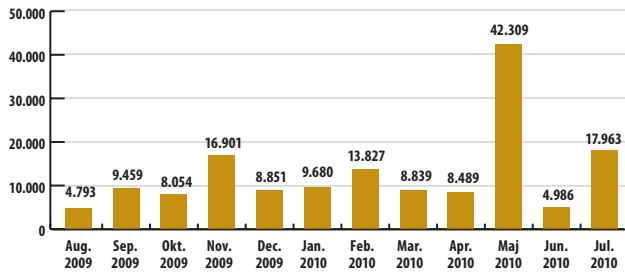


## Planlagte byggerier 12 mdr. frem

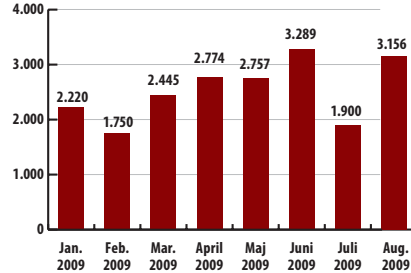
Totalpris i mio. kr.



CRM BYGGEFAKTA Informationerne er leveret af CRM - Byggefakta A/S www.byggefakta.dk

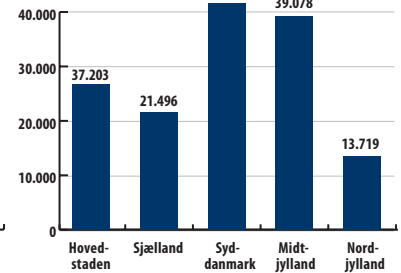
## Igangsatte byggerier 2009

Totalpris i mio. kr.



## Planlagte byggerier fordelt på regioner - 12 mdr. frem

I mio. kr.



BERLINGSKE TIDENDE GRAFIK / SKOV

# Lejere kan blive andelshavere



Priserne på ejendomme er så langt nede, at lejerne i nogle tilfælde kan overtage dem uden at skulle betale mere om måneden. Det giver lejere med lave indkomster mulighed for at blive andelsboligejere.

## Af Sten Thorup Kristensen

Mens den mere velstillede del af Danmarks befolkning de seneste år har tabt formuer på ejer- og andelsboliger, giver krisen til gengæld mindre velstillede borgere chancen for at få foden under eget bord.

Det er en kombination af lave priser på ejendomme og lave renter, der betyder, at lejerne kan overtage de ejendomme, de bor i, uden at

skulle betale mere hver måned, end de hidtil har betalt i husleje. Netop dette har i mange tilfælde været en barriere for at stifte andelsboligforeninger. Nogle af lejerne har simpelthen ikke haft råd til det, uanset om de gerne ville.

»Inden for den seneste tid har vi set flere eksempler på, at lejere fra nogle sociale grupper, der normalt ikke ville stifte andelsboligforeninger, har gjort det allige-

vel. Før i tiden skulle lejerne have midler til at købe deres andel, og samtidig skulle de være villige til at stige i den månedlige boligomkostning. I dag kræver det næsten ingen kapital, og ejendommen kan overtages fuldt finansieret fra det kreditinstitut, der har første prioritet. Andelsboligforeningen skal ikke ud og hente noget af finansieringen gennem pantebrev eller tilsvarende,« siger direktør Jakob Dalhoff fra DN Erhverv A/S.

## Udskyder problemerne

DN Erhverv har netop regnet på et typisk budget for en ny andelsforening. Hvis ejendommen kan købes for 13.000 kroner pr. kvadratmeter, vil den nye forening få årlige omkostninger for 785 kroner pr. kvadratmeter.

For lejeren i for eksempel en treværelseslejlighed på cirka 70 kvadratmeter svarer det til, at hvis huslejen er cirka 4.500 kroner om måneden, så skal denne lejer ikke have flere penge op af lommen for at blive andelsboligejer.

Samtidig vil realkreditinstitutterne, specielt når der er tale om nødlidende ejendomme, måske være skeptiske over for at overdrage lånene i ejendommen til en ekstern investor. Det kan vise sig ikke at være andet end at udskyde problemerne, hvis også denne investor kommer i knibe. Så vil de ofte hellere handle med en nystiftet andelsboligforening.

»DN Erhverv har medvirket til en del af disse type transaktioner, og vi forventer, at det fortsætter. Der er i hvert fald ikke noget, der tyder på,

»Inden for den seneste tid har vi set flere eksempler på, at lejere fra nogle sociale grupper, der normalt ikke ville stifte andelsboligforeninger, har gjort det alligevel.

JAKOB DALHOFF, direktør i DN Erhverv

## Andelsejendomme

Udgifter i en andelsejendom, købt for 13.000 kr. pr. kvadratmeter



Kr. pr. kvm. om året

Skatter og afgifter (inkl. renovation)	45
Forsikringer	9
Renholdelse og vicevært	50
Vand og elektricitet	40
Udvendig vedligeholdelse	55
Administration	30
Revision, bestyrelsesudgifter, diverse	7
Varmeregnskab	2
Vandregnskab	2
Gårdlaug	10
Realkreditlån (renter og afdrag)	460
Driftskredit (renter og afdrag)	75
I alt	785

KILDE / DN ERHVERV

BERLINGSKE GRAFIK / NBF

Jakob Dalhoff, direktør for DN Erhverv, siger, at der ikke er noget, som tyder på, at det stopper med, at lejerne overtager en ejendom og stifter en andelsboligforening. Foto: Peter Helles Eriksen

at det stopper – tværtimod,« siger Jakob Dalhoff.

## Utryghed

De nye ejere kommer ind i markedet på et tidspunkt, hvor priserne på boligejendomme nogle steder er halveret. Ved handelspriser til 13.000 kroner pr. kvadratmeter er prisen fortsat kun cirka det halve af, hvad det koster at komme ind i en traditionel ejerbolig i København.

Med andre ord giver situationen de hidtil ydmyge lejere muligheden for en investering med en betragtelig upside, mens risikoen for prisfald er beskeden: De lejevenauer, som lejeloven fastsætter, lægger en bund under, hvor meget en normalt vedligeholdt ejendom kan falde yderligere i værdi. Men der er andre fordele, der

bevæger lejerne til at købe. »Selv om lejerne er godt beskyttede af loven, kan de føle en utryghed, hvis ejendommens ejer er i knibe og er presset til at sælge. Det slipper de for, hvis de selv køber, og så har de også selv kontrol med, hvordan ejendommen bliver vedligeholdt,« siger Jakob Dalhoff.

Der er dog andre usikkerhedsmomenter, som lejerne skal være opmærksomme på. I regneeksemplet er der anvendt et forholdsvis kort lån, og det vil blive dyrere, hvis den nye andelsforening skal optage et lån, der i højere grad giver sikkerhed mod rentestigninger i de kommende år.

business@berlingske.dk