavnske Ejendomsmæglers Byggeforenings ejendom på Gladsaxevej, 2860 Søborg kan vi tilbyde 3 vær. lejlighed 72 m² - 2 stuer ensuite, stort soveværelse, nyt køkken, samt badeværelse. Mdl. leje kr. 5.000,00 incl. varme og antenne. Depositum/forudbetalt leje svarende til 6. mdrs. leje. Lejligheden er til snarlig overtagelse.

Billeder af ejendommen kan ses på www.kebyggeforening.dk

Skriftlig henvendelse til :
KEB v/Erling Holm
Carlsvej 24,
3300 Frederiksværk.

Medlemmer af *Københavnske Ejendomsmæglers Byggeforening* har fortrinsret til leje af lejlighederne efter nærmere fastsatte regler. Herudover kan mæglere og medarbejdere i Københavnske ejendomsmæglerforretninger komme i betragtning.

Se også foreningens Hjemmeside på www.kebyggeforening.dk. Her kan medlemmer bl.a. bestille tid for leje af foreningens huse i Himmerland Golf og foreningens flotte hus til 8 personer i feriecetret Lalandia.