

Det er ikke nemt at vurdere en andelsboligejendom – og der er mange faktorer, der skal tages hensyn til. Nogle af disse er nævnt i denne artikel, men det må klart anbefales, at man dygtiggør sig, inden man kaster sig ud i sådanne vurderinger.

# Vurdering af en andelsboligejendom

AF STATSAUT. EJENDOMSMÆGLER OG MÆGLERFAGLIG KONSULENT JØRGEN MØLLER, DE · FOTO: POUL RASMUSSEN



Når en andelsboligforening ønsker at få prissat sin ejendom til brug for regnskabet, og dermed til brug for fastsættelsen af prisen på de enkelte andelsboliger, har den tre muligheder. Reelt har foreningen p.t. fire muligheder, men den ene bruges stort set aldrig – og den

bliver da formodentlig også afskaffet i forbindelse med en lovændring, som forventes at træde i kraft 1. januar 2005. De tre muligheder er, at man kan anvende anskaffelsesprisen, den seneste offentlige vurdering eller man kan lade en ejendomsmægler, der tillige er valuar, vurdere ejendommen.

Til brug for sidstnævnte har Dansk Ejendomsmæglerforening ladet udarbejde en vejledning i, hvordan en sådan vurdering skal laves. Vejledningen har været meget længe undervejs og er blevet til efter meget grundige drøftelser og undersøgelser – herunder kommunikation med forskellige myndigheder, bl.a. Økonomi- og Erhvervsministeriet, som har været meget behjælpelige.

## SOM UDLEJNINGSEJENDOM

Ejendommen skal vurderes som en udlejningsejendom. Det fremgår tydeligt af andelsboligloven, og i forbindelse med udarbejdelsen af vejledningen er det blevet fastlagt, at den skal vur-

deres, som om den altid har været en udlejningsejendom og altså aldrig har været ejet af en andelsboligforening.

Det har betydning pga. reglerne i boligreguleringsloven om småejendomme. Når man skal vurdere en udlejningsejendom, tager man nemlig udgangspunkt i hvilken leje, der ville kunne opkræves i den pågældende ejendom. Og mange steder i landet er lejen i småejendomme større end lejen i tilsvarende ejendomme, hvor der opkræves omkostningsbestemt leje.

Ejendommen er en småejendom hvis der pr. 1. januar 1995 var seks eller færre lejligheder, som var udlejede til bolig. Det gælder også for andelsboligejendomme, hvor der var seks eller færre, som var udlejede, mens resten blev beboet af andelshavere. Herved er en meget stor del af de danske andelsboligejendomme reelt småejendomme. Men det har ingen betydning, når ejendommen skal vurderes, som om den aldrig har været en andelsboligejendom.

## ÉN LEDIG LEJLIGHED

Ejendommen skal desuden vurderes med én ledig lejlighed. Det fremgår af forarbejderne til andelsboligloven, og det er slået fast i flere domme.

Årsagen hertil er angiveligt, at vurderingen skal bruges til at fastsætte prisen på ejendommen og dermed på de enkelte lejligheder, i den situation, hvor en lejlighed skal sælges og dermed er ledig. Dette har dog kun betydning for prisen i forbindelse med mindre, velbeliggende

ejendomme, hvor man må formode, at en liebhaver vil kunne fristes til at købe hele ejendommen med det formål at komme til at bo i den ledige lejlighed.

Men da der jo på vurderingstidspunktet normalt ikke er nogen lejlighed ledig, vil et nærliggende spørgsmål være: »Hvilken lejlighed er ledig?« Hvis ejendommen består af næsten ens lejligheder er det ikke et svært spørgsmål at svare på, men hvis den f.eks. består af fire mindre lejligheder og to store penthouse lejligheder på toppen, er svaret straks meget sværere. Her må man konstruere en gennemsnitslejlighed og så vurdere, hvad ejendommen ville være værd, hvis denne »lejlighed« var ledig.

## ART OG BELIGGENHED

Som nævnt i indledningen baserer en vurdering af en udlejningsejendom sig på, hvilken leje der lovligt vil kunne opkræves i den pågældende ejendom. Her må man ikke forledes til at tro, at man kan anvende den boligafgift, som andelshaverne betaler. Den er helt irrelevant i den sammenhæng. Den mulige leje afhænger af, hvilken ejendom der er tale om, og hvor den ligger.

Hvis der er tale om en ejendom, som er beliggende i et område, hvor boligreguleringsloven er gældende, vil der i de fleste tilfælde være tale om en omkostningsbestemt leje. Og beregning af en sådan leje vil kræve, at der indhentes en række nødvendige oplysninger – f.eks. de normale, som det lokale huslejeævn anvender til administration, renholdelse og lig-

nende. Men også en oplysning om, hvad der ville kunne være henlagt til fornyelser pr. 1. januar 1995 skal bruges i beregningen af afkast og hensættelser på § 18 og § 18b kontiene. Og det tal vil i mange tilfælde være meget vanskeligt at skaffe. Her vil en henvendelse til huslejenævnet måske kunne hjælpe. Eller måske vil en lokal administrator, som administrerer tilsvarende udlejningsejendomme, kunne hjælpe med oplysning om, hvad tallene er for tilsvarende ejendomme.

Også mulige forbedringsforhøjelser kan give anledning til en del overvejelser. Hvis der f.eks. er blevet sat nye vinduer i ejendommen for 10 år siden, hvilken forbedringsforhøjelse ville det kunne have medført, hvis det havde været en udlejningsejendom? Her må man vurdere, hvad udgiften til de nye vinduer ville have været, hvis der ikke foreligger oplysninger herom, og hvad ydelsen på et 20-årigt realkreditlån til dækning af udgifterne ville have været i det pågældende år.

Bliver man bedt om at vurdere en ejendom, som netop er blevet købt af andelsboligforeningen, er opgaven nem. For der findes ikke en mere nøjagtig prisindikering end den pris en



uafhængig køber netop har givet. I en sådan situation kunne man fristes til at tro, at andelsboligforeningen ønskede at få ejendommen vurderet i håb om, at vurderingen blev højere end deres købspris – for derved at skaffe deres medlemmer en hurtig fortjeneste på de andele, der skal sælges. Men her må ejendomsmægleren altså skuffe dem.

#### DE AFHOLDER KURSER

Det at vurdere en udlejningsejendom / andels-

boligejendom er ikke nemt. Der er mange faktorer, der skal tages hensyn til. Nogle af disse er nævnt i denne artikel, men den er langt fra fyldestgørende.

Og det må klart anbefales, at man dygtiggør sig, inden man kaster sig ud i sådanne vurderinger. For husk på, at forsikringselskabet kan nægte at dække en skade over for ejendomsmægleren, hvis man foretager sig noget, man ikke har forstand på. DE holder derfor kurser i emnet. ●

## Ejerskifteforsikring? Tilstandsrapport? Nye regler! Nye muligheder.

I samarbejde med Dansk Boligforsikring tilbyder Willis fra 1. maj 2004 nu også online bestilling af tilstandsrapporter og energimærker. Favorable aftaler giver ikke alene bedre tilstandsrapporter, men også fornuftige priser og en række konceptfordele. Hvad vil sælger eksempelvis sige til gratis genbesigtigelse efter 6 måneder? En gratis allonge? Eller hvad med kredittid for betaling af rapporten, indtil ejendommen er solgt via din forretning? Alt selvsagt indenfor de nye regler.

Herudover tilbyder vi som altid bindende tilbud på både ejerskifte- og husforsikring 24 timer i døgnet. Ejerskifteforsikringen koster typisk 6-8.000 kr. Ikke alene er det blandt markedets bedste priser, der er også én af de bredest dækkende.

Alt direkte til dig og dine kunder via Internettet på [www.e-skifte.dk](http://www.e-skifte.dk) – anvendelsen af systemet er helt gratis og eksklusiv for medlemmer af DE.

Kom i gang med det samme! Bruger du ikke allerede [e-skifte.dk](http://www.e-skifte.dk), kan du kontakte Willis' HOTLINE på tlf. 39 46 66 00 eller e-mail [ejerskifte@willis.dk](mailto:ejerskifte@willis.dk). Du er i gang på mindre end 5 minutter. Al anvendelse er gratis og du modtager endvidere en godtgørelse for dit arbejde. Velkommen!

1. maj 2004  
– og hvad så?



**Willis**  
International forsikringsmægler