

ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTEREN

7. juni 2005

Besvarelse af spørgsmål 15 (L 173) stillet af Boligudvalget den 6. juni 2005.

ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Spørgsmål 15:

Der ønskes en beregning, der viser, på hvilken måde andelshavere laver særlige gevinster, herunder hvor store disse gennemsnitlige gevinster er, når de samlet sælger til en investor – set i forhold til når den enkelte andelsbolighaver sælger sin andel – under forudsætning af, at der i begge tilfælde er foretaget en vurdering af en valuar.

Svar:

Indledningsvis bemærkes, at der ikke er noget krav i lovgivningen om, at salget af en ejendom tilhørende en privat andelsboligforening skal varetages af en ejendomsmægler, der er valuar. Ejendommen kan sælges til den pris, som en investor er villig til at betale.

Ved salg af en andel i en andelsboligforening er der efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, mulighed for at vælge mellem 3 forskellige metoder for værdiansættelse af andelsboligforeningens ejendom. Efter en af disse metoder foretages en vurdering af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en valuar, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b.

Følgende eksempel indeholder en beregning af de gevinster, som andelshavere vil kunne oppebære i et konkret salg (det vurderes at være uden betydning, om salget af ejendommen er varetaget af en ejendomsmægler, som er valuar, jf. ovenfor):

En andelsboligforening ejer en ejendom, hvis værdi i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, af en valuar er fastsat til 10,5 mio. kr. Restgælden i foreningen er 2,5 mio. kr. Dette indebærer, at de samlede andelsværdier i foreningen udgør 8,0 mio. kr. Den anslåede maksimalpris pr. m² i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2 er da 4572 kr. pr. m².

Foreningen tilbydes 33 mio. kr. for ejendommen, hvis den overdrages uden beboere. Der er 30 lejligheder i ejendommen. Nettoprovenuet ved handlen er af formidleren af handlen anslået til 25.400.000 kr., hvilket svarer til en anslået pris på 14.514 kr. pr. m² (i alt 1.750 m²). En lejlighed på fx 55 m² vil således kunne indbringe i alt 798.270 kr. og en lejlighed på 63 m² vil kunne indbringe 914.380 kr.

Det giver ved anvendelse af Århusmodellen i det pågældende tilfælde med betydelig usikkerhed et provenu pr. m² på ca. 10.000 kr.