

## TEMA | ANDELSBOLIGER

# MULIGHEDER I DE GAMLE A

Problemerne med penge under bordet er stærkt overdrevne, mener DanBoli-g-mægler Niels Hald. Han beskæftiger sig blandt andet med vurdering af andelsboligforeningers ejendomme, mens formidling af de enkelte andele ikke kommer i nærheden af hans bord.

AF LISE WESTPHAL

Statsaut. ejendomsmægler og valuar Niels Hald – indehaver af fem DanBoli-g-butikker i København – er én af de ejendomsmæglere, der beskæftiger sig med vurdering af andelsboliger. Og han er ikke i tvivl om, at stadig flere ejendomsmæglere vil blive anvendt i forbindelse med de mange nye andelsboligprojekter, der i øjeblikket ser dagens lys i Danmark – både med hensyn til rådgivning, vurdering og salg.

Når det gælder de gamle andelsboligforeninger, er selve formidlingen af andelsboligerne imidlertid ikke noget lukrativt område for en mægler:

»Der er uendeligt få boliger i de gamle andelsboligforeninger, der bliver solgt gennem en ejendomsmægler. De bliver næsten altid solgt gennem foreningen selv – dels fordi de er så billige, og dels fordi man har en lang venteliste med købere, som formanden så bare kan ringe til fra en ende af,« siger Niels Hald.

Andelsboligforeningerne har som regel både en intern og ekstern venteliste. Når de største boliger bliver ledige, rykker eksisterende andelshavere således ind i disse, og de mindre, som så fraflyttes, sælges derefter videre til købere på den eksterne liste.

»Derfor er det en kendsgerning, at de store lejligheder i andelsboligforeningerne næsten altid er besat af ældre mennesker. De har formentlig været andelshavere hele livet og er så endt i de bedste lejligheder. Det er også meget almindeligt, at andelene går i arv fra familie til familie,« fortæller han.

#### VURDERING AF EJENDOMME

Niels Hald har i alt 30 medarbejdere i sine fem butikker på Sundbyvester Plads, Christianshavn,



»I de gamle andelsboligforeninger har man en lang venteliste med købere, som formanden bare kan ringe til fra en ende af,« siger statsaut. ejendomsmægler og valuar Niels Hald, der derimod ser store muligheder for professionel formidling af de nye andelsboligprojekter.

Østerbro, Frederiksberg og i Dragør. Men han tager sig personligt af andelsboligforeningerne som et mindre nicheområde i firmaet. Og han bliver ofte bedt om at vurdere andelsboligforeningernes ejendomme med henblik på at fastsætte værdien af andelskronen.

»Det sker i henhold til andelsboliglovens paragraf 5, stk. 2 B, som foreskriver, at markedsværdien af disse ejendomme skal fastsættes som udlejningsejendomme,« fastslår han.

Derfor har andelsboligforeningernes nettoformuer også været stigende i de sidste år:

»Det er svært at sige på kroner og ører. Men andelsboligforeningernes ejendomme følger jo

udviklingen på markedet for udlejningsejendomme, hvor priserne er steget kraftigt i de seneste år – og der er ingen tvivl om, at der generelt er sket en formuestigning i foreningerne. En del andelsforeninger – især de gamle – har også afdraget meget på deres gæld,« forklarer han.

Vurderer du også prisen på den enkelte andelsbolig – med forbedringer, særligt tilpasset inventar osv.?

»Nej, det vil jeg ikke have noget med at gøre. For så kunne jeg bruge al min tid på det. I andelsboligforeningerne hersker der en udpræget form for millimeterretfærdighed, så

# ANDELSBOLIGFORENINGER

hvis en andelshaver får ti kroner på en eller anden ny belægning, så har du en anden andelshaver i telefonen næste dag. Der vil altid være et problem med resten af foreningen,« siger Niels Hald og påpeger, at der i øvrigt er ret faste regler på dette område.

#### VELDREVN OG IDEALISTISKE

Det er Niels Halds klare indtryk, at de eksisterende andelsboligforeninger generelt er meget veldrevne. Ikke fordi foreningernes bestyrelsesmedlemmer er specielt vidende selv, men fordi de med meget få undtagelser har allieret sig med professionelle.

»Langt de fleste andelsboligforeninger har en professionel til at administrere ejendommen og måske også en revisor, så det er der fuldstændig styr på. Jeg har i min tid kun oplevet én forening, som var ved at køre helt af sporet.«

*Man taler i øjeblikket meget om, at der ofte betales store beløb under bordet i forbindelse med køb af andelsboliger. Hvordan ser du på det problem?*

»Jeg tror helt personligt ikke på, at det er så stort et problem, som medierne vil gøre det til. Selvfølgelig er det noget, der forekommer, ellers ville vi jo ikke se disse historier. Men jeg har aldrig nogensinde mødt nogen, der har betalt penge under bordet. Som sagt administreres ejendommene af en administrator, og pengene for en andel skal derfor betales til administratoren – og hvem vil derudover betale flere tusinde kroner til en ukendt person, som slet ikke kan give nogen garanti for, at man får lejligheden?«

siger han og fortsætter:

»Dertil kommer, at man i andelsboligforeningerne fortsat er utroligt idealistiske, og

penge under bordet er ikke acceptabelt. Hvis nogen alligevel skulle forsøge at gøre det, vil det på et eller andet tidspunkt komme frem og brede sig som en steppebrand i foreningen.«

#### NYE PROJEKTER

Niels Hald har for nylig været involveret i et nyt andelsboligprojekt på Øresundsvej i København – og han er overbevist om, at de nye projekter i høj grad vil have hos ejendomsmæglere.

»Her er det oplagt at få en mægler til at formidle salget af boligerne. Andelsprisen er meget højere i de nye projekter, og her er der ikke store ventelister, som man bare kan plukke købere fra.«

Han påpeger desuden, at regeringen i øjeblikket arbejder på et lovudkast, som skal gøre det lettere at finansiere køb af andelsboliger:

»Et andelsboligbevis er i dag ikke noget værd som pantsætning. Men noget af det, man arbejder med fra politisk side, er blandt andet en eller anden form for tinglysningsordning for køb af andelsboliger – og det vil gøre det lettere for andelshaverne at låne penge.«

**»I ANDELSBOLIGFORENINGERNE HERSKER DER EN UDPRÆGET FORM FOR MILLIMETERRETFERDIGHED, SÅ HVIS EN ANDELSHAVER FÅR TI KRONER PÅ EN ELLER ANDEN NY BELÆGNING, SÅ HAR DU EN ANDEN ANDELSHAVER I TELEFONEN NÆSTE DAG.«**

Poulsen & Juul A/S

Finansiering og rådgivning

Pantebreve • Tillægs lån • Låneomlægninger

Postboks 4063  
Brodregade 2 • 8900 Randers  
Tlf. 70 25 61 11 • Fax 70 25 61 21  
Mail: pj-as@pj-as.dk