Andel i andelsboligforeningens formue, nettokapitaliseringsmetoden og rentabilitetsberegning for udlejningsejendomme

Som indledning til en efterfølgende artikel om *vurdering af andelsboligejendomme* omtales i denne artikel de fire metoder, der er nævnt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (ABL) til fastsættelse af ejendommens værdi i forbindelse med opgørelse af værdien af andelen i foreningens formue.
I artiklen omtales endvidere *nettokapitaliseringsmetoden,* der med fordel kan anvendes ved vurdering af handelsværdien for andelsboligejendomme/udlejningsejendomme.
Endelig redegøres for sammenhængen mellem de elementer, der indgår i en rentabilitetsberegning.

Af Svend Trangeled, advokatfirmaet Niels Gesner og Jens Arentoft, Administrationen for Andelsboliger og Ejerforeninger

Opgørelse af formuen og andelens værdi

Maksimalprisreglen

Reglerne i ABL § 5 maksimerer den pris, hvortil man lovligt kan overdrage en andelsbolig. Den enkelte andelsboligforenings vedtægter kan indeholde bestemmelser om prisfastsættelse ved overdragelse af andele, der fører til en lavere pris end bestemmelserne i § 5. I så fald er det den lavere pris, der skal lægges til grund. Vedtægtsbestemmelser, der fører til en højere pris end § 5, vil være ugyldige. I så fald er det prisen beregnet efter lovens regler, der skal lægges til grund.

Som udgangspunkt gælder bestemmelserne i ABL for alle private andelsboligforeninger, mens de særlige vedtægtsbestemmelser gælder i den enkelte forening, hvor de efter vedtagelse på en generalforsamling er optaget i foreningens vedtægter og dermed er bindende for medlemmerne.

Maksimalprisbestemmelserne i ABL gælder ifølge § 5, stk. 1, kun for boliger. Andelslejligheder, der udelukkende anvendes til erhverv, er således ikke omfattet af ABL § 5. Lejligheder, der anvendes såvel til beboelse som til erhverv, er derimod omfattet, jf. ABL § 1, stk. 3.

De centrale bestemmelser om maksimalpriser ved overdragelse af andelsboliger findes i ABL § 5, stk. 1, stk. 2 og stk. 6. Disse bestemmelser skal endvidere suppleres med reglen i ABL § 5, stk. 7, 1. punktum, der omhandler særligt tilpasset inventar (og anden retshandel) i forbindelse med overdragelse af en andelsbolig.

Særreglerne i § 5, stk. 4 (om sanering og byfornyelse) samt § 5, stk. 5 (om andelsboliger i nybyggeriet) fungerer også som maksimalprisbestemmelser.

Maksimalprisreglen kan kort opsummeres således:
»Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge, jf. ABL § 5, stk. 1.

Ved fastsættelse af foreningens formue ansættes ejendommen til en af de i § 5, stk. 2, anførte værdier, der ikke må overskrides.

Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage, jf. ABL § 5, stk. 6.

Overdragelse af en andelsbolig må ikke betinges af, at erhververen indgår anden retshandel bortset fra køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, jf. § 5, stk. 7, 1. punktum. Indgås i forbindelse med overdragelsen nogen anden retshandel, må erhververens vederlag ikke overstige, hvad overdragerens ydelse med rimelighed kan betinge«.

I Boligstyrelsens normalvedtægt fra 1988 er der lagt vægt på, at prisen skal være rimelig, og at den af generalforsamlingen fastsatte pris er bindende, uanset om en højere pris lovligt kunne være fastsat ifølge ABL § 5.

Opgørelse af formuen

En andelsboligforenings formue opgøres efter *nettoformuemetoden,* dvs. værdien af foreningens aktiver med fradrag af passiver efter almindelige regnskabsmæssige principper. Herved vil såvel ejendommens værdistigning som nedbringelsen af foreningens gæld automatisk slå igennem på priserne.

Andelsboligforeningens væsentligste aktiv er i langt de fleste tilfælde den faste ejendom, men til aktiverne skal også medregnes andre poster, som f.eks. maskiner, indeståender i pengeinstitutter, tilgodehavender mv. Til passiverne medregnes gældsposter, såvel prioritetsgæld som anden gæld. Afhængig af de anvendte regnskabsprincipper kan det eventuelt komme på tale at regulere gældsposterne.

På basis af den foretagne formueopgørelse udfindes andelsboligens værdi, idet formuen fordeles på de andelshavere, der på opgørelsestidspunktet er medlemmer af foreningen. Fordelingsnøglen vil normalt fremgå af andelsboligforeningens vedtægter.

Ejendommens værdi

Ved opgørelse af foreningens formue ansættes værdien af ejendommen til en af følgende værdier, *der ikke må overskrides* ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue, jf. ABL § 5, stk. 2:

a. Anskaffelsesprisen.
b. Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af, at køber overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant.
c. Den senest ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdien) med eventuelle reguleringer efter § 2a i lov om vurdering af landets

faste ejendomme. Ved opgørelsen af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.

d. Det beløb, hvortil vurderingsrådet ved 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981 ansatte ejendomsværdien med sædvanlig prioritering inden omregning til kontantværdi. Beløbet kan forhøjes med et procenttillæg. Denne opgørelsesmetode kan ikke anvendes for ejendomme opført efter 31. december 1980.

Til beløbene under litra a, c og d lægges værdien af forbedringer, der er udført *på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.* I de tilfælde, hvor handelsværdien som udlejningsejendom benyttes, indgår forbedringer på ejendommen som helhed i den fastsatte handelsværdi, der skal være fastsat efter de foretagne forbedringer på ejendommen.

Såfremt andelsboligforeningens vedtægter ikke bestemmer, hvilken af de nævnte metoder (litra a-d), der skal benyttes, er foreningen (generalforsamlingen) frit stillet med hensyn til valg af metode. Efter omstændighederne kan den metode vælges, der fører til den højeste, henholdsvis den laveste, pris for andelen.

De angivne metoder til fastsættelse af ejendommens værdi er principielt gældende for andelsboligforeninger såvel i det bestående byggeri som i nybyggeriet. Dog kan litra d ikke anvendes på nybyggede andelsboliger, som alle er opført efter 31. december 1980.

I den følgende artikel: VURDERING AF ANDELSBOLIGEJENDOMME vil vi især se på metoden under litra b, som benytter ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom.

Anskaffelsesprisen

I henhold til § 5, stk. 2, litra a, kan anskaffelsesprisen benyttes ved ansættelse af ejendommens værdi. Anskaffelsesprisen kan opgøres som købesummen med tillæg af omkostninger ved erhvervelsen. Til dette beløb lægges værdien af forbedringer, der er udført *på ejendommen efter anskaffelsen* i det omfang, hvor forbedringen skønnes at have forøget ejendommens handelsværdi.

Ved benyttelse af anskaffelsesprisen optages prioritetsgælden til pålydende (den nominelle) restgæld, uanset om der er tale om kontantlån eller obligationslån. Ved andelsboliger i nybyggeriet (støttet byggeri) optages indekslånene til den nominelle indeksregulerede pantebrevsrestgæld.

I det bestående byggeri vil anskaffelsesprisen normalt alt andet lige give den højeste pris i de første 2-3 år efter anskaffelsen. For nybyggeriet gælder ifølge ABL § 5, stk. 5, den særregel, at en andelshaver ved overdragelse kan beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt.

Handelsværdien som udlejningsejendom

I henhold til ABL § 5, stk. 2, litra b, er det muligt at benytte *handelsværdien som udlejningsejendom* ved ansættelse af ejendommens værdi. Handelsværdien fastsættes under den forudsætning, at køber overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant, jf. redegørelsen: Andelsboliger – overdragelsesregler mv., 1980, s. 114. Den fremkomne værdi kan karakteriseres som »delvis nominel« og »delvis kontant«.

Metoden vil blive uddybet i den efterfølgende artikel: VURDERING AF ANDELSBOLIGEJENDOMME.

Den kontante ejendomsværdi

I henhold til ABL § 5, stk. 2, litra c, kan andelsboligforeningen ved værdiansættelsen vælge at anvende *den senest ansatte kontante ejendomsværdi,* jf. lov nr. 179 af 23.6.1956 om vurdering af landets faste ejendomme (vurderingsloven) med senere ændringer.

Til dette beløb lægges værdien af forbedringer, der er udført *på ejendommen efter vurderingen* i det omfang, hvor forbedringen kan skønnes at have forøget ejendommens handelsværdi.

Ved opgørelse af foreningens formue optages prioritetsgæld til kursværdi. Vedrørende andelsboligforeninger i nybyggeriet henvises til Svend Trangeled: Andelsboliger, lovgivning og retspraksis, 1990, side 194, samt Jens Arentoft i EJENDOMSMÆGLEREN 1990 nr. 6, side 11.

Kontantejendomsværdien kan være fastsat ved en almindelig vurdering, en årsomvurdering, en ønsket omvurdering eller en årsregulering.

Den prioriterede ejendomsværdi ved 17. almindelige vurdering

For ejendomme, der er opført inden udgangen af 1980, er der mulighed for at benytte den »prioriterede ejendomsværdi« ved 17. almindelige vurdering pr. 1.4.1981 ved fastsættelse af ejendommens værdi, jf. ABL § 5, stk. 2, litra d.

Til dette beløb lægges værdien af forbedringer, der er udført *på ejendommen efter vurderingen* i det omfang, hvor forbedringen kan skønnes at have forøget ejendommens handelsværdi.

Ejendomsværdien kan ifølge bestemmelsen forhøjes med et procenttillæg, der fastsættes af Boligstyrelsen. Tillægget, der svarer til værdistigningen på udlejningsejendomme i perioden fra 1.4.1981 til 31.12.1985, kan kun benyttes, når den prioriterede ejendomsværdi ved 17. almindelige vurdering lægges til grund ved værdiansættelsen. Tillægget er ved periodens slutning beregnet til 22%.

I delrapporten: Andelsboliger – prisfastsættelsesregler og finansiering, 1989, foreslår arbejdsgruppen denne prisfastsættelsesmetode afskaffet.

Civilretlige virkninger ved overtrædelse

Overdragelse i strid med bestemmelsen i § 5 berettiger erhververen til *at hæve* den indgåede handel, jf. ABL § 16, stk. 1. I så fald kan erhververen kræve den kontante udbetaling og senere erlagte ydelser (renter, afdrag og fællesydelser) tilbagebetalt, men må til gengæld betale sædvanlig leje fra overtagelsesdatoen indtil fraflytning sker. Endvidere vil en køber kunne kræve sine omkostninger erstattet.

Såfremt overdragelsen er sket i strid med § 5, gælder endvidere, at erhververen kan kræve prisen nedsat og en eventuelt erlagt overpris tilbagebetalt, jf. § 16, stk. 3.

Kravet om tilbagebetaling forældes 6 måneder fra det tidspunkt, hvor erhververen kendte eller burde have kendt sit krav. Forældelse afbrydes ved sagsanlæg, jf. § 16, stk. 3 og stk. 5, hvorefter retssag anlægges ved boligretten. Om reglens anvendelse i praksis, jf. bl.a. UfR 1984.876 Ø.

Tilsidesættelse af pligten til at udlevere en specificeret opstilling over, hvordan prisen er beregnet, vil formentligt kunne medføre en udskydelse af begyndelsestidspunktet for forældelsesfristen efter § 16, stk. 3, jf. UfR 1989.268 V.

Straffebestemmelser

Den, der som mellemmand erhvervsmæssigt medvirker til at overdrage en andel i strid med reglen i ABL § 5, straffes med bøde eller hæfte, jf. ABL § 15, stk. 3.

Er overtrædelsen begået af et aktieselskab, anpartsselskab, andelsselskab eller lignende, kan bødeansvar pålægges selskabet som sådant, jf. § 15, stk. 4. Denne regel udelukker ikke, at også den person, der er personligt ansvarlig som direktør eller lign. tiltales eller straffes. Ifølge UfR 1989.868 anses et interessentskab ikke for at være omfattet af bestemmelsen om bødeansvar for selskaber mv.

Nettokapitaliseringsmetoden

Værdien i handel og vandel af en udlejningsejendom kan fastsættes ved kapitaliseringsmetoder, hvor man går ud fra en given forrentning af den investerede kapital (K), der enten kan være den kontante udbetaling ved et prioriteret køb eller hele købesummen ved en kontant handel, i begge tilfælde plus købsomkostninger og minus refusion.

Den mest anvendelige metode er baseret på en nettoleje, der beregnes således:

nettolejen = bruttolejen ÷ driftsudgifter

hvor driftsudgifterne er skatter, afgifter, forsikringer, renholdelse, vicevært, administration og vedligeholdelse. Ejendommens værdi før hensyntagen til købsomkostninger og refusion findes herefter ved at dividere nettolejen med den forrentningsprocent, som vurderes at være gældende for den pågældende ejendom.

Den indskudte kapital K

Købers indskudte kapital (K) i ejendommen kan specificeres i følgende 3 poster:

1. den kontante udbetaling/købesum,
2. købsomkostninger og
3. refusion.

Forrentningsprocenten r

Forrentningsprocenten (r) er den procent, hvormed en køber får forrentet den indskudte kapital. Den findes ved at dividere nettolejen med den investerede kapital og herefter multiplicere resultatet med 100:

Formel (A) $$r = \frac{N}{K} \times 100$$

hvor r er forrentningsprocenten,
N er nettolejen og
K er den investerede kapital.

Nettokapitaliseringsfaktoren NKF

Nettokapitaliseringsfaktoren (NKF) beregnes således:

Formel (B) $$NKF = \frac{100}{r}$$

hvoraf det ses, at
r = 5 svarer til NKF = 20
r = 8 svarer til NFK = 12,5
r = 10 svarer til NKF = 10
osv.

Størrelsen af nettokapitaliseringsfaktoren og hermed af forrentningsprocenten afhænger dels af købers ønske om forrentning af den indskudte kapital, dels af købers villighed til at løbe en risiko.

Rentabilitetsberegning

Ved salg af en udlejningsejendom skal mellemmanden udarbejde en salgsopstilling, som bl.a. skal indeholde en rentabilitetsberegning over ejendommens indtægter og udgifter, jf. § 10 i bekendtgørelse nr. 673 af 3.10.1990 om ejendomsmægleres og ejendomshandleres virksomhed. I en rentabilitetsberegning indgår bl.a. følgende regnskabsmæssige begreber:

a. Det kontante overskud (underskud) KO
b. Det regnskabsmæssige overskud (underskud) RO

Det regnskabsmæssige overskud (underskud) er lig med det skattemæssige overskud (underskud), såfremt de beløb, der er hensat til »indvendig og udvendig« vedligeholdelse, anvendes til formålet i løbet af indkomståret. Der er dog i denne forbindelse set bort fra eventuelle skattemæssige afskrivninger på særlige installationer og visse erhvervslokaler.

I det følgende skitseres en model for beregning af en udlejningsejendoms rentabilitet:

Indtægter og udgifter

Indtægter og udgifter i en udlejningsejendom kan specificeres således:

A. Indtægter (Bruttolejen) L
B. Udgifter (Prioritetsydelser + Driftsudgifter) U
   1. Prioritetsydelser PY
      a. Prioritetsrenter PR
      b. Prioritetsafdrig 1. år A
   2. Driftsudgifter DU

I det følgende skal det vises, at sammenhængen mellem de nævnte størrelser er bestemt ved formlerne (1) og (2), der med fordel kan benyttes ved beregninger:

Formel (1) KO = L ÷ (DU + PY)
Formel (2) RO = KO + A
Endvidere får man ved at indsætte formel (1) i formel (2):
Formel (3) RO = L ÷ (DU + PR)

Det kontante overskud KO

Det kontante overskud (KO) er lig med ejendommens indtægter minus ejendommens udgifter, dvs. det kontante beløb, der er tilbage, når samtlige udgifter er betalt:

Formel(1) KO = L ÷ (DU + PY)
hvor L er den samlede lejeindtægt, DU er driftsudgifterne og PY er prioritetsydelserne (renter + afdrag).

Det skal bemærkes, at det kontante overskud KO kan være nul eller negativt. Specielt får man,
hvis KO = 0 (nul), da er L = DU + PY
dvs. at *alle udgifter, inkl. afdrag på prioriteter, er betalt.*

Det regnskabsmæssige overskud RO

Det regnskabsmæssige overskud (RO) er lig med det kontante overskud plus afdrag på prioriteterne det første år af ejertiden:
Formel (2) RO = KO + A
Specielt får man, hvis
KO = 0 (nul), da er RO = A
dvs. at egenkapitalen netop forrentes med afdraget på prioriteterne.
Specielt fås af
formel (2), hvis RO = 0 (nul)
at KO = ÷ A
dvs. *der mangler penge til afdrag på prioriteterne det første år.*
Endvidere gælder for en *kontant* handel at
A = 0 (nul), hvorfor RO = KO
og KO = L ÷ DU
Indsættes formel (1) i formel (2), får man

RO = L ÷ (DU+PY) + A

I dette udtryk indsættes

PY = PR + A

hvorefter man får
Formel (3) RO = L ÷ (DU + PR)

Beregning af RO kan også skitseres på følgende måde:

	L
	DU
	PY
	U
	KO
+	A
	RO

Forrentningsprocenten

Forrentningen af den investerede kapital K findes herefter ved at indsætte RO i formlen (A) på N's plads

Formel (A) $$r = \frac{RO}{K} \times 100$$

specielt gælder for en kontant handel, at RO = N (nettolejen).

Litteratur om andelsboliger:

Jens Arentoft: Andelsboliger m.v. I: »Fast Ejendom« 1990, bind 6. Svend Trangeled: Andelsboliger – lovgivning og retspraksis, 1990.

I efterfølgende artikel:
VURDERING AF ANDELSBOLIGEJENDOMME
i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, litra b.

Retspraksis

Retspraksis omkring vurdering af andelsboligejendomme er ret sparsom. Såfremt bladets læsere er bekendt med utrykte retsafgørelser om dette emne, modtager vi gerne kopi af disse, som herefter i videst muligt omfang vil blive kommenteret i artiklen.

Materialet bedes sendt til Advokatfirmaet Niels Gesner, att. Svend Trangeled, Reventlowsgade 30, 1651 København V.