



# ERHERVSRETSLÆRERFORENINGEN

2015



**Nielsen & Thomsen Advokater** er et specialistkontor med ca. 30 medarbejdere og mange års erfaring med retsforhold vedrørende fast ejendom.

Allan Thomsen er stifter og tidligere ekstern lektor ved Københavns Universitet.

Primær arbejdsområder:

- Almennyttige boligorganisationer
- Andelsboligret
- Boliglejeret
- Ejendomsudviklingsprojekter
- Erhvervslejeret
- Køb og salg af investeringsejendomme

Herudover har Allan Thomsen udviklet og driver hjemmesiden <http://www.andelsboligforening.nu/>

# ANDELSBOLIGER



**200.000 andelsboliger**

**10.000 foreninger**

**Mest almindelige boligform i København og**

**Frederiksberg kommuner**

# 1910 - 1930



**Første andelsboligforeninger inspireret af andelsbevægelsen.**

**Byggeforeninger organiseret som andelsboligforeninger**

# 1920-erne



## Tilskudsboliger i 1920-erne:

- Gode boliger
- Godt byggeri
- Til at betale
- Tinglyst prissystem (begrænsninger)

# 1975



**Tilbudspligt i lejeloven**

**Første lov om andelsboligforeninger og andre  
boligfællesskaber**

# 1985



## **Støttede andelsboliger (Lov om almene Boliger)**

- **Selvbyggere**
- **Almene boligselskaber**
- **Spekulationsbyggerier**

# 2000



## Ustøttede nybyggede andelsboliger

- Faldende rente
- Rentefradrag udhullet
- Ingen ejendomsværdiskat
- Direkte konkurrent til ejerboliger



# 2007/2008



## Lehman Brothers krakker

- **Boligmarkedet kollapse**
- **Andelsboligforeninger har særlige problemer**
  - **Værdiansættelse**
  - **Renteswap aftaler**

# ANDELSVÆRDI



**Ejendom ÷ fremmed kapital = egenkapital**

**Ejendom**

**Anskaffelsessum**

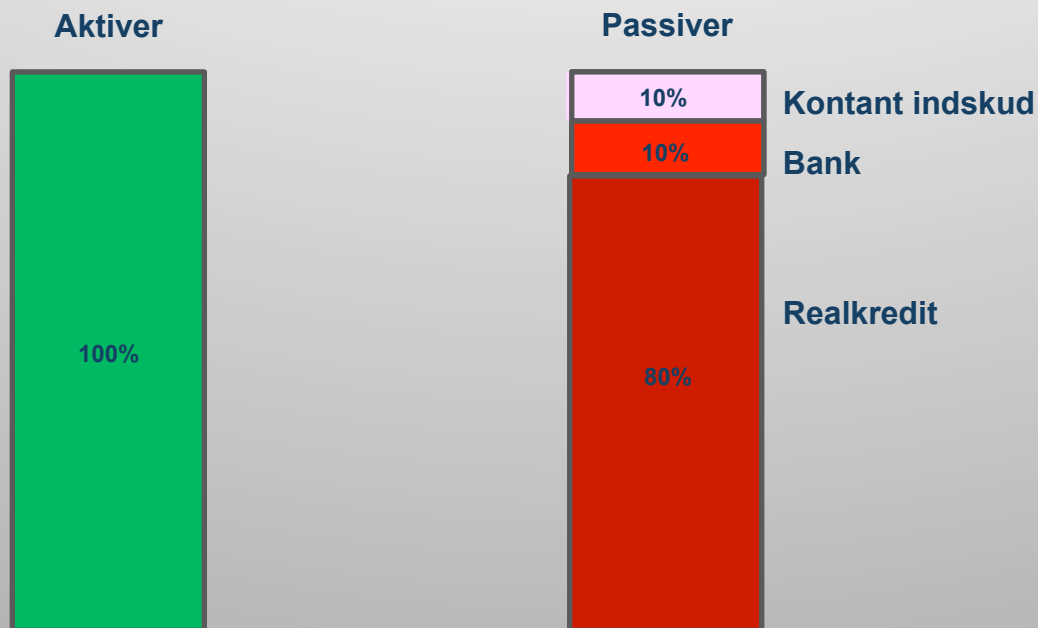
**Offentlig ejendomsværdi**

**Valuarvurdering**

**Finansiering**

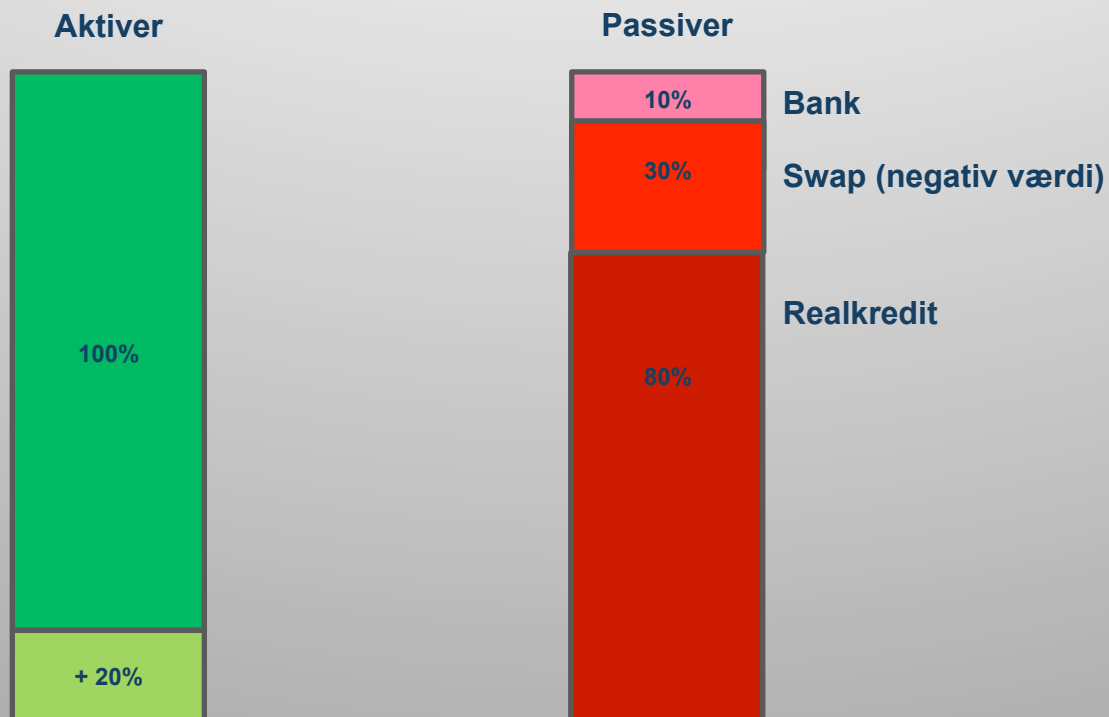
**Kursværdi (Kontantværdi)**

# ANSKAFFELSESSUM



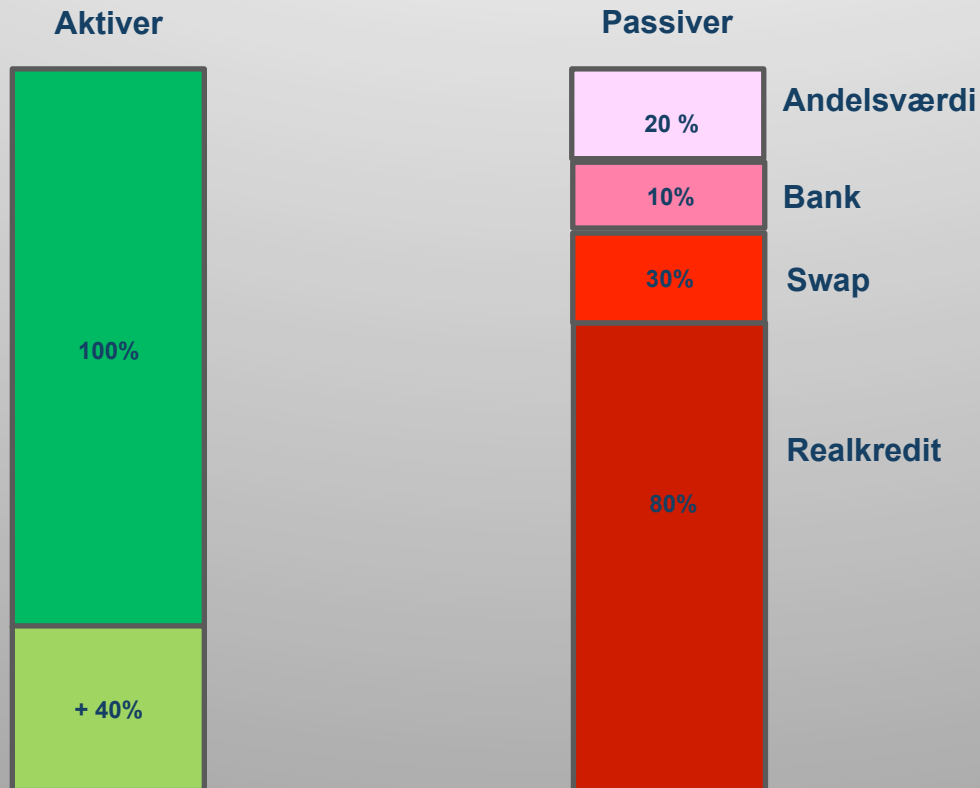
Værdien for ældre udlejningsejendomme p.t. ca. 12.000-18.000 kr./kvm.

# OFFENTLIG EJENDOMSVÆRDI



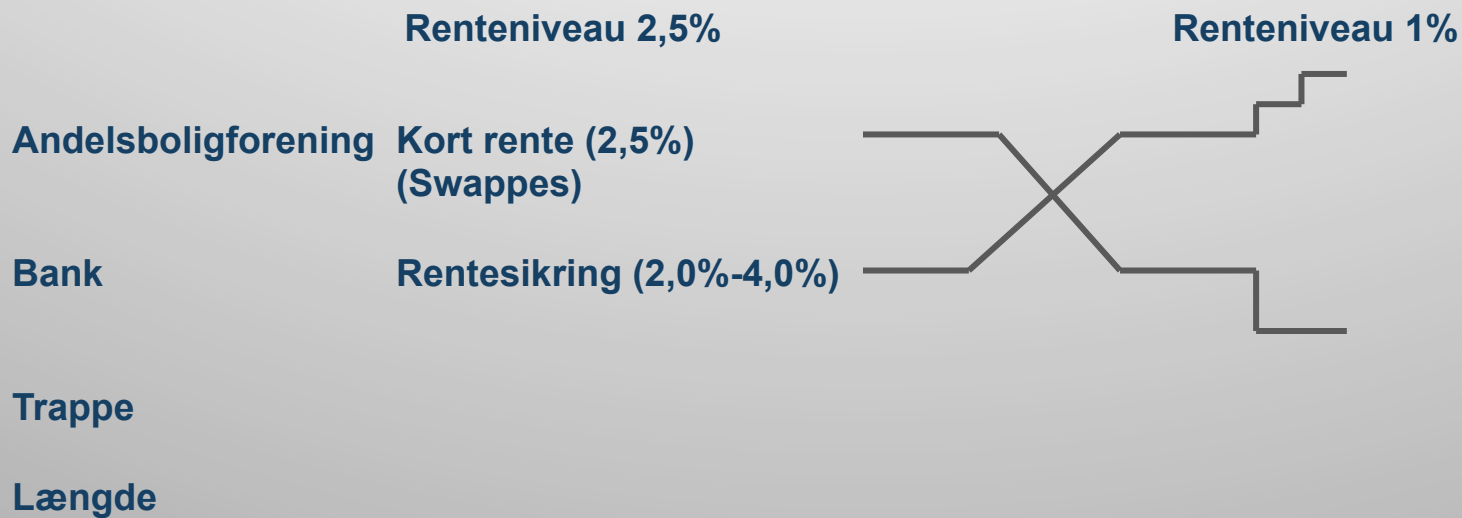
**Andelsværdi = 0!**

# VALUAR



Karensperiode

# RENTESWAP



# INDIVIDUELLE FORBEDRINGER M.V.



## 1. Andelsboliglovens § 5, stk. 12

Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

## 2. Særligt tilpasset inventar

## 3. Vedligeholdelsesstand