AALBORG UNIVERSITET

UNDERVURDEREDE AREALOPLYSNINGER

VÆRDIANSÆTTELSE AF ERHVERVSEJENDOMME

(Ret & Råd, 2018)

Jeanette Skovdal Haenschke Larsen
Rasmus Guldager Hansen
Land Management
Aalborg Universitet København

AALBORG UNIVERSITY
COPENHAGEN

Aalborg University Copenhagen
A.C. Meyers Vænge 15
2450 Copenhagen SV

Secretary: Janni Rise Larsen
Tel: 9940 2535
E-mail: jrl@plan.aau.dk

Uddannelse og semester:
M.Sc. Programme in Land Management 4th semester

Projekttitel:
Undervurderede arealangivelser
- Værdiansættelse af erhvervsejendomme

Projektperiode:
1. februar 2018 – 8. juni 2018

Semestertema:
Kandidatspeciale, (Master's thesis)

Vejleder(e):
Karin Haldrup

Gruppemedlemmer:

Jeanette Skovdal Haenschke Larsen
(20136832)

Rasmus Guldager Hansen
(20133790)

Antal normalsider: ca. 71 normalsider

Udgangspunktet for indeværende kandidatafhandling er anvendelsen af arealoplysninger omkring det bebyggede areal både med regulative, administrative og rettighedssikrende formål. Da der er konstateret fejl i de registrerede arealangivelser i Bygnings- og Boligregistret er dog fundet aktuelt at undersøge risikoen ved anvendelsen af disse arealoplysningerne og hvilke konsekvenser eventuelle fejlagtige arealoplysninger kan have værdiansættelsen af erhvervsejendomme, da der er konstateret at knytte sig væsentlige værdier hertil, både samfundsmæssigt og for de erhvervsdrivende.

Med afsæt i en teoretisk/empirisk forståelsesramme suppleret af en undersøgelse af erhvervsejendomsmarkedet og ejendomsbestanden søges det således at påvise en reel risiko for forekomsten af fejl i arealoplysninger i BBR ved eksempler fra praksis. I forlængelse heraf klarlægges endvidere økonomiske og juridiske risikobetragninger ved anvendelsen af disse arealoplysninger i værdiansættelsen.
Med afsæt i disse risikobetragtninger foretages en vurdering og diskussion af hvilke konsekvenser anvendelsen af fejlagtige arealoplysninger kan have relativt til formålene med værdiansættelsen af erhvervsejendommene, samt hvilke incitamenter, der således er for at sikre korrektheden af arealoplysningerne for at imødekomme disse konsekvenser.

Dette vurderes at kunne bidrage til optimering af administrationen af mange ejendomsbesidderes ejendomsporteføljer og ligeledes udgøre et væsentligt rådgivningsgrundlag for landinspektøren i en lang række af dennes kerneopgaver.

Copyright © 2011. Denne rapport og vedlagte materiale må ikke offentliggøres uden forfatter og vejleders skriftlige accept.

Abstract

This master's thesis of the master's program (Cand.geom) in Surveying, Planning, and Land Management with specialization in Land Management, is written in the period from February first, 2018 to the 8. of June 2018, at Aalborg University Copenhagen. The project is within the frame of development work and proper research, with the main focus on adding to the knowledge obtained in the 1. – 3. semesters of the master's program in the context of problem-oriented project work. The project is working out to substantiate that the learning goals of the curriculum have been achieved cf. curriculum 2015. In this way, the master's thesis represents the conclusion of the education. (Aalborg Universitet, 2018)

The problem of this master's thesis has been raised in the light of the use of area data about the built-up area, both for regulatory and administrative purposes and protection of property rights. However, the identification of errors in the registered area data in the, *Bygnings- og Boligregistret (BBR),* has made it relevant to investigate the risk of using these possible erroneous area data when valuing commercial real estate, as these estates have been found to contain significant values, both to the society and to the businesses owning the real estates.
Based on a theoretical/empirical framework of understanding supplemented by a survey of the commercial real estate market and property population, it is sought to demonstrate the risk of the occurrence of errors in area data in BBR by examples from practice. In addition, financial and legislative risk using these area data in the valuation is clarified.

Based on these risks, an assessment of the consequences by using erroneous area data relative to the purpose of valuing commercial properties is made, and the incentives to ensure the accuracy of the area data in order to address these consequences are discussed.
The results are considered to contribute to the optimization of the management of property portfolios and also to provide a significant basis for counselling for the surveyor for a large number of his/her core tasks.

Forord

Indeværende kandidatafhandling er udarbejdet på kandidatuddannelsen (Cand.geom) *Land Management* i perioden fra d. 1. februar 2018 til d. 8. juni 2018.

Land Management beskæftiger sig med administration og regulering af arealanvendelsen i byerne, såvel som i det åbne land, hvor planlægning og regulering er værktøjer, hvorigennem fysiske og sociale behov søges efterlevet. Den fysiske planlægning og regulering foregår i et samspil mellem offentlige myndigheder, private udviklere, virksomheder og lodsejere, hvorfor nøje overvejelse og afvejning af relationer mellem aktører, politikker og steder skal være med til at sikre en bæredygtig udvikling. (Aalborg Universitet, n.d) Hertil udgør indeværende kandidatafhandling konklusionen på landinspektøruddannelsen og er udarbejdet som en naturlig forlængelse af tidligere projektarbejde med henblik på at understrege opnåelsen af læringsmålene for uddannelsen jf. studieordning af 2015. (Aalborg Universitet, 2018) Hertil er formålet med projektarbejdet og indeværende kandidatafhandling bl.a. at demonstrere opnåede kompetence til at anvende og kombinere teorier, metoder og teknikker i komplekse arbejds- og udviklingssituationer, selvstændigt initiere og tilvejebringe faglige og tværfaglige arbejder, samt tage ansvar for egen faglig udvikling (Aalborg Universitet, 2015).

Med afsæt i de mange formål med opgørelse af bygningsarealer - regulative, administrative og rettighedssikrende, som alle rummer et væsentligt juridisk og økonomisk aspekt - indkredses i *kapitel 1* en bekymring og undren omkring mulige konsekvenser ved anvendelsen af potentielt fejlagtige arealangivelser, vedrørende bygningsmassen, ved ejendomsvurdering og -værdiansættelse.
Dette præciseres så i *kapitel 2* med problemformulering, samt arbejdsspørgsmål for nærværende projektarbejde.

I forlængelse heraf præsenteres i *kapitel 3* teoretiske og metodiske overvejelser, herunder den videnskabsteoretiske tilgang, undersøgelsesdesign og projektstruktur, samt metoder og teknikker for indsamling og behandling af empiri for besvarelse af projektets problemformulering.

Kapitel 4 og 5 udgør henholdsvis et økonomisk teoretisk og et empirisk bidrag til en forståelses- og referenceramme for projektets problemstilling, undersøgelse heraf og besvarelsen af problemformuleringen.

I *kapitel 6* foretages undersøgelse af erhvervsejendomsmarkedets sammensætning ved markedssituationen for erhvervsejendomme og ejendomsbestanden med det formål at definere ejendomstyper til fokusering af det videre analysearbejde. Undersøgelserne udgør endvidere et supplement til forståelsesrammen for problemstillingen.

Kapitel 7 har ved undersøgelse af forekomsten af fejl i arealangivelser i BBR og udfordringer ved klassificering af arealtyper til formål at påvise en reel risiko forbundet med anvendelsen af arealoplysningerne fra BBR til bl.a. værdiansættelse af erhvervsejendomme. Undersøgelse af risici ved anvendelse af fejlagtige arealoplysninger foretages hertil ved både økonomiske

risikobetragtninger, ved beregninger, samt juridiske risikobetragtninger ved undersøgelse af retsforhold og retspraksis.
I forlængelse heraf, i *kapitel 8* diskuteres konsekvenser ved anvendelse af fejlagtige arealangivelser relativt til formål med værdiansættelse af fast ejendom og incitamenter for ejendomsbesiddere at sikre korrektheden af arealoplysningerne for at imødekomme disse konsekvenser.

I *kapitel 9* samles resultaterne af de løbende undersøgelser i konklusionen for endelig besvarelse af projektets problemformulering.

Afslutningsvist perspektiveres i *kapitel 10* til den aktuelle opdatering af datagrundlaget i Bygnings- og Boligregistret (BBR), som en forudsætning i forbindelse med udviklingen af det nye offentlige ejendomsvurderingssystem.

Referencer notes ved (forfatter, år) og ved henvisning til et konkret sidetal ved (forfatter, år: sidetal). Ved angivelse af referencen førend sætningens punktum, vedrører referencen kun til den pågældende sætning. Ved angivelse af referencen efter punktum vedrører denne hele det foregående afsnit. Litteraturliste findes i *kapitel 11*, bagerst i afrapporteringen.

Afslutningsvis rettes en stor tak til Skel.dk, som har stillet en faglig og professionel ramme og arbejdsplads til rådighed for projektarbejdet, med mulighed for faglig sparring og indsigt den daglige arbejdsgang i et landinspektørfirma.

Indholdsfortegnelse

1 INDLEDNING 8

2 PROBLEMFORMULERING 10

3 TEORI OG METODE 12
3.1 TEORETISK TILGANG 12
3.2 METODISK TILGANG 13
3.2.1 Projektstruktur 15
3.3 DATAINDSAMLINGSMETODER OG - TEKNIKKER 16
3.3.1 Dokumentanalyse 16
3.3.2 Juridisk metode 18
3.3.4 Dataanalyser 19
3.3.3 Interview 22

4 VÆRDI OG DENS VARIABLE 24
4.1 UDBUD OG EFTERSPØRGSEL 24
4.2 ANSÆTTELSE AF EJENDOMSVÆRDIEN 24

5 VÆRDIANSÆTTELSE I PRAKSIS 26
5.1 FORMÅL MED VÆRDIANSÆTTELSE AF FAST EJENDOM 26
5.1.1 Beskatning af fast ejendom 26
5.1.2 Omsætning af fast ejendom 27
5.1.3 Fastsættelse af aktivværdier og finansiering 28
5.2 BEREGNINGSMODELLER 28
5.2.1 Lejefaktormodellen 28
5.2.2 Den afkastbaserede model 29
5.2.3 Discounted Cash Flow modellen 32
5.3 SAMMENFATNING AF VÆRDIANSÆTTELSESMODELLER 34

6 ERHVERVSEJENDOMSMARKEDETS SAMMENSÆTNING 36
6.1 MARKEDSUNDERSØGELSE 36
6.1.1 Lejeniveau 37
6.2 UNDERSØGELSE AF EJENDOMSBESTANDEN 39
6.2.1 Bygningsareal 41
6.3 DEFINITION AF ERHVERVSEJENDOMSTYPER 43

7 RISIKOBETRAGTNINGER 46
7.1 DATAKVALITET 46
7.1.1 Arealklassifikation 46
7.2.1 BBR-registeret 47
7.2 ØKONOMISK RISIKOBETRAGTNING 49
7.2.1 Kontorejendomme 50
7.2.2 Butiksejendomme 52
7.3 JURIDISK RISIKOBETRAGTNING 55
7.3.1 Retspraksis - 'Når uheldet er ude' 57
7.4 DELKONKLUSION 58

8 DISKUSSION AF KONSEKVENSER OG INCITAMENTER 60

9 KONKLUSION 64

10 PERSPEKTIVERING 66

11 LITTERATUR 70

12 BILAGSLISTE 78

1 Indledning

Opgørelse af bygningsareal foretages med flere forskellige formål - regulativ, administrativ og rettighedssikrende - i medfør af forskellige lovmæssige sammenhænge og efter forskellige beregningsregler jf. f.eks. byggelovgivningen og bygningsreglementet, BBR-loven og BBR-instruksen, samt Lejeloven og BEK. nr. 311.
Med afsæt i disse arealopgørelser finder bygningsarealet anvendelse i bl.a. udmåling af byggeret og regulering af det udførte byggeri jf. Byggeloven, udmåling af støtte til opførelsen af almennyttigt byggeri jf. Boligloven, og beregning af boligsikring jf. sociallovgivningen (Dansk Standard, 2007: 5; Trafik- og Byggestyrelsen, 2015; CIR nr. 6 af 06.01.1977).

Endvidere indgår bygningsarealet som datagrundlag i den offentlige ejendomsvurdering, som igen danner grundlag for beskatning af boliger og erhvervsejendomme, samt *tinglysningsafgift, arve- og boafgift, beskatning af fri bolig* mm. (Rigsrevisionen, 2013: 1).
Hertil er det ikke kun i den offentlige regulering og administration, at arealdata finder anvendelse. Bygningsarealet indgår f.eks. i udmåling af husleje og bidrag til vedligeholdelse i henhold til Lejeloven, mens der i den private sektor også foretages en lang række af værdiansættelser og vurderinger af fast ejendom, hvor arealdata ligeledes indgår i datagrundlaget (LBK nr. 227 af 09.03.2016; Trangeled, S., 1999: 6f). Hertil kan bl.a. andet nævnes realkreditvurderinger ved ydelse af lån mod pant i fast ejendom, vurdering til skifteforretning ved udlæggelse af dødsbo, salgsvurdering ved omsætning af fast ejendom og værdiansættelse af ejendom som beslutningsgrundlag ved f.eks. virksomhedsoverdragelse eller vurdering af udviklingsmuligheder (Trangeled, S., 1999: 62ff).

Det er derfor problematisk, at arealdata i f.eks. BBR opleves at være forkerte endda ved nyopført byggeri, hvor der endnu ikke er foretaget ajourføring som følge af f.eks. til- og ombygning eller nedrivning (Bendsen, J., 2017). På baggrund af tidligere studie er det dog en generel fejlrisiko ved opgørelse af bygningsarealer, der må anerkendes. Der opleves i praksis ofte tvivlsspørgsmål og misforståelser, da beregningsreglerne, til trods for at være autonome, på mange punkter er ens. Afvigelser beregningsreglerne imellem opleves således at blive overset, hvormed systematiske fejl og inkonsistent anvendelse af beregningsreglerne risikeres. I tillæg hertil opleves endvidere tvivl og misforståelser ved fortolkning af beregningsregler, grundet uklare og tvetydige arealdefinitioner, som samtidige er utidssvarende den måde hvorpå vi bygger og indretter os i dag. (Larsen, J. S. H., 2018: 46f).

Dermed risikeres regulering og administration af det bebyggede areal, der udgør en væsentlig juridisk og økonomisk karakter i forhold til f.eks. arealoptimering i ejendomsudviklingen, med fejl i opgørelsen og klassifikation af bygningsareal ikke ske efter intentionerne (Larsen, J. S. H., 2018: 46f). Endvidere eksisterer også en potentiel risiko for fejlagtige ejendomsvurderinger og -værdiansættelser, ved anvendelsen af arealoplysningerne i datagrundlaget herfor. Med baggrund i ovennævnte anvendelser af ejendomsvurderingerne og -værdiansættelserne, må dette vurderes også at udgøre en væsentlig økonomisk betydning.

2 Problemformulering

Indledningsvist skitseres en lang række anvendelser af arealoplysninger om det bebyggede areal, fra en direkte anvendelse ved regulering og administration af netop det bebyggede areal, samt som en del af datagrundlaget ved ejendomsvurdering og -værdiansættelse, i både offentligt og privat øjemed.
Det findes for nærværende projektarbejde aktuelt at undersøge betydningen af arealoplysningerne ved værdiansættelse af fast ejendom nærmere, og hvilke konsekvenser eventuelle fejlagtige arealoplysninger kan have i denne sammenhæng.

For at målrette denne undersøgelse til de ressourcemæssige rammer for projektarbejdet, vil det fremadrettede arbejde koncentreres omkring erhvervsejendomme. Dette fokus på erhvervsejendomme foretages bl.a. fordi transaktionsvolumen på markedet for erhvervsejendomme stadig når nye højder med DKK 98,3 mia. på landsplan i 2017, mens stadig flere internationale investorer også viser en øget interesse for det danske ejendomsmarked. Hertil er interessen for investering i boligudlejningsejendomme øget, aktiviteten på kontorlejemarkedet er øget, hvilket kommer til udtryk ved flere udlejninger og et større samlet lejeoptag, aktiviteten på markedet for butikslokaler er ligeledes stigende, mens lejeaktiviteten på lager- og produktionsejendomme flere steder er så stor at tomgangen reelt set er ikke-eksisterende. (Nybolig Erhverv A/S, 2018: 2f) Der knytter sig dermed store værdier til erhvervsejendommene både i samfundsmæssigt, skattemæssigt henseende, men også som aktiver for virksomhederne, hvilket understøtter behovet for at belyse konsekvenserne ved anvendelse af eventuelle fejlagtige arealoplysninger ved værdiansættelse af fast ejendom. Der tages derfor afsæt i følgende problemformulering:

> *Hvilke konsekvenser kan anvendelsen af fejlagtige arealoplysninger om bebyggelsen have ved værdiansættelsen af erhvervsejendomme?*

Formålet med nærværende projektarbejdet er at beskrive og dokumentere relationen mellem arealoplysninger om det bebyggede areal og værdiansættelsen af erhvervsejendomme. Hertil stilles følgende arbejdsspørgsmål:

- *Hvori består og dannes ejendomsværdi?*
- *Med hvilke formål foretages værdiansættelse af erhvervsejendomme og hvordan?*
- *Hvordan er erhvervsejendomsmarkedets sammensætning?*
- *Hvilken kvalitet har de anvendte arealoplysninger?*

Hertil skal de første to arbejdsspørgsmål bidrage til dannelsen af en forståelses- og referenceramme for hvori ejendomsværdien består og dannes, samt afklare formål og metoder ved værdiansættelsen af erhvervsejendomme.
Tredje arbejdsspørgsmål skal klarlægge markedssituationen for erhvervsejendomme, samt undersøge ejendomsbestandens sammensætning.
Fjerde arbejdsspørgsmål har til hensigt at undersøge datakvaliteten af arealoplysningerne i BBR, som oftest finder anvendelse ved værdiansættelsen er erhvervsejendomme. Dette skal være med til at påvise en risiko ved anvendelsen af netop disse registerdata og således aktualisere projektets problemstilling.

Det er således også med baggrund heri, at konsekvenserne ved anvendelse af fejlagtige arealoplysninger ved værdiansættelse af erhvervsejendomme undersøges for besvarelse af projektets problemformulering. Supplerende vurderes incitamenter for at afklare de faktisk, fysiske forhold og arealoplysningerne, for at imødekomme disse konsekvenser.
Denne klarlæggelse af konsekvenser og incitamenter vurderes at kunne bidrage til optimering af administrationen af mange ejendomsbesidderes ejendomsporteføljer. Ligeledes anses det for at kunne udgøre et væsentligt rådgivningsgrundlag for landinspektøren i en lang række af dennes kerneopgaver.

Nærværende projektarbejde og besvarelse af projektets problemformulering tager hertil afsæt i skattelovgivningens definition af erhvervsejendomme - *alle andre ejendomme end ejerboliger, landbrugsejendomme og skovejendomme*, hvilket spænder bredt over små beboelsesejendomme med mindst fire lejligheder til store industrianlæg (Skatteministeriet, 2017: 67f). Hertil foretages en præcisering af definitionen ved intuitiv erhvervsmæssige anvendelser f.eks. bustiksejendomme, kontorejendomme og industriejendomme, som er den definition, der benyttes på markedet for omsætning og udlejning af erhvervsejendomme (Nybolig Erhverv A/S, 2018: 2f, Sadolin & Albæk, 2018). Således favner definitionen af erhvervsejendomme, for nærværende projektarbejde, både en lovmæssig definition af erhvervsejendomme og en mere markedsorienteret definition.

Ved undersøgelse af værdiansættelse af fast ejendom er det nødvendigt at nævne den offentlige ejendomsvurdering. Det offentlige ejendomsvurderingssystem har i en årrække været suspenderet og indtil der foreligger nye, mere retvisende vurderinger videreføres vurderingerne fra henholdsvis 2011 for ejerboliger og 2012 for erhvervsejendomme (Regeringen, 2013: 5f). Det nye ejendomsvurderingssystem er stadig under udarbejdelse, det er således endnu ikke muligt at fastlægge præcist hvordan og på hvilket datagrundlag den kommende vurdering af erhvervsejendomme foretages (EVL, 2017: §§ 81-89). I det omfang indeværende undersøgelser berører den offentlige vurdering skal det bemærkes, at dette vil ske med afsæt i de gældende vurderinger, og dermed vurdering i henhold til den tidligere *Bekendtgørelse af lov* om *vurdering af landets faste ejendomme* (VUL).

3 Teori og metode

Af følgende afsnit klarlægges strukturen for besvarelse af projektets problemformulering, herunder den teoretiske og metodiske tilgang til problemstillingen. Der redegøres for begreber og forklaringsmodeller, der finder anvendelse ved undersøgelsen problemstillingen, samt argumentations- og slutningformer, som følger af den videnskabsteoretiske tilgang, der omslutter projektarbejdet.
Hertil redegøres for metodiske overvejelser vedrørende fremgangsmåden for undersøgelse og besvarelse af arbejdsspørgsmålene, forud for besvarelse af projektets problemformulering, herunder relationerne mellem de enkelte undersøgelser, samt dataindsamlingsmetoder- og teknikker.

3.1 Teoretisk tilgang

I det følgende redegøres for den teoretiske tilgang til eksisterende, relevant litteratur inden for projektets problemfelt som teoretisk fundament for besvarelse af problemformuleringen. Hertil identificeres begreber, der tilsammen danner en integreret ramme, som bidrager til at forklare og forudsige fænomener f.eks. konsekvenser ved anvendelsen af fejlagtige eller tvivlsomme, kvalitetsmæssige arealoplysninger. (Kuada, J., 2015: 63f)

Teoretisk findes begrebssæt og forklaringsmodeller på forskellige niveauer, der kan bidrage til en reference- og forståelsesramme, der gør det muligt at skabe en mening i de undersøgte fænomener og forbinde problemer med allerede eksisterende viden inden for problemfeltet (Kuada, J., 2015: 64).
I forlængelse heraf antages problemstillingen for projektarbejdet at bestå i feltet af økonomisk teori, herunder markedets værdidannelse, hvorfor der søges begreber og forklaringsmodeller om organisering, relationer og mekanismer inden for dette felt. Økonomisk teori bidrager hertil med en grundlæggende og samlede teoretisk tilgang, hvor begreber, der knytter sig til den markedsbaserede økonomi, såsom *markedsværdi*, *udbud og efterspørgsel* og *værdidannelse* indgår i relevante forklaringsmodeller for problemstillingen. (Kuada, J., 2015: 65ff) Dette bidrager således til forståelsesrammen, der gør det muligt at forklare og forudsige en eventuel risiko, der knytter sig til de anvendte arealoplysninger, og påvise et rationale for at ordne arealoplysningerne.

Hertil tillægges en videnskabsteoretisk tilgang med fokus på at skabe en forståelsesramme for samfundsøkonomiske processer, der understøtter den økonomisk teori og markedsmekanismer, hvori problemstillingen aktualiseres. Virkeligheden, samt de samfundsøkonomiske strukturer og relationer, antages således at eksistere uafhængigt af natur- og samfundsvidenskaben, hvormed virkeligheden og samfundsøkonomiske relationer består i både det fysiske, samt de sociale relationer og handlinger (Jespersen, J., 2012: 145f). Virkeligheden og dens årsagssammenhænge er således også forbundet ved dybere strukturer, som ikke nødvendigvis kan observeres direkte. Det må f.eks. accepteres, at strukturer af sociale relationer mellem aktører og institutioner ikke nødvendigvis kan ses og måles, hvilket anses for at gøre sig gældende f.eks. i forhold til de strukturer og relationer der ligger bag (ejendoms)værdi og faktorerne for dannelsen af ejendomsværdi. (Fuglsang, L., og Olsen, P. B., 2012: 35)

Det må hertil erkendes, at det ikke er muligt at klarlægge et uforanderligt billede af økonomiske strukturer og markedsmekanismer mellem aktørerne på markedet, da relationerne mellem disse løbende vil kunne ændres på baggrund af forskydninger i adfærd, magtstrukturer og normer (Fuglsang, L., og Olsen, P. B., 2012: 35, Jespersen, J., 2012: 145f). Det gør sig således gældende, at samfundet og de samfundsøkonomiske processer må anses for åbent og foranderligt, men samtidig struktureret, med en vis stabilitet (Jespersen, J., 2012: 149). Denne overbevisning stemmer overens med antagelsen fra den økonomiske teori, om at markedsmekanismerne men hensyn til *udbud og efterspørgsel* kun fungerer på et marked, der understøttes af stabile juridiske rammer, dog uden egentlig statslig regulering (Eklund, 2004: 60ff). For en tilnærmelsesvis forståelse af disse strukturer kan det være nødvendigt at anvende forskellige teknikker, der både bygger på almene regler så vel som enkeltstående nedslag (Fuglsang, L., og Olsen, P. B., 2012: 35). Forståelsesrammen dannes således ved belysning af markedsmekanismerne med baggrund i den økonomiske teori, mens der anvendes både deduktion og induktion ved erfaringsdannelse på baggrund af egne observationer i empirisk materiale. Disse slutningsformer skal således understøtte, men også udfordre hinanden, i dannelsen af en forståelsesramme for undersøgelsen af projektarbejdets problemfelt.

Afgrænsning ved begreberne og forklaringsmodellerne fra den økonomiske teori fastsætter sammen med den videnskabsteoretiske tilgang en forståelsesramme, der udgør afsættet for projektarbejdets undersøgelser. Den økonomiske teori, suppleret af empiriske observationer, udgør således en vigtig del af projektet undersøgelsesdesign og definition af metode til identificering af tendenser for besvarelse af projektet problemformulering. (Fuglsang, L., og Olsen, P. B., 2012: 44; Jespersen, J., 2012: 145f; Kuada, J., 2015: 67ff)

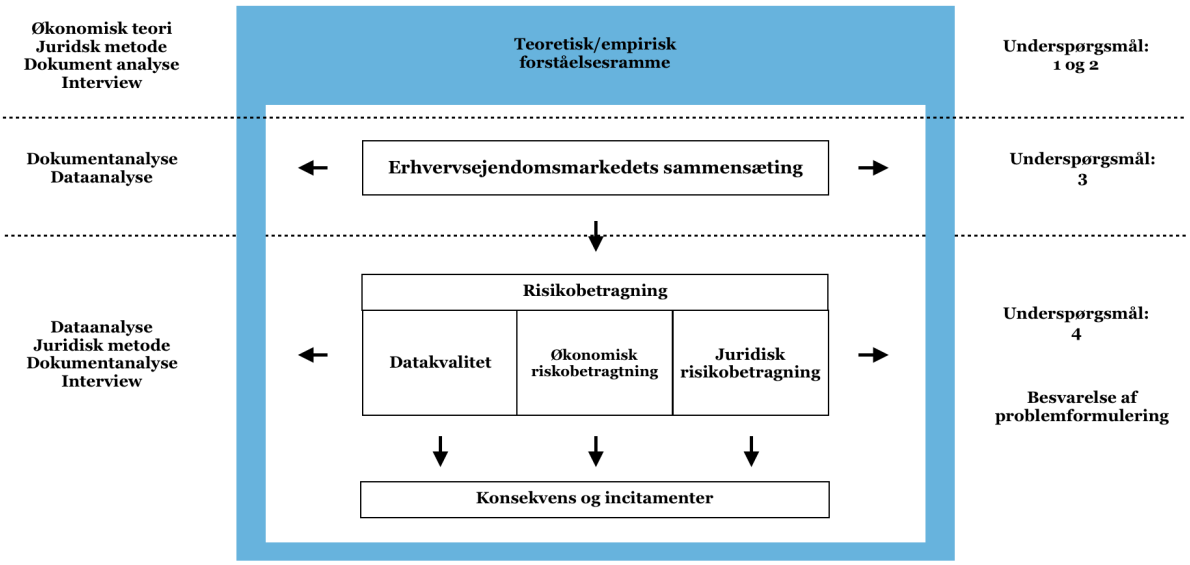
3.2 Metodisk tilgang

Formålet med nærværende projektarbejde er at beskrive og dokumentere relationen mellem arealoplysninger og værdiansættelse af erhvervsejendomme, påvise en risiko for fejlagtige arealoplysninger og klarlægge konsekvenser ved anvendelse af disse fejlagtige arealoplysninger, ved værdiansættelsen af erhvervsejendomme. I det følgende redegøres for den metodiske tilgang til dette ved skitsering af undersøgelsesdesign for undersøgelse og besvarelse af projektets arbejdsspørgsmål og problemformulering jf. kapitel *2 Problemformulering*.

Med forrige afsnit fastslås dannelsen af en forståelsesramme, udgjort af begreber og forklaringsmodeller suppleret af empiriske observationer, at skulle udgøre en væsentlig del af projektets undersøgelsesdesign jf. afsnit *3.1 Teoretisk tilgang*. For skabelsen af denne forståelsesramme stilles også de første to arbejdsspørgsmål, *hvori består og dannes ejendomsværdi*? og *med hvilke formål foretages værdiansættelse af erhvervsejendomme og hvordan?*
Med det første arbejdsspørgsmål søges at afdække de generelle begreber, som *markedsværdi* og *værdidannelse*, og forklaringsmodeller om f.eks. *udbud og efterspørgsel* fra den økonomiske teori. Dette skal klarlægge faktorer, der bidrager til dannelsen af (ejendoms)værdi. De dybere strukturer, mekanismer og faktorer for dannelse af ejendomsværdi søges hertil klarlagt ved en åben teoretisk tilgang til relationerne bag værdidannelsen. Det må hertil erkendes, at værdidannelsen sker i et komplekst samspil mellem regulering og markedsmekanismer, på et

dybere niveau, hvor forståelse herfor kræver *en fortsat, åben og kritisk diskussion.* (Jespersen, J., 2012: 148)

I forlængelse heraf søges forståelsesrammen suppleret af undersøgelse af forskellige typer af værdiansættelse i praksis, hvilket søges afdækket med afsæt i andet arbejdsspørgsmål. Denne undersøgelse foretages med afsæt i juridiske materialer, hvoraf værdiansættelse af fast ejendom forudsættes eller hvor regler for værdiansættelse af fast ejendom forankres. Dette ses endvidere suppleret af erfaringer fra professionelle aktører, der foretager værdiansætter i praksis. Endvidere undersøges beregningsmodeller, der finder anvendelse ved værdiansættelse.
Ved kvalitative metoder undersøges således begreber og forklaringsmodeller, samt praksis for fastsættelse af en forståelsesramme, bestemmende for metoder og teknikker for undersøgelsen af de øvrige arbejdsspørgsmål og besvarelsen af projektets problemformulering (Jespersen, J., 2012: 148)



Figur 1 Strukturdiagrammet illustrerer den teoretiske/empiriske forståelsesramme, hvor inden for undersøgelsen af erhvervsejendomsmarkedets sammensætning foretages. Diagrammet illustrerer endvidere, hvordan disse undersøgelser bidrager yderligere til forståelse

Af forståelsesrammen fastslås markedsforhold at være afgørende for ansættelsen af værdien af fast ejendom. Derfor stilles det tredje arbejdsspørgsmål, *hvordan er erhvervsejendomsmarkedets sammensætning?*, for at afdække de faktiske, fysiske forhold på erhvervsejendomsmarkedet. Undersøgelsen af markedsforholdene foretages ved kvantitative data, om henholdsvis omsætning og udlejning af erhvervsejendommene, for fastlæggelse af udbuddet og efterspørgsel af forskellige erhvervsejendomstyper, samt analyse af statistiske data om ejendomsbestanden. Det søges endvidere at definere relevante erhvervsejendomstyper for afgrænsning og målretning af de videre undersøgelser, hvilket skal sikre relevansen og generaliserbarheden af besvarelsen af problemformuleringen.
Besvarelsen af det tredje arbejdsspørgsmål, ved afbildning af de faktiske, fysiske markedsforhold, herunder bestanden af erhvervsejendomme, skal således bidrage til fokusering af de videre undersøgelser, og supplere forståelsesrammen for besvarelsen af problemformuleringen (Jespersen, J., 2012: 148).

I forlængelse af fokuseringen på enkelte ejendomstyper er det med fjerde arbejdsspørgsmål, *hvilken kvalitet har de anvendte arealoplysninger?*, hensigten at undersøge kvaliteten af arealoplysningerne, herunder arealstørrelse og -klassificering, der finder anvendelse ved værdiansættelse af erhvervsejendomme. Formålet er på baggrund heraf at påvise en risiko for fejlagtige arealoplysninger i BBR. Undersøgelsen af denne risiko sker med afsæt i en række eksempler, hvor der er foretaget opmåling af de udvalgte ejendomstyper, uafhængigt af nærværende projektarbejde. Disse arealopgørelser sammenholdes med data fra BBR, for identificering af eventuelle fejl og vurdering af frekvensen af fejlagtige arealstørrelser. Dette suppleres af undersøgelse af risikoen for fejlagtigt klassificering af arealtype. Dette vil ikke beskrive den generelle kvalitet af alle registrerede arealoplysninger, men det forventes at kunne påvise en aktuel risiko, som stadig udgør en præmis og et bidrag til forståelsesrammen for besvarelsen af projektets problemformulering.

Med påvisningen af en risiko for forekomst af fejlagtige arealoplysninger i BBR aktualiseres undersøgelse af risici, der følger ved anvendelsen af disse arealoplysninger ved værdiansættelsen af erhvervsejendomme.
Hertil foretages undersøgelsen af disse risici ved henholdsvis økonomiske og juridiske betragtninger. Først og fremmest søges det at klarlægge de direkte økonomiske risici ved beregninger i henhold til beregningsmodellerne, der benyttes ved værdiansættelse i praksis. Disse beregninger skal klarlægge relationen mellem arealoplysningerne og værdiansættelsen, samt hvordan fejl i henholdsvis arealstørrelse og arealklassificering påvirker værdiansættelsen. I forlængelse heraf søges at klarlægge den juridiske risikobetragtning ved anvendelsen af fejlagtige arealoplysninger. Dette gøres ved undersøgelse af retsforholdene og retspraksis på området. Observationerne af begge undersøgelser understøttes af erfaringer fra professionelle aktører, der foretager værdiansætter i praksis.

Med afsæt i de konstaterede risikobetragtninger foretages afslutningsvis en diskussion af konsekvenser ved anvendelsen af fejlagtige arealoplysninger relativt til formål med værdiansættelsen af fast ejendom og incitamenter for at sikre korrektheden af de anvendte arealoplysninger. Dette bidrager således direkte til besvarelsen af projektets problemformulering.

Med afsæt i den teoretiske og empiriske forståelsesramme for projektets problemstilling, der suppleres ved juridiske og databaserede undersøgelser af erhvervsejendomsmarkedets sammensætning og risikobetragtninger, identificeres en række konsekvenser, der følger ved anvendelsen af fejlagtige arealoplysninger ved værdiansættelse af erhvervsejendomme. Suppleret af incitamenter for ejendomsbesidderne at sikre korrektheden af disse arealoplysninger for at imødekomme konsekvenserne besvares projektets problemformulering. (Kuada, J., 2015: 42)

3.2.1 Projektstruktur

Med afsæt i ovenstående undersøgelsesdesign struktureres de enkelte delanalyser i indeværende afrapportering, som det fremgår af følgende.

I forlængelse af de indledende kapitler *1 Indledning*, *2 Problemformulering* og indeværende *3 Teori og metode* følger kapitel *4 Værdi og dens variable* og *5 Værdiansættelse i praksis*, der udgør

henholdsvis det teoretiske og empiriske bidrag til forståelsesrammen for de videre undersøgelser og besvarelsen af projektets problemformulering.

I kapitel *6 Erhvervsejendomsmarkedets sammensætning* foretages undersøgelserne af markedsforhold og ejendomsbestanden som grundlag for en målretning af de videre undersøgelser ved definition af ejendomstyper.

I forlængelse heraf foretages, i kapitel *7 Risikobetragtninger,* undersøgelse risici forbundet med anvendelsen af fejlagtige arealoplysninger. Udgangspunktet herfor er en undersøgelse af kvaliteten af BBRs arealoplysninger for påvisning af en reel risiko forbundet med anvendelsen heraf. Endvidere foretages undersøgelse af økonomiske risici ved anvendelsen af disse arealoplysninger ved værdiansættelsesberegninger samt undersøgelse af juridiske risici, ved klarlæggelse af retsforhold og retspraksis på området.
På baggrund af risikobetragtningerne følger diskussion af konsekvenser ved anvendelse af fejlagtige arealoplysninger og incitamenter for ejendomsbesidderne for at sikre korrektheden af de anvendte arealoplysninger for at imødekomme disse konsekvenser i kapitel *8 Diskussion af konsekvenser og incitamenter.*

Hertil følger endeligt besvarelsen af projektets problemformulering i kapitel *9 Konklusion*, mens der i kapitel *10 Perspektivering* perspektiveres og reflekteres over den aktuelle opdatering af datagrundlaget i BBR som en forudsætning i forbindelse med udviklingen af det nye offentlige ejendomsvurderingssystem.

3.3 Dataindsamlingsmetoder og - teknikker

I det følgende afsnit redegøres for de anvendte dataindsamlingsmetoder og -teknikker, samt behandlingen og anvendelsen af den indsamlede data.

3.3.1 Dokumentanalyse

Videnskabelige artikler, retlige tekster, herunder lovtekster og domsafsigelser, samt rapporter om værdiansættelsesmetoder og erhvervsejendomsmarkedet, og sagsmateriale fra praksis, udgør det empiriske grundlag for nærværende projektarbejde.
I det følgende redegøres for metodiske overvejelser for dokumentgenerering, behandling af dokumenterne, samt hvordan og hvor erfaringsgrundlaget fra dokumentanalyserne bidrager og anvendes i besvarelsen af arbejdsspørgsmål og projektets problemformulering.

Videnskabelige artikler
Teori og videnskabelige artikler udgør en væsentlig del af det empiriske grundlag, da definitionen af en teoretisk forståelsesramme udgør en vigtig del af undersøgelsesdesignet jf. afsnit *3.1 Teoretisk tilgang*. Artiklerne skal bidrage til en identificering af begreber og forklaringsmodeller til anvendelse i undersøgelsen af projektets arbejdsspørgsmål, samt besvarelse af projektets problemformulering. Endvidere finder de centrale, generelle begreber for problemfeltet anvendelse ved identificeringen og dokumentgenereringen af andre dokumenttyper ved begrebsforfølgelse, som igen bidrager til en operationalisering af disse begreber.

Retlige tekster
Da nærværende projektarbejde behandler en problemstilling, som i praksis er forankret i lovgivningen, udgøres en del af det empiriske grundlag af retlige tekster, herunder lovtekster og domsafsigelser. Disse finder anvendelse til klarlægning af denne forankring og regelsættet omkring værdiansættelser og beregningsmodeller, samt en klarlæggelse af retsforhold og retspraksis i tilfælde, hvor fejlagtige arealoplysninger giver anledning til stridigheder jf. kapitel *5 Værdiansættelse i praksis* og afsnit *7.3 Juridisk risikobetragtning*. (Lynggaard, K., 2015: 153ff)

Indsamlingen af relevante retlige tekster sker ved referenceforfølgelse og som en iterativ proces i forlængelse af observationer i andre relevante dokumenter, samt erfaringsudveksling med interviewpersoner. Dokumentgenereringen er således en åben og løbende proces. Det vurderes løbende, hvornår yderligere dokumenter ikke vil bidrage væsentligt til undersøgelserne og referenceforfølgelsen indstilles. (Lynggaard, K, 2015: 156f)

De retlige tekster, lovgivningen og domsafsigelser karakteriseres som sekundære dokumenter, hvilket betyder, at offentligheden ikke er den primære målgruppe, dog er de offentligt tilgængelige for dem, der måtte have interesse for det pågældende lovområde og retspraksis på området (Lynggaard, K., 2015: 155).

Hertil fordrer undersøgelsen af de retlige tekster og retspraksis en forståelse for juridisk metode, hvorfor der endvidere redegøres for metodiske overvejelser, der knytter hertil i afsnit *3.3.2 Juridisk metode*.

Rapporter
Faglige afrapporteringer og markedsrapporter udgør en del af det empiriske grundlag for undersøgelsen af projektets arbejdsspørgsmål og problemformulering. Disse dokumenttyper opstår grundet en vis tidsmæssig relevans og eventuelt i forlængelse af en faglig debat. Hertil er de tilvejebragt med baggrund i en vis analytisk behandling af et givent fagligt spørgsmål. Erfaringerne fra disse rapporter skal bidrage til at opretionalisere begreberne og forklaringsmodellerne identificeret i det teoretiske materiale, samt som datagrundlag for undersøgelse af erhvervsejendomsmarkedet og risikoberegninger i henholdsvis kapitel *5 Værdiansættelse i praksis*, kapitel *6 Erhvervsejendomsmarkedets sammensætning* og afsnit *7.2 Økonomisk risikobetragtning*. (Lynggaard, K., 2010: 154ff)

Genereringen af rapporter, der behandler værdiansættelse af fast ejendom og forholdene på ejendomsmarkedet foretages ved referenceforfølgelse med udgangspunkt i centrale begreber, som *værdiansættelse*, *ejendomsvurdering*, *erhvervsejendomme*, *lejeniveau* m.fl. Dette er endvidere en dokumentgenerering, der kan fortsætte i lang tid, da resultatet af genereringen ikke er afgrænset på forhånd. Der foretages derfor løbende vurdering af den erfaring yderligere dokumenter kan bidrage med til det empiriske grundlag. (Lynggaard, K., 2010: 156f)
Der sker endvidere en løbende vurdering af rapporternes *autenticitet*, *troværdighed*, *repræsentativitet* og *mening* (Lynggaard, K., 2010: 163f). Denne vurdering foretages i henhold til bl.a. den pågældende rapports oprindelse og afsender. Det søges hertil at sikre, at afsenderen har en central, professionel funktion og/eller autoritet inden for problemfeltet, hvilket skal sikre projektarbejdets undersøgelser mod usikkerheder og bias. (Lynggaard, K., 2010: 158) Det skal endvidere sikre, at rapporterne repræsenterer et typisk fænomen og at rapporternes resultater fremstår entydigt og fyldestgørende. (Lynggaard, K., 2010: 163f)

Sagsmateriale
For undersøgelse af datakvaliteten anvendes sager fra praksis, hvor der er foretaget opmåling af erhvervsejendomme, svarende til erhvervsejendomstyperne defineret i afsnit *6.3 Definition af erhvervsejendomstyper*. Denne adgang til sagsmateriale fra praksis muliggøres af relationer etableret ved tidligere semesters praktikforløb ved landinspektørfirmaet Skel.dk. Dette sagsmateriale kan karakteriseres som primære dokumenter, hvor adgangen hertil er underlagt velvilje fra Skel.dk, som udarbejder af disse dokumenter. Det skal hertil bemærkes, at opmålingerne og sagsmaterialet er udarbejdet uafhængigt af nærværende projektarbejde. Fordelingen og sammensætningen af ejendommene, er således tilfældig. (Lynggaard, K., 2015: 155)

Ved undersøgelse af risikoen forbundet med fejl i arealklassifikationen anvendes endvidere eksempler i sagsmateriale fra praksis. Hertil udvælges sager med fokus på problemstillinger, tvivlsspørgsmål og misforståelser oplevet i praksis ved definition og klassificering af arealtyper. Sagerne til påvisning af denne risiko er der endvidere opnået adgang til på baggrund tidligere semesters praktikforløb, i dette tilfælde ved Landinspektørfirmaet LE34 A/S.

Muligheden for anvendelse af sagsmateriale fra praksis sikre autenticiteten af dokumenternes oprindelse, og bidrager således også til en høj troværdighed af undersøgelsen og den eventuelle påvisning af en risiko forbundet med anvendelsen af arealoplysninger fra BBR (Lynggaard, K., 2015: 163).

Således foretages indsamling og analyse af forskellige dokumenttyper, hvor kombinationen af disse bidrager til en nuanceret undersøgelse af projektets problemfelt (Lynggaard, K., 2015: 156). De forskellige dokumenttyper og analyseresultater finder anvendelse ved besvarelse af arbejdsspørgsmålene, forud for den endelige besvarelse af projektets problemformulering.

3.3.2 Juridisk metode

For at analysere og afklare de juridiske rammer vedrørende værdiansættelsen af erhvervsejendomme vil lovgivningen som regulerer dette, blive undersøgt. Det centrale for undersøgelsen er hjemmelsgrundlaget i henhold til erhvervsejendommes værdiansættelse og hvilke faktorer der indgår i denne vurdering. (Evald, J., 2011: 3)

Analysen af den relevante lovgivning, vil blive struktureret ud fra en kronologisk form: 1. Valg af regel, 2. Valg af fakta, og 3. Valg af resultat, hvilket er læren omhandlende juridiske spørgsmål og retskildernes fortolkning. (Evald, J., 2011: 3)

(Evald, J., 2011: 72)

Ved *valg af regel,* vægtes de faktiske forhold, som gør sig gældende relativt til tvivl og misforståelser, for hvordan og hvornår de forskellige regelsæt for værdiansættelsen af erhvervsejendomme finder anvendelse. Hertil er det nødvendigt at klarlægge forankringen og regelsættes anvendelse i forbindelse med værdiansættelse og beregningsmodeller og samtidig klarlægge forståelse af retsforhold og praksis i tilfælde, hvor fejlagtige arealoplysninger kan give anledning til tvister.

I forlængelse heraf henledes til fortolkningsreglerne og fortolkningsformerne, som finder anvendelse ved mangetydige og vage udtryk i lovbestemmelserne, så skønselementet minimeres og regelsættet ikke blive fortolket efter godtbefindende (Evald, J., 2011: 35).

Fortolkningsformerne omhandler præciserende, indskrænkende og udvidende fortolkning. Ved anvendelse af den præciserende fortolkningsform søges det at konkretisere meningen med loven bedst muligt, hvortil forskellige retskilder kan anvendes f.eks. forarbejder, retspraksis og vejledninger. Ved indskrænkende og udvidende fortolkning vælges mellem en videre eller snævrere fortolkning af reglen, som kan have afsæt i f.eks. rimelighedsbetragtning (Evald, J., 2011: 35f). *Fortolkningsreglerne* omfatter ordlyds-, formåls- og modsætningsfortolkning, og understøtter lov fortolkningen i relation til værdiansættelsen og beregningsmodeller samt eventuelle tvister herom. Ordlydsfortolkningen tager afsæt i en naturlige, sprogmæssige forståelse af de anvendte bestemmelser, mens formålsfortolkningen kan udføres objektivt, hvor fortolkningen sker efter lovens formål, eller subjektivt, hvor lovbestemmelserne tolkes ud fra forarbejde. Modsætningsfortolkning anvendes i forbindelse med den udtømmende lovtekst, hvorved det er muligt at fortolke loven med det udgangspunkt, at den ikke behandler et givent spørgsmål (Evald, J., 2011: 37ff).

Som præciseret i forrige afsnit *3.3.1 Dokumentanalyse,* er det hovedsageligt lovgivningen, herunder bekendtgørelser og retspraksis, som behandles i nærværende projekt. Dette betyder, at der i forbindelse med det retlige stillingtagen, i hensyn til værdiansættelse af erhvervsejendomme, både anvendes forskelligt retlig materiale som grundlag for fortolkning og endegyldigt valg af resultat. (Evald, J., 2011: 32)

Overvejelser og fortolkninger af lovgivningen samt retskilder, som gør sig gældende i relation til værdiansættelsen af erhvervsejendomme præsenteres løbende bl.a. i afsnit *7.3 Juridisk risikobetragtning,* hvor både lovtekster og retspraksis behandles.

3.3.4 Dataanalyser

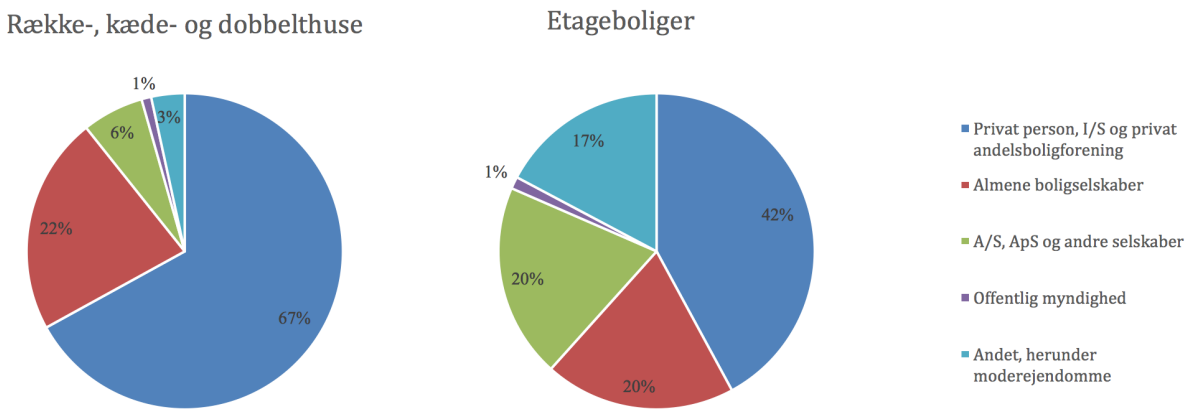
For afbildning af de faktiske, fysiske markedsforhold og ejendomsbestanden, som empirisk bidrag til referencerammen for nærværende problemstilling foretages en række analyser af Danmarks statistiks, behandling af BBR ejendomsoplysninger. Denne afbildning af markedet og ejendomsbestanden skal endvidere danne grundlag for definitionen af ejendomstyper for målretning af undersøgelsen af projektets problemstilling. I det følgende redegøres for metodiske overvejelser i forbindelse med disse dataanalyser.
BBR indeholder ikke en registrering af erhvervsejendomme, i henhold til den erhvervsmæssig anvendelse som anvendes på markedet for omsætning og udlejning af erhvervsejendomme og definitionen af erhvervsejendomme for nærværende projektarbejde jf. kapitel *2 Problemformulering*. Registrering i henhold til BBR Instruksen sker f.eks. kun på bygnings- og

enhedsniveau, hvortil anvendelsen udgøres af klynger af erhvervsmæssige anvendelser f.eks. *Bygning til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration* (Bygnings- og Boligregistret, 2007). Der er således ikke en entydig differentiering mellem de erhvervsmæssige arealanvendelser.

Dataanalyserne for afbildning af ejendomsbestanden foretages derfor på baggrund af registerdata på bygningsniveau, med en anerkendelse af, at det ikke nødvendigvis er et en-til-en-forhold mellem erhvervsejendomme og erhvervsbygninger. Fokusseringen på bygningsniveauet er dog stadig relevant, i forhold til interessen for fejlagtige bygningsarealsangivelser og disses betydning for værdiansættelse af erhvervsejendomme.

Registrering af bygningsanvendelse i BBR foretages efter en lang række anvendelseskoder se Bilag 1- BBR Instruks, *Retningslinjer for brugen af bygnings- og enhedsanvendelseskoder*. For tilpasning af datasættet forud for analyserne foretages en selektion af bygninger med erhvervsmæssige anvendelseskoder i overensstemmelse med definitionen af erhvervsejendomme for nærværende projektarbejde jf. kapitel *2 Problemformulering*. Ejendomme til helårsbeboelse, der typisk udgøres af mindre end fire lejligheder, såsom parcelhuse og stuehuse til landbrugsejendomme, sommerhuse samt anvendelseskoder, der knytter sig til landbrugs- og skovejendomme frasorteres dermed (Skatteministeriet, 2017: 50). Da beskatning er et af de primære formål med værdiansættelse af fast ejendom, frasorteres ligeledes bygninger med anvendelseskoder, der relatere sig til offentlige formål, da der ikke er et beskatningsmæssigt formål med vurdering heraf (VUL, 2013: § 7).

Hertil er en afvejning af øvrige beboelsesbygninger nødvendig, da *række-, kæde- og dobbelthuse* samt *etageboliger*, som helhed ikke er muligt at kategorisere som henholdsvis ejerbolig eller beboelsesejendom med mindst fire lejligheder (Bygnings- og Boligregistret, 2007b). Af oplysninger, der indgår i BBR kan ejerforholdet dog være en indikator herfor, hvor privatejet kan være indikator på ejerbolig, mens selskabsejet er en indikator på, at ejendommen udgøres af lejligheder. Hertil ses af nedenstående diagrammer, at andelen af privatejede boliger er væsentlig større ved *række-, kæde- og dobbelthuse* end ved *etageboliger* og omvendt er andelen af selskabsejede boliger væsentlig større ved *etageboliger* end ved *række-, kæde- og dobbelthuse*. (Danmarks statistik, 2018a)



Figur 2 Cirkeldiagram over ejerforholdene for henholdsvis række-, kæde- og dobbelthuse og etageboliger. (Danmarks Statistik, 2018a)

Andelene af bygninger ejet af boligselskaber er tilnærmelsesvis lige store mellem de to anvendelseskoder. Øvrige ejerforhold, herunder moderejendomme, er repræsenteret i et væsentligt større omfang ved *etageboliger*, hvilket formentligt kan henvises til ejerlejlighedsopdeling, hvor moderejendomme således ejes af ejerlejlighedsforeninger. Hertil foretages ejerlejlighedsopdeling oftere af etagebebyggelse, da konstruktionen af *række-, kæde- og dobbelthuse* skal være af særlig karakter, før der kan foretages ejerlejlighedsopdeling i stedet for udstykning (LBK nr. 1713 af 16.12.2010: § 3).
Endvidere dækker de øvrige ejerforhold også over ejendomme, som ejes af flere ejerkategorier, hvilket igen muliggøres i forbindelse med ejerlejlighedsopdeling. (Bygnings- og Boligregistret, 2007a)

Med denne indsigt i den eksisterende statistik begrænses datamængden til behandling i indeværende afrapportering ved at frasortere *række-, kæde- og dobbelthuse*, da andelen af privatejede boliger i denne anvendelseskategori vurderes at være så stor, at kategorien som helhed ikke falder inden for definitionen af erhvervsejendomme for projektarbejdet.
Under anvendelseskategorien *etageboliger* udgør andelen af ejerforhold, der muliggøre overensstemmelse med definitionen af erhvervsejendomme en væsentlig større andel. Det er dog stadig ikke muligt at identificere og differentiere, mere nøjagtigt, ejendomme med mindst fire lejligheder ved anvendelse af eksisterende statistik. (Danmarks Statistik, 2018a) Denne usikkerhed accepteres dog og anvendelseskategorien *etageboliger* medtages i analyserne for, at beboelsesejendomme, som erhvervsejendom, er repræsenteret i undersøgelsen.

Ved selektering i det statistiske materiale fra Danmarks Statistik over ejendomsdata fra BBR relativt til definitionen af erhvervsejendomme for nærværende projektarbejde belyses og behandles bestanden af erhvervsejendomme således ved bygningsanvendelseskoderne:

- *Etageboliger*
- *Kollegier*
- *Bygning til erhvervsmæssig produktion vedrørende industri, håndværk m.v*
- *Anden bygning til produktion*
- *Transport- eller garageanlæg*
- *Bygning til kontor, handel, lager, offentlig administration mv.,*
- *Bygning til hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden servicevirksomhed*
- *Anden bygning til transport, handel mv.,*
- *Bygning til biograf, teater, erhvervsmæssig udstilling, bibliotek, museum, kirke o. lign..*

(Bygnings- og Boligregistret, 2007b)

Hertil foretages analyserne både på landsplan og på landsdelsplan for at klarlægge bygningsbestandens fordeling på tværs af landet. Analyserne foretages endvidere ved klassifikation af bygningerne, i henhold til øvrige demografiske forhold, for yderligere beskrivelse af bygningsbestanden.

Anvendelsen af allerede eksisterende statistik betyder, at undersøgelsen af ejendomsbestanden rummer en upræcished omkring boligejendomme, da der ikke entydigt kan selekteres bygninger herfra, i overensstemmelse med den projektets overordnede definition af

erhvervsejendomme. Ligeledes er det ikke muligt at differentiere mere præcist mellem bygninger med anvendelse kontor, handel og/eller lager. Der kunne formentligt være opnået et mere præcist og nuanceret billede af ejendomsbestanden, hvis der inden for rammerne af nærværende projektarbejde havde været ressourcer til selv at forme datasættet til undersøgelse af ejendomsbestanden. Endvidere havde det været muligt at differentiere mere nuanceret på baggrund af bygningsanvendelsen, end *Bygninger til kontor, handel, lager herunder offentlig administration,* ved inddragelse af den registrerede enhedsanvendelse i BBR.

3.3.3 Interview

I det følgende præsenteres de metodiske overvejelser for udførelsen af interview med professionelle aktører, der i praksis beskæftiger sig med ejendomsadministration, erhvervsejendomsmarkedet og værdiansættelse af erhvervsejendomme. Således indeholder det følgende refleksion over interviewform, udarbejdelse af interviewguide, gennemførsel af interview og evaluering af resultaterne heraf.

Som et led i empiriindsamlingen er det valgt at udføre et semistruktureret ekspertinterview, hvilket har til formål at understøtte forståelsen af, hvilke parametre, der har betydning ved værdiansættelsen af erhvervsejendomme og hvordan processen foregår. Denne kvalitative tilgang skal bl.a. bidrage til operationaliseringen af de teoretiske begreber og forklaringsmodeller ved dannelsen af den teoretiske/empiriske forståelsesramme, for undersøgelsen af projektets problemstilling. Endvidere skal erfaringer gjort ved interview understøtte risikobetragtningerne og besvarelsen af projektets problemformulering.

Det semistrukturerede interview udgøres af en oversigt over spørgsmål og eventuelle temaer, som har til hensigt at guide interviewet. Et kendetegn ved det semistruktureret interview er, at der er plads til frihed, men ligeledes diskretion. Dette betyder ligeledes, at intervieweren samt informanten har mulighed for at reagere på situationer under interviewet.
Den filosofiske tilgang vil vakle mellem neo-positivisme og romantisk. Dette betyder, at intervieweren vil tage en neutral rolle, hvilket vil udmunde i opnåelsen kvalitative og gyldige data. Omvendt vil den romantiske tilgang betyde, at intervieweren vil fremstå mindre objektiv og dermed frembringe en personlig og afslørende samtale. (Roulston, K., 2010: 51f) I forbindelse med et semistruktureret interview vil det aldrig være muligt at forblive neutral og objektiv. Den pågældende samtale kan således styres med henblik på indhente oplysninger om specifikke spørgsmål.
Ved formuleringen af spørgsmålene er hensigten at indsamle oplysninger, ved at tappe på viden, erfaringer og meninger, se *bilag 2 - Interviewguide* (Merriam, S., B., 2016: 118). Hertil dokumenteres interview ved lydoptagelse og referat se *bilag 3 – Interviewreferat, Christopher Elgaard Jensen.*

Den semistrukturerede interviewform giver mulighed for et unikt perspektiv på spørgsmålene som diskuteres. Formens konversationsmæssige karakter giver informanten mulighed for at fragive sig detaljeret og yderlige informationer, og intervieweren mulighed for løbende at stille uddybende spørgsmål. (Marriam, S., B., 2016: 105f)
En ulempe ved det semistruktureret interview er den potentielle åbenhed med hensyn til fortolkning af udsagn ved den efterfølgende behandling – under gennemgangen af lydfiler fra de foretagede interviews, kan udsagn eller lignende pludselig fremstå uklare. Foruden er der

mulighed for sprog- og termologibarrierer mellem interviewerен og informanten. Dette betyder, at det er nødvendigt, at interviewerен sætter sig ind i fagområdet forud for interview for at minimere denne risiko. (Marriam, S., B., 2016: 105f)

For undersøgelse af værdiansættelse i praksis og konsekvenser ved anvendelse af fejlagtige arealoplysninger i værdiansættelsen, har det for nærværende projektarbejde været ønskeligt at interviewe flere forskellige professionelle aktører, der beskæftiger sig med dette, såsom erhvervsejendomsmæglere og ejendomsadministratorer. Det har derfor været forsøgt at skabe kontakt til en række af sådanne aktører. Det er dog kun lykkedes at få et interview med Christopher Elgaard Jensen, manager i Sadolin & Albæks analyse og vurderingsteam, som til dagligt beskæftiger sig med værdiansættelse og formidling af kommercielle ejendomme.
Interviewet blev foretaget d. 26.04.2018, som telefoninterview på ønske fra Christopher Jensen grundet tidsmæssige begrænsninger. Som nævnt ovenfor er interviewet dokumenteret ved lydoptagelse og referat, som efterfølgende er blevet godkendt af Christopher Jensen jf. *bilag 3 – Interviewreferat, Christopher Elgaard Jensen*.
Til trods for, at det kun har været muligt at gennemføre et interview, vurderes dette at kunne bidrage med tilfredsstillende viden og erfaringsgrundlag, i henhold til formålet med interviewet, grundet Christopher Jensens professionelle tilgang til emnet. Da Christopher Jensen endvidere beskæftiger sig med formidling af erhvervsejendomme, kan han ligeledes bidrage med den erfaringen, som ellers ville være søgt hos erhvervsejendomsmæglerne, som det ikke er lykkedes at skabe kontakt til.

4 Værdi og dens variable

Dette kapitel har til hensigt at klarlægge begrebet ejendomsværdi, herunder hvilke faktorer der bidrager til dannelsen heraf. Hertil tage udgangspunkt i den økonomiske teori, som beskriver markedstendenser og hvordan værdi bliver skabt. Denne klarlæggelse udgør det teoretiske bidrag til projektets teoretiske/empiriske forståelsesramme, ved besvarelse af første arbejdsspørgsmål.

Værdi som udtryk har flere betydningerne og kan ligeledes måles på flere forskellige måder. Når udtrykket anvendes i kontekst af den markedsbaserede økonomi, forbindes *værdi* med, hvad et objekt kan gensælges for på det frie marked. Altså fri prisdannelse ud fra genstandens interne konkurrence, heraf erhvervsejendomsmarkedet. Ud fra denne anskuelse, består og dannes genstandes værdi med afsæt i teorien omkring udbud og efterspørgsel, . (Perrson, E., 2008: 245f)

4.1 Udbud og efterspørgsel

Det generelle værdimæssige perspektiv, som nævnt ovenover, og relationerne til den markedsbaseret økonomi, beskrives ved teorien om *udbud og efterspørgsel.* Teorien udgør en almen økonomisk tilgang, som har eksisteret igennem århundrede. (Eklund, K., 2004: 60ff)

Teorien omkring *udbud og efterspørgsel* er en modellering af, hvordan markedsprisen bliver bestemt af det konkrete udbud og efterspørgslen på det frie marked. Dette betyder, at udbuddet henfalder til mængden af ejendomme til salg, mens efterspørgslen udgøres af mængden af potentielle købere. Den teoretisk tendens bygger dermed på, at hvis efterspørgslen overstiger udbuddet, vil priserne være opadgående, fordi sælger har flere potentielle købere, som er villige til at betale en højere pris for det samme produkt. Til gengæld vil prisen falde, hvis udbuddet overstiger efterspørgslen.

Køber og sælger mødes dermed på ejendomsmarkedet, og afhængigt af udbud og efterspørgsel, fastsættes prisen. Det skal dog pointeres, at før disse markedsmekanismer kan fungere, er det påkrævet, at markedet understøttes af stabile juridiske rammer, dog uden statslig regulering og indblanding.

4.2 Ansættelse af ejendomsværdien

Det primære værdibegreb er *markedsværdi*, som er en international betegnelse for værdi og skal forstås som en teoretisk definition af begrebet *værdi*. Betingelser vedrørende begrebet markedsværdi er reguleret i flere internationale standarder og kan kort anføres på følgende måde: Et hypotetisk forudsat ejendomssalg mellem to parter på vurderingstidspunktet. (IVS 104, 2016)

> *the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.*
>
> (RICS, 2017: 70)

Værdiansættelse af fast ejendom er således kun anskuelsen af en forventet værdi, da den reelle markedsværdi først fastslås ved et realiseret salg. Værdibegrebet må dermed heller ikke forveksles med en egentlig værdiansættelsesmetode (IVS 104, 2016).
Det er dog stadig markedsværdien, der søges estimeret ved værdiansættelsen af fast ejendom hvorfor en klarlægning af, hvilke faktorer der påvirker ejendomsværdien foretages i det følgende.

De værdibidragende faktorer kan opsættes i en række kategorier, *ejendomsrelaterede, lokalitet og område relevante* og *individuelle* (Eckert, J. K., 1990: 180f).

Ejendomsrelateret karakter vedrører både grunden og bygningerne herpå. Ejendomsværdien påvirkes dermed af grundens størrelse, altså grundens fysiske kvadratmeterantal, og særskilte anvendelsesmuligheder og/eller restriktioner. Særlige anvendelsesmuligheder og restriktioner kan fremgå af kommuneplaner og lokalplaner hvor forskellige arealudlæg, som f.eks. industri, kontorer og boliger, medfører en zoneopdeling af byen. En øget efterspørgsel på arealer, der muliggøre en særlig arealanvendelse vil således bidrage til en øget værdi af områder udlagt til dette formål. Dette betyder dog ikke, at værdien nødvendigvis modregnes i områder udlagt til andre formål f.eks. boliger, da værdien af et område er bestemt af deres repræsentative anvendelsesformål. (Evans, A.W., 2004)
I henhold til bygningerne er faktorer, som alder, standard, vedligeholdelsesstandard, størrelse og eventuelt udlejningsforhold, der er afgørende for ejendomsværdien. (Eckert, J. K., 1990: 180f)

Lokalitet- og område relevante faktorer afspejler faktorer uden for ejendommen. Der er her tale om bl.a. service og transportmuligheder (infrastruktur), samt områdets omdømme og fysiske fremtræden. Dertil kan der være tale om negative elementer som støj. (Eckert, J. K., 1990: 180f)

Individuelle faktor dækker over finaseringsmuligheder hos henholdsvis køber og sælger, og dermed disses mulighed for påvirkning af ejendomsprisen. Dette kan omfatte manglende kapital eller konkurs, hvorved sælger er nødsaget til at foretage et hurtig salg, eller omvendt, at køber ikke har råd til den fastsatte pris. Disse faktorer påvirker normalt ikke markedsværdien, da den fortsat vil være den samme, men derimod den betalte pris, altså markedsprisen. (Eckert, J. K., 1990: 180f)

Disse faktorer giver nødvendigvis ikke et entydigt svar på ejendommes markedsværdi, men kendskabet giver en forståelse af hvilke faktorer, der er af betydning herfor.

5 Værdiansættelse i praksis

Det følgende kapitel har til formål at belyse praksis for værdiansættelse af erhvervsejendomme. Hertil præsenteres en række formål med værdiansættelse af fast ejendom, samt beregningsmodeller hertil.
Dette besvare projektets andet arbejdsspørgsmål og udgør dermed det empiriske bidrag til projektets teoretiske/empiriske forståelsesramme for besvarelsen af problemformuleringen.

5.1 Formål med værdiansættelse af fast ejendom

I praksis foretages værdiansættelse af fast ejendom med meget vidtrækkende formål. Foruden den offentlige vurdering med beskatningsmæssigt formål, som angiveligt er den mest kendte værdiansættelse af fast ejendom, er omsætning af fast ejendom det mest almindelige formål med værdiansættelse. Hertil kommer værdiansættelse af fast ejendom som ansættelse af aktivværdier i virksomheder til anvendelse i regnskaber eller som baggrund for finansiering, hvor f.eks. banker har behov for en tredjepartsvurdering som grundlag for deres låneudmåling. (Bilag 3 - Interviewreferat, Christopher Elgaard Jensen)

Til trods for forskellige betegnelser ved f.eks. *værdien i handel og vandel* og *dagsværdi [...] det beløb, hvormed et aktiv kan udveksles [...] ved transaktioner mellem hinanden uafhængige parter* må formålene med værdiansættelserne vurderes at være; at estimere en markedsværdi for den pågældende ejendom, jf. afsnit *4.2 Ansættelse af ejendomsværdien* (VUL, 2013: § 6; ÅRL, 2015: Bilag 1, D, nr. 2). I det følgende redegøres for de forskellige formål med værdiansættelsen af fast ejendom.

5.1.1 Beskatning af fast ejendom

Den offentlige vurdering danner først og fremmest grundlag for beskatning af landet faste ejendomme (VUL, 2013: § 6; Engbergudvalget, 2014: 34).

Ved den offentlige vurdering ansættes en ejendomsværdi og en grundværdi (VUL, 2013: § 5). Hertil angiver ejendomsværdien, værdien af en fast ejendom i sin helhed, mens grundværdien angiver værdien af grunden i ubebygget stand, med hensyntagen til eventuelle forbedringer, den øvrige beskaffenhed og beliggenhed, samt en god økonomisk anvendelse heraf (VUL, 2013: §§ 9, 13) Begge værdiansættelser tager hensyn til eventuelle rettigheder og byrder af henholdsvis offentlig- eller privatretlig karakter (VUL, 2013: §§ 10, stk. 1 og 2, 13 stk. 2 og 3). Forskellen mellem ejendomsværdien og grundværdien benævnes *forskelsværdien* og udgør således værdien af ejendommens bebyggelse (VUL, 2013: § 5, stk. 2). Foruden grundskyld af grundværdien, kan kommunerne af forskelsværdien, særligt for erhvervsejendomme opkræve dækningsafgift, op til 10 promille, af *ejendomme, der anvendes til kontor, forretning, hotel, fabrik, værksted og lignende øjemed* (LBK nr. 1104 af 22.08.2013: §§ 1 og 23A). Hertil karakteriseres de 39 kommuner, der opkræver dækningsafgift, ved hovedsageligt at være beliggende i Region Hovedstaden, mens også Odense, Aarhus, Aalborg og kommuner i Trekantsområdet, som alle udgøre centrale handelsområder, udnytter denne mulighed. (Dansk Byggeri, 2018)

I modsætning til ejerboliger, hvor vurderingen foretages som en gennemsnitsbetragtning på baggrund af statistiske oplysninger om salgspriser, størrelse, alder, beliggenhed mm. for ejendomme i et sammenligneligt område, foretages vurderingen af erhvervsejendomme individuelt (VUL, 2013: § 6; Skatteministeriet, 2017: 67). At vurderingen af erhvervsejendomme ikke understøttes af statistiske modeller, og udelukkende foretages med afsæt i lokale prisanalyser, ejendomsdata fra BBR og anden vurderingsfaglig viden, skyldes at der ikke sker nok handler af erhvervsejendomme til at udfærdige disse statistiske vurderingsmodeller.
I forlængelse heraf bestemmes værdien i henhold til forventningerne til afkastet af en ejendom, med forudsætningen om sædvanlige udlejningsforhold, hvilket gør sig gældende uanset om der er tale om investeringsejendomme[1] eller ejendomme, som benyttes af ejeren selv i sit erhverv. (VUL, 2013: § 10, stk. 3; Skatteministeriet, 2017: 67)
Hertil skal vurderingsmyndigheden ramme en vurdering svarende til v*ærdien i handel og vandel, såfremt købesummen skulle erlægges kontant* (VUL, 2013: § 6). Dette skal ikke forstås således, at vurderingen skal være lig det beløb ejendommen måtte blive solgt for. I stedet er der en erkendelse af den usikkerhed, der er omkring, hvad den korrekte pris for ejendommen er. Vurdering skal dog ligge inden for et rimeligt spænd i henhold til en konstateret salgspris for en given ejendom. (Skatteministeriet, 2017: 68)

5.1.2 Omsætning af fast ejendom

Værdiansættelse af fast ejendom i forbindelse med omsætning heraf kan karakteriseres som den værdiansættelse, der kommer tættest på et estimat af markedsværdien, der netop fastslås ved realiseringen af et salg. En sådan værdiansættelse bygger i høj grad på den aktuelle situation på ejendomsmarkedet f.eks. i henhold til udbud og efterspørgsel af den givne ejendomstype og de værdigenerende faktorer jf. afsnit *4.1.1 Udbud og efterspørgsel* og afsnit *4.2 Værdiansættelse af ejendomsværdien*.

Omsætningen af fast ejendom indeholder enorme værdier, både som totalværdi for samfundsøkonomien, men ligeledes for den enkelte ejendomsbesidder - individ som selskab - hvorved det er essentielt, at formidlingen foregår inden for trygge rammer.
Lov om formidling af fast ejendom har således til hensigt at skabe mere effektivitet, gennemsigtighed, sikkerhed og tryghed, i forbindelse med ejendomshandler over for forbrugeren. Det kan dermed udledes, at loven kan karakteriseres som værende en forbrugerbeskyttelse og en sikring af informationen til forbrugeren. Loven er således med til at skabe klarhed omkring og regulere ejendomsmæglerens rolle ved en forestående ejendomshandel. (LOV nr. 526 af 28.05.2014)

I forlængelse heraf følger et rådgiveransvar ved ansættelsen af en salgsvurdering, både over køber og sælger, at en ejendom ikke handles unaturligt under eller over markedsværdien. Et aspekt, der understreges yderligere, hvis den ene part udgøres af en offentlig instans, der er underlagt udbudsloven, hvormed der skal handles til markedsværdi. Ansættes markedsværdien således forkert og der handles på baggrund heraf, vil dette være i uoverensstemmelse med lovgivningen. (Bilag 3 – Interviewreferat, Christopher Elgaard Jensen) Hertil er der endvidere et

[1] Ejendom der besiddes med det formål at opnå et afkast ved driften heraf eller kapitalgevinst ved videresalg, f.eks. udlejningejendomme (EY, 2017: 277)

ansvar i forhold til, at markedsværdien ikke påvirkes unaturligt i forhold til fremtidige værdiansættelser.

5.1.3 Fastsættelse af aktivværdier og finansiering

Virksomheders udarbejdelse af årsregnskab sker med to formål. Det ene formål er den interne økonomistyring. Det andet formål følger af Bogføringsloven, der foreskriver, at virksomheder mindst en gang årligt skal udarbejde et regnskab for at give offentlige myndigheder, som SKAT, og långivere, leverandører og kunder m.v. mulighed for indsigt i virksomhedens økonomi. (Bang, K. E., et al., 2006: 52)

Hertil indgår værdiansættelsen af fast ejendom i virksomhedens aktivværdier, og dermed oversigt over virksomhedens kapitalanvendelse. (Bang, K. E., et al., 2006: 52ff) Aktiver noteres som udgangspunkt i regnskabet til den pågældende anskaffelsesværdi (ÅRL, 2015: §§ 36 og 40). Heraf foretages løbende afskrivninger svarende til værdiforringelsen, som følge af f.eks. slitage eller forældelse i kraft af teknologisk udvikling, der skønnes at gøre sig gældende for den årrække det pågældende aktiv forventes at fungere i virksomheden. (ÅRL, 2015: § 43; Bang, K. E., et al., 2006: 313) Det er imidlertid ikke alle aktiver, hvor en direkte værdiforringelse vil gøre sig gældende, og ved f.eks. fast ejendom kan værdien endvidere stige jf. afsnit *4.1.1 Udbud og efterspørgsel*. (EY, 2017: 263f)
Regnskabsmæssigt er der derfor mulighed for at regulere værdien af materielle anlægsaktiver til en mere reel dagsværdi, hvilket kan bidrage til et mere aktuelt billede af virksomhedens aktiver og balance (EY, 2017: 78). Hvis en virksomhed vælger at regulere sine aktiver til dagsværdi, skal der hvert år, ved årsregnskabet, tages aktivt stilling til aktivernes dagsværdi. (BDO Danmark, 2016) Der må altså hvert år foretages en værdiansættelse af virksomhedens ejendomme.

Ved udarbejdelse årsregnskab gives således indsigt i virksomheden økonomi, herunder værdier i fast ejendom, til både internt og eksternt brug, hvor finansiering og låneudmåling netop er afhængig af værdiansættelsen af virksomhederne ejendomsportefølje, eller en værdiansættelse til den konkrete finansieringssituation.
Rådgivnings- og vurderingsvirksomheder, der bistår virksomheder i værdiansættelsen af fast ejendom, arbejder hertil med en vurderingsnorm på +/- 15 % af en eventuelt realiseret markedsværdi. (Bilag 3 – Interviewreferat, Christopher Elgaard Jensen; BDO Danmark, 2016)

5.2 Beregningsmodeller

I forlængelse af ovenstående formål med værdiansættelse af fast ejendom præsenteres i det følgende beregningsmodeller, der i praksis finder anvendelse i værdiansættelsen. Således søges det endvidere klarlagt hvilke faktorer, der inddrages i denne proces.

5.2.1 Lejefaktormodellen

Af ovenstående afsnit *5.1.1 Beskatning af fast ejendom* fremgår det, at den offentlige ejendomsvurdering af erhvervsejendomme foretages, i henhold til forventningerne til det afkast en given ejendom kan generere, under sædvanlige udlejningsforhold, uanset om der er tale om en investeringsejendom eller om ejendommen benyttes af ejeren selv i sit erhverv. Til dette finder *lejefaktormodellen* anvendelse, hvor ejendomsværdien beregnes ved en anslået

bruttoleje, ganget med en lejefaktor. Lejefaktoren udgør hermed en kapitaliseringsfaktor for bruttolejeindtægterne.

SKAT har imidlertid ikke adgang til konkrete bruttolejeindtægter, hvorved den ansættes med udgangspunkt i en skønnet markedsleje. I tilfælde med adgang til oplysninger om nettoleje kan disse også finde anvendelse, ved tillæg af sædvanlige driftsudgifter for opnåelse af en bruttoleje. (SKAT, 2018a)

Hertil anslås lejefaktoren med afsæt i den pågældende ejendomstype, opførelsestidspunkt og almindelig god vedligeholdelsesstand. Undertiden kan ældre ejendomme være undergået modernisering, hvis denne rekonstruktion kan karakteriseres som værende total, kan et eventuelt registret ombygningsår dog være angivende for fastsættelsen af lejefaktoren.
Erfaringsmæssigt ansættes ejendomsværdien *svarende til 10-15 gange den årlige bruttolejeindtægt* (SKAT, 2018a). I tilfælde af dårligere vedligeholdelsesstand vil lejefaktoren nedjusteres til 5-7 gange bruttolejeindtægten, mens nye eller særligt velholdte ejendomme kan opnå en lejefaktor på 15-20 gange lejen.
En særlig gunstig beliggenhed, eller lignende attraktive forhold, kan endvidere gøre at lejefaktoren ansættes højere end normalen, mens lejefaktoren ved udlejningsejendomme, der vurderes ikke at kunne udfylde udlejningskapaciteten, omvendt kan ansættes lavere end normalen. (SKAT, 2018a)

Det skal hertil bemærkes, at nogle erhvervsejendomstyper handles oftere end andre, hvormed kvaliteten af ejendomsstatistikkerne for nogen ejendomstyper vil være bedre end for andre med hensyn til fastsættelse af både bruttolejeindtægter og lejefaktor. (SKAT, 2018a)

5.2.2 Den afkastbaserede model

Den afkastbaserede model er funderet på den *uendelig annuitets-metode*[2], da udgangspunktet for værdiansættelsen er det forventede driftsafkast det kommende år.. Denne model anvendes traditionelt i Danmark ved værdiansættelsen af erhvervsejendomme. Det essentielle for afkastmodellen er, at det anvendte datagrundlag er baseret på et 'normalt' driftsår for ejendommen, hvorved det kan konkluderes, at der skal være en naturlig sammenhæng mellem huslejeindtægter og ejendommens driftsomkostninger. (KPMG, 2008: 45)

I forbindelse med værdiansættelsesmetoden er en af de grundlæggende elementer at bestemme driftsafkastet på den pågældende ejendom. For klarlæggelses heraf tages udgangspunkt i *bilag 7 - Måling af ejendommens dagsværdi*, i Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser. Heri beskrives præmisserne for driftsafkastsberegningen, som også vurderingsfolk vil anvende i relation til afkastbaserede model - Driftsafkastet beregnes på følgende måde:

[2] Annuitet er fællesbetegnselse for lån- og opsparingsmetoder, hvor der anvendes faste ydelser, med henblik på lånets afdrag (KPMG, 2008)

+ Basis lejeindtægter +/- regulering i henhold til markedslejen
- Administrationsomkostninger
- Driftsomkostninger
- Vedligeholdelsesomkostninger

= Driftsafkastet.

(BEK nr. 937 af 27.07.15)

Hertil opgøres lejemålets lejeindtægter ved de faktiske lejeindtægter, understøttet af lejekontrakter. Den samlede lejeindtægt for den pågældende ejendom, er dermed en opgørelse af basisværdien for lejeindtægter for de kommende 12 måneder, som må forventes at være et udtryk for ejendommes markedsbestemte lejeniveau. Hvis der vurderes at være en væsentlig afvigelse mellem den kontraktbaseret leje og markedslejen, vil der som hovedregel korrigeres til markedslejen, med mindre der er særlige tilfælde som frasiger denne praksis. (KPMG, 2008: 46)

> *Ved markedsleje forstås den leje, som de pågældende arealer må antages at kunne (gen)udlejes til, fastsat under hensyntagen til kendskabet til de seneste indgåede lejekontrakter for og udbuddet af tilsvarende arealer med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.*

(BEK nr. 937 af 27.07.15)

Markedslejefastsættelsen påkræver en forståelse samt kendskab til sammenlignelige lejemål. Derudover kan det pointeres, at hver ejendom kan have unikke karaktertræk, som fremskaber en differentieret lejeværdi.

Ejendomsadministration er løbende og indgår ligeledes som udgift i beregningen af ejendommens driftsafkast. Hvis administration er udarbejdet ekstern, så er det regningen heraf som udgør administrationsomkostninger. Omkostningsfordelingen kan ligeledes være sværere at allokere, hvis den er udarbejdet som intern administrationsarbejde. Grundlæggende, når der tales om administrationsomkostninger er, at tidsfordelingen og dermed omkostninger herom, foretages med udgangspunkt i administrationsarbejde af en lignende ejendom på markedsmæssige vilkår.

Driftsomkostninger refererer til omkostninger, der er tilknyttet ejendommens drift, som ikke kan henlægges til den enkelte lejer. Her kan der være tale om følgende; afgifter, forsikringer, kontingenter, skatter og andre omkostninger i relation til ejendommes drift.

Vedligeholdelsesomkostninger vedrører ejendommens drift og er indbefattet af omkostningerne, til at bevare ejendommen i en *normal* vedligeholdelsesstand. Anvendte udgifter i modellen bør derfor være en gennemsnitlig betragtning fra tidligere års omkostninger, så grundlaget for det normale, er mest retvisende. Derudover bør satsen vurderes ud fra ejendommens aktuelle stand og samtidig tage højde for eventuelle fremtidig

vedligeholdelsesplaner. Dette betyder ligeledes, at udskudt arbejder af større karakter, inden for dette felt, kan betyde forhøjet serviceomkostninger for at opretholde den normale stand fremadrettet.
Forrentningskravet er individuelt og fastsættes for den enkelte ejendom og faktoren skal omvurderes ved hver værdiansættelse. Forrentningskravet som enhed skal afspejle risiko- og markedsforholdene for ejendommen, på værdiansættelses tidspunktet. (KPMG, 2008: 47) Forrentningskravet har dermed til hensigt at repræsentere den investeringsmæssige forrentning, en villig samt uafhængig markedsdeltager, må forvente at kræve ved køb ejendommen. (EY, 2017: 278) Ejendomsmæglere udarbejder løbende analyser, med henblik på fastsættelse af forretningkravet. Analyserne kan dermed anvendes som inspirationskilde, for et passende niveau af forrentningen. (EY, 2017: 279)

For at opfylde disse præmisser bliver forrentningskravet fastlagt ud fra samfundsmæssige og konjunkturbetinget forhold, samt individuelle faktiske og kvalitetsmæssige forhold ved ejendommen. (KPMG, 2008: 47)

Samfundsmæssige/konjunkturbetinget forhold:

- Renteniveau
- Inflation
- Lav- og højkonjunktur

Individuelle kvalitetsforhold

- Ejendommens beliggenhed
- Ejendomstype, (Boligejendom, butik, kontor, lager mv.)
- Lejernes bonitet, (kvalitet og kreditværdighed)
- Vilkår i lejekontrakten: uopsigelighed, lejeregulering mv.
- Alternative anvendelsesmuligheder, (bestemt eller begrænset formål/anvendelse)
- Udbud og efterspørgsel

(KPMG, 2008: 47)

Ejendommens beliggenhed er væsentlig i henhold til forrentningskravet, da en god beliggenhed vil kunne betyde højere lejeniveau og større udlejningssikkerhed, da velplaceret ejendomme oftest er mere efterspurgte. Dette betyder, at ejendomme, der er velbeliggende, vil medfører mindre udsving i markedsleje og forrentningskrav. Samtidig vil ejendommenes markedsværdi fremstå mere stabile, end ved dårligere placeret ejendomme. Det kan pointeres, at beliggenhedsfaktoren kan være forskellig alt efter hvilken anvendelse den pågældende ejendom initiere.

Alternative anvendelsesmuligheder er med til at sikre en hurtigere genudlejning, hvis den nuværende lejer skulle opsige lejekontrakten. Dette betyder ligeledes, at hvis en ejendom har flere anvendelsesmuligheder, vil forrentningskravet for den pågældende ejendom være lavere.

I forbindelse med den økonomiske teori vil prisen altid fastsættes efter udbud og efterspørgsels-princippet – Hvis udbudsmængden af ejendomme er høj, vil afkastkravet ligeledes forøges, da den potentielle investorer har større ejendomsudvalg.

Denne teoretiske tilgang gælder ligeledes for enkeltstående erhvervslokaler. Dette skyldes, at en forhøjet efterspørgsel på en vis type lejemål, vil påvirke afkastkravet i en nedadgående retning, da den forhøjet efterspørgsel vil skabe sikkerhed for udlejningen.

> *Jo mindre risiko investoren mener, der er ved at investere i ejendommen, jo mindre startforretning vil han være villig til at acceptere.* (Petersen, C. G., 2005: 41)

Ansættelse af den pågældende ejendoms dagsværdi kan hermed beregnes ved at dividere driftsafkastet med forrentningskravet og efterfølgende foretage en regulering for forhold som ikke synes indeholdt i f.eks. forrentningskravet. Hvilket illustreres i nedenstående formål:

$$\frac{Driftsafkast}{Forrentningskrav} \pm Regulering = Dagsværdi$$

Fastlæggelsen af forrentningskravet er dermed essentiel for en retmæssig værdiansættelse, da forrentningskravet har stor indvirkning på dagsværdifastsættelsen af den pågældende ejendom.

5.2.3 Discounted Cash Flow modellen

DCF-modellen er mere avanceret end afkastbaserede model. Modellen tager udgangspunkt i en budgetteringsperiode på mellem fem og 10 år, hvor de kommende pengestrømme (cash-flows) vil blive vurderet og tilbagediskonteres til værdiansættelsestidspunktet ved en diskonteringsfaktor. Dertil vil der tages højde for perioden efter budgetteringen, ved anvendelse af en terminalværdi, som fastsættes ud fra den forventede kontante pengestrøm, eller den kontante vækst efter budgetteringsperioden. (Ejendomsforeningen Danmark, 2006: 7) Ved anvendelse af denne model, opdeles de forventede indtægter for den pågældende ejendom dermed i to: budgetperioden og terminalperioden.

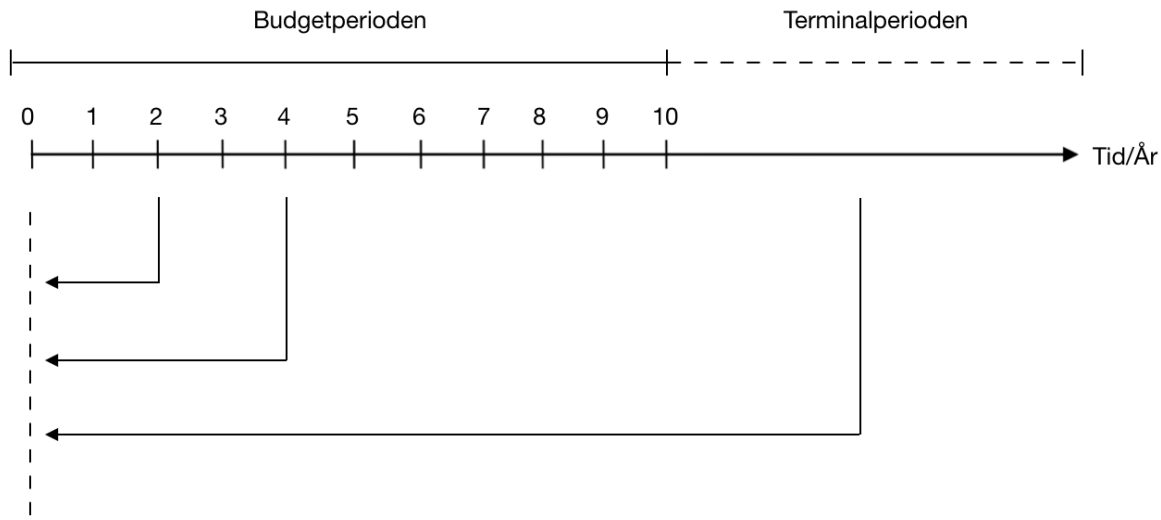
+ Lejeindtægter
- Drifts og administrationsomkostninger
+/- Nettoinvesteringer

= Frit cash-flow

Lejeindtægter samt drifts- og administrationsomkostninger beregnes tilsvarende den afkastbaserede model. Hertil kommer nettoinvesteringer, investeringer i modernisering eller renovering af ejendommen, der ikke kan underlægges almindelig vedligeholdelse. I denne forbindelse kan det diskuteres, hvorvidt der skal tages hensyn til forbedringsmæssige investeringer i ejendommen. Moderniseringsmæssige tiltag inden for budgetperioden vil dog med høj-sandsynlighed medfører øgede lejeindtægter samt en forhøjelse af ejendommens værdi.

Det er dog væsentligt, at investeringerne i modernisering og den efterfølgende lejeforhøjelse, er berigtiget og velbegrundet. Derudover skal moderniseringen være udarbejdet på den eksisterendes ejendoms lokaler og dermed ikke være tilknyttet opførelsen af ny ejendom på samme grund.

Nedenstående figur har til hensigt visualiserer DCF-modellens principper.



Figur 3 Ovenstående figur har til hensigt visualisere DCF-modellens principper, med hensyn til

Budgetperioden spænder over fem til 10 år og pengestrømmen for hvert år opgøres i hele budgetperioden. I denne forbindelse er det muligt at budgettere, i henhold til de eksakte lejeniveau og lejestigninger ud fra lejekontrakter. Det er ligeledes muligt, at medregne tomme lejemål i perioden, hvis dette skulle forekomme.

Administration- og driftsomkostninger består af henholdsvis: administrativeomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer samt vedligeholdelse. Alle omkostninger skal beregnes ud fra forhenværende fakta herom og forventninger om et fremtidigt niveau. Ejendommens vedligeholdelsesomkostninger skal vurderes ud fra ejendommens aktuelle stand.

Det er essentielt er periodens tidsplan er så lang, at det er muligt at medtage samtlige kendte og væsentlige forhold, som kan påvirke ejendomsdriften i perioden. F.eks. hvis det er kendt at der foretages en modernisering af ejendomme om syv år, er det dermed ikke tilstrækkeligt at anvende en budgetperiode på fem år, da dette ikke kan vides om de fremtidig cash-flows, som skal med beregnes i terminalperioden, er kontante eller stabiliseret – perioden derfor må udvides til syv eller 10 år. I forbindelse med at der generelt er tale om relative stabile cash-flows for ejendomme, er det ikke ualmindeligt at budgetperiode strækker sig over 10-årig periode for professionelle aktørers anvendelse af DCF-modellen i praksis. Derudover har en 10-årig budgetperiode ligeledes den fordel, at den tager stilling de fleste usikkerhed, som er tilknyttet et usikkert ejendomsmarked. (Ejendomsforeningen Danmark, 2006 s: 7f)

Terminalperioden kommer efter budgetperioden og er teoretisk uendelig. Periodens pengestrømme, er dermed de forventelige langsigtede og normaliseret i tilknytning ejendommens drift. I samme forbindelse er det muligt at foretage en vurdering af hvorvidt pengestrømmene vil forblive i samme kontante værdi, eller om der vil forekomme en fremtidig vækst i ejendomsdriften.

Da den indeholde samtlige fremtidig regnskabsår efter budgetperioden, er det ligeledes denne perioden, som er mest bestemmende med hensyn til værdiansættelsen af ejendommen. Terminalværdien alene bestemmer oftest mere end 50 % af denne værdi, i forbindelse med en budgetperioden på 10 år. Den er dog ligeledes den mest usikre, da en fremtidig værdistigning kan være svær at forudse, når der er tale om værdiansættelser 10 år ud i fremtiden. (Ejendomsforeningen Danmark, 2006 s: 12)

Før ejendomsværdien kan opgøres, skal pengestrømmene i henholdsvis budget- samt terminalperioden tilbagediskonteres, hvilket gøres ved hjælp af en diskonteringsfaktor, *rente*, der beregnes individuelt for hver ejendom.

Faktoren er både afhængig af ejendomsrelateret forhold samt samfunds- og konjunkturmæssige forhold. Det kan dermed udledes at diskonteringsfaktoren skal udarbejdes under samme hensyn som forrentningskravet i den afkastbaserede model, selvom renterne ikke er helt sammenlignelige. Årsagen hertil skyldes, at DCF-modellen bl.a. tager højere stilling til inflation og identificerede risici registeret i budgetperioden.

I DCF-modellen er driftens kommende cash-flows afregnet i de aktuelle årspriser og terminalperiodens tilbagediskontering tager højde for den forventede stigningstakt eller inflation i terminalperioden. Da denne periode principielt er uendelig, er det essentielt at der ikke forekommer en overvurdering af stigningstaksten, da faktoren har stor betydning for ejendomsværdien. (Ejendomsforeningen Danmark, 2006: 12)

5.3 Sammenfatning af værdiansættelsesmodeller

Værdiansættelse af erhvervsejendomme, beregnet efter den afkastbasrede model, kan virksomheder selv foretage. Modellen er relativ tilgængelig, men den er også statisk og kan dermed ikke medregne flere variable som f.eks. fremtidig forventninger til aktuelle begivenheder. Derved fremkommer DCF-modellen mere fleksibel og ved anvendelse af budgettering har modellen mulighed for at medregne flere risici. Dette betyder dog også, at der stilles højere krav til individernes kompetence ved anvendelse.

Gældende for begge modeller er dog, at der er fare for at medregne den samme risiko flere gange, i løbet af beregningsprocessen og at fastlæggelsen af et forrentningskrav samtidig er besværlig. Fejlagtig fastsættelse heraf kan i værste tilfælde medfører fejlagtige værdiansættelser. Dertil er det blevet påvist, at ejendommes værdiansættelse påvirkes af individuelle kvalitetsforhold, som bl.a. udgøres af beliggenhed, ejendomstype samt dens anvendelsesmuligheder. Her er type og anvendelse essentielle faktorer, da de underbygger antagelsen af bygningsarealers væsentlige indflydelse på erhvervsejendommes værdiansættelse.

Foruden dette er det væsentlig at pointere, at selvom ejendomshandlen måske er stigende, hvorved der fremkommer et mere retvisende billede af ejendommens reelle salgspriser. Så vil

værdiansættelsesmodellerne fortsat forblive uændret, da modellernes beregnings koncept bygger på teorien omkring *mark-to-model*[3].

Manglende ejendomshandler kan dog i stedet stille højere krav til at udfordre de anvendte variable og datagrundlag for modelberegningen. Da sammenligningsgrundlaget mellem den beregnet værdiansættelse og de seneste handelspriser ikke er retvisende, hvis der er ikke forekommet nogle ejendomshandler inden for rimelig tid.

[3] Mark-to-model er en prisfastsættelsesmetode, hvor aktivernes prissætning er tildelt ved anvendelse en finansierings models resultater. (KPMG, 2008)

6 Erhvervsejendomsmarkedets sammensætning

Med *markedsværdi* som det primære værdimæssige begreb og den værdi som ejendomsvurderingerne- og værdiansættelserne søger at indkredse, er det ønskeligt med en afbildning af markedet, hvor denne værdi dannes. Formålet med dette kapitel er derfor at foretage en undersøgelse af det faktiske, fysiske marked for erhvervsejendomme og bestanden af erhvervsejendomme og besvarelse af fjerde arbejdsspørgsmål.

Undersøgelsen foretages ved en indledende beskrivelse af den nuværende markedssituation, efterfulgt af undersøgelser af ejendomsbestanden ved en klassifikation af ejendomsdata med afsæt i demografiske forhold - arealanvendelse, beliggenhed, bygningsareal, opførelsesår - som alle vurderes at være af betydning for værdiansættelsen af erhvervsejendommene. Som nævnt tidligere indeholder BBR ikke en opgørelse af erhvervsejendommene i henhold til definitionen af erhvervsejendomme, der benyttes for nærværende projektarbejde. Denne undersøgelse foretages derfor med afsæt bygningsbestanden relativt til udvælgelsen af bygningsanvendelseskoder i BBR jf. afsnit *3.3.4 Dataanalyser*.

På baggrund heraf defineres et sæt erhvervsejendomstyper, der skal være med til at afgrænse og målrette de videre undersøgelser, samt sikre relevansen og generaliserbarheden af besvarelsen af projektet problemformulering.

6.1 Markedsundersøgelse

Den danske økonomi, generelt, er midt i et solidt opsving med vækst og fremgang i beskæftigelsen, som et resultat af et øget antal investeringer, vækst på vores vigtigste eksportmarkeder og vækst i privatforbruget. BNP forventes således også at vokse med 2,2% i år, mens beskæftigelsen endvidere forventes at fortsætte sit opsving. (Nybolig Erhverv A/S, 2018: 2ff)

Transaktionsvolumen på markedet for erhvervsejendomme når, som nævnt i kapitel *2 Problemformulering,* stadig nye højder, og stadig flere internationale investorer udviser en, geografisk udvidet, interesse for det danske ejendomsmarked. Dette er med til at intensivere køberkonkurrencen på et stadigt stabilt marked for investeringsejendomme, hvor fordelingen mellem danske og internationale investorer i 2017 var 60/40 på landsplan, jf. nedenstående figur. (Nybolig Erhverv A/S, 2018: 2ff; Sadolin & Albæk, 2018: 2f)

	Bolig		Erhverv		Industri		Total	
	Kbh	DK	Kbh	DK	Kbh	DK	Kbh	DK
mia. DKK	31,3	46,0	26,0	45,7	2,50	6,6	59,7	98,3
Danske, %	55	53	50	62	79	83	54	60
Internationale, %	45	47	50	38	21	17	46	40

Figur 4 Fordeling af den opgjorte transaktionsvolumen på DKK 98,3 mia. efter ejendomstyper og investorer. (Nybolig Erhverv A/S, 2018: 9).

Størstedelen ses af transaktionsvolumen at koncentrere sig om boligejendomme, som bunder i den generelle interesse for boligbyggeprojekter, både i København og i provinsen, grundet en stor efterspørgsel på særligt lejeboliger. Hertil udgør de erhvervsmæssige ejendomme, som kontor og butikker, en næsten tilsvarende andel af transaktionsvolumen grundet fremgang på lejemarkedet herfor. (Nybolig Erhvervs A/S, 2018: 9ff).

Lejemarkedet for kontorer udviklinger sig i en positiv retning, med flere udlejninger og dermed en faldende tomgang. Denne udvikling gør sig særligt gældende i de regionale hovedstæder. Der opleves dog også en stigende aktivitet i de mellemstore byer. Fremgangen kan i høj grad tilskrives mindre virksomheder, der vokser ud deres lejemål og derfor har behov for nye rammer. Hertil efterspørges moderne faciliteter og gode parkeringsmuligheder. (Nybolig Erhverv A/S, 2018: 3) I København har efterspørgslen efter disse moderne kontorer, relativt til et lille udbud heraf, resulteret i et lejeniveau omkring kr. 2.000 pr. kvm årligt, hvilket er historisk højt. (Sadolin & Albæk, 2018: 3).

Det øgede forbrug hos danskerne har været med til at sprede en optimisme blandt de forretningsdrivende, hvilket har gjort, at iværksættere tør tage springet, lige så vel som allerede etablerede forretningskæder, både nationale og internationale, ekspandere for at opnå en øget tilgængelighed og synlighed i byrummet. Dette betyder, at der opleves et pres på de velbeliggende lejemål i gågademiljøet særligt i København og de regionale hovedstæder, mens i de mindre byer, hvor der har været udfordringer ved genudlejning af lejemål, selv for velbeliggende lejemål, nu opleves fremgang. Hertil ses iværksættere med nye solobutikker og restauranter at etablere sig på de billigere, sekundære beliggenheder i mindre stræder og sidegader. Udbuddet af butikslejemål reduceres således i kraft af en generelt større efterspørgsel og tomgangsniveauet er dermed nedadgående i det meste af landet. (Nybolig Erhverv A/S, 2018: 36ff)

Ligeledes oplever udlejningsmarkedet for industri-, lager- og logistikejendomme en faldende tomgang i kraft af en øget lejeaktivitet. (Sadolin & Albæk, 2018: 3f) Efterspørgsel er fokuseret omkring moderne faciliteter, der bidrager til effektivisering af virksomhedernes drift. Igen er udbuddet af ejendomme med disse moderne faciliteter begrænset, hvilket potentielt vil være med til at presse priserne op. Det lille udbud giver dog også anledning til opførsel af nye ejendomme, der lever op til kravet om moderne faciliteter. (Nybolig Erhverv A/S, 2018: 3)

Lejemarkedet for erhvervsejendomme gengiver således de markedsmekanismer omkring udbud og efterspørgsel, der blev beskrevet i afsnit *4.1.1 Udbud og efterspørgsel*. På lejemarkedet for både kontor-, forretnings- samt industri-, lager- og logistikejendomme overstiger efterspørgsel i vid udstrækning udbuddet, hvormed at markedslejeniveauet opleves at være opadgående, da potentielle lejere er villige til at betale en højere pris.

6.1.1 Lejeniveau

Som det fremgår af ovenstående beskrivelse af markedssituationen, har forholdet mellem udbud og efterspørgsel på lejemarkedet for både boliger, kontor- og butiksejendomme samt industri-, lager- og logistikejendomme gjort, at priserne og lejeniveauerne har nået et historisk højt niveau. Til dette undersøges henholdsvis nyeste *Markedsbarometer* udgivet at Sadolin & Albæk, *Markedsrapport* udgivet af Nybolig Erhvervs A/S og *Markedsstatistik* udgivet af

Ejendomsforeningen Danmark. Udklip af nøgletal herfra findes i *bilag 4 - Markedsbarometer (Sadolin & Albæk)*, *bilag 5 - Markedsrapport (Nybolig Erhverv)* og *bilag 6 - Markedsstatistik (Ejendomsforeningen)*.

Foruden en differentiering af ejendommene i henhold til den erhvervsmæssige arealanvendelse fremgår angivelserne af lejeniveauerne i udgivelserne differentieret mellem henholdsvis primære og sekundære ejendomme i Sadolin & Albæks *Markedsbarometer*, samt klasse A, B og C ejendomme i Nybolig Erhvervs A/S *Markedsrapport*. Klasse A, B og C ejendommene er en henvisning til ejendomme, der generer henholdsvis over gennemsnitlig leje, gennemsnitlig leje og under gennemsnitlig leje (Nybolig Erhvervs A/S, 2018: 2). Hertil dækker klassificeringen i primære og sekundære ejendomme i *Markedsbarometret* over en mere kondenseret vurdering af den enkelte ejendoms lokale beliggenhed, vedligeholdelsesstand, kvalitet, faciliteter og udlejningsforhold (Bilag 3 – Interviewreferat, Christopher Elgaard Jensen). Det er således ikke muligt at foretage en direkte sammenligning af lejeniveauerne. Det er dog stadig tydeligt, at der er en vis lighed mellem f.eks. lejeniveauerne for klasse A ejendomme og primære ejendomme inden for de samme regionale områder. Dette eksemplificeres af nedenstående tabeller ved årlig leje DKK. pr. kvm for kontor-, butiks- og industriejendomme.

Kontor DKK år/pr. kvm	København	Aarhus	Trekantområdet
Klasse A ejendomme	1.600-2.350	1.100-1.400	1.000-1.400
Primære ejendomme	1.950	1.400	1.100

Figur 5 Lejeniveau DKK år/pr. kvm for kontorejendomme i henholdsvis København, Aarhus og Trekantsområdet. (Nybolig Erhverv A/S, 2018: 24ff; Sadolin & Albæk, 2018: 4)

Butik DKK år/pr. kvm	København	Aarhus	Trekantområdet
Klasse A ejendomme	22.000 – 23.000	4.000-7.000	2.000-3.000 (Vejle)
Primære ejendomme	24.000	7.000	3.000

Figur 6 Lejeniveau DKK år/pr. kvm for butiksejendomme i henholdsvis København, Aarhus og Trekantsområdet. (Nybolig Erhverv A/S, 2018: 38; Sadolin & Albæk, 2018: 4)

Industri DKK år/pr. kvm	København	Aarhus	Trekantområdet
Klasse A ejendomme	550-650	350-450	350-500
Primære ejendomme	600	475	450

Figur 7 Lejeniveau DKK år/pr. kvm for industriejendomme i henholdsvis København, Aarhus og Trekantsområdet. (Nybolig Erhverv A/S, 2018: 41; Sadolin & Albæk, 2018: 5)

Afvigelserne vurderes at kunne begrundes med, at data er udarbejdes med udgangspunkt i henholdsvis Nybolig Erhverv A/S og Sadolin & Albæks ejendomsporteføljer og dermed et afgrænset udsnit af den samlede erhvervsejendomsbestand.

Dette understøttes endvidere af lejeniveauerne i Ejendomsforeningens *Markedsstatistik*, som ligger et niveau under ovenfor illustrerede lejeniveauer. Denne statistik bygger på data fra Danmarks Statistik, Dansk Byggeri og Ejendomsforeningen Danmark, hvilket tyder på at denne statistik tager en større mængde af erhvervsejendomsbestanden i betragtning (Ejendomsforeningen Danmark, 2018: 1). Se nedenstående tabel.

DDK år/pr. kvm	Kontor	Butik	Industri
Ejendomsforeningen	1.257	1.705	465

Figur 8 Lejeniveau DKK år/pr. kvm for kontor-, butiks- og industriejendomme. (Ejendomsforeningen Danmark, 2018: 1)

Der differentieres ligeledes ikke mellem klasse A, B og C ejendomme, eller primære og sekundære ejendomme. Det må således vurderes, at denne statistik endvidere er en gennemsnitsbetragtning, hvilket også forklarer det lavere lejeniveau.

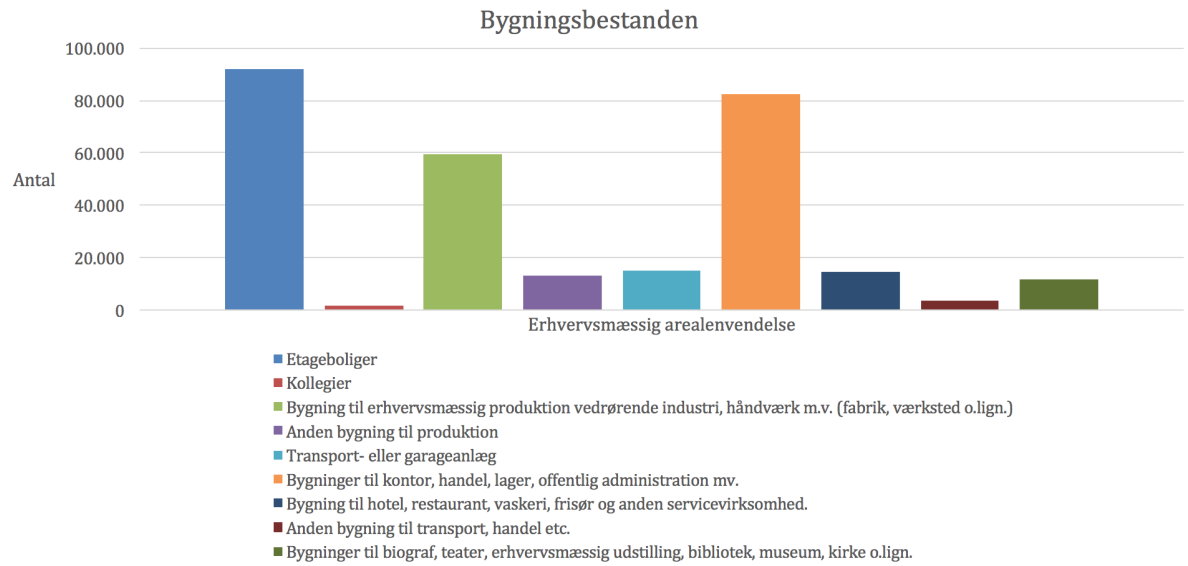
Af ovenstående kan det udledes, at der forekommer en væsentlig differentiering i efterspørgsel af lejemål, og dermed lejeniveauerne, på baggrund af den erhvervsmæssige arealanvendelse, regionale beliggenhed, samt en kondensering af den lokale beliggenhed, vedligeholdelsesstand, kvalitet og faciliteter. Den lokale beliggenhed vurderes dog at blive vægtet højt i den konkrete værdiansættelse. Hertil er Pelshuset Stampe, der i fyrre år har haft lokaler på Østergade i København, den mondæne ende af Strøget, et eksempel på, at variation i den lokale beliggenhed ikke umiddelbart behøver at være særlig stor før det kan have væsentlig indflydelse på lejeniveauet. Ved blot at flytte 900 m til Frederiksberggade, tættere på Rådhuspladsen, faldt den årlige husleje fra kr. 3 mio. til næsten det halve. (Ganderup, M., B., 2018)

Det skal endvidere bemærkes, at efterspørgslen kan variere med størrelsen af lejemålene f.eks., *Der er stor efterspørgsel efter mindre ejerlejligheder i København, mens markedet for større ejerlejligheder oplever et mere begrænset prispres, da udbuddet overstiger efterspørgsel* (Nybolig Erhverv A/S, 2018: 6). Der kan således ikke generaliseres fuldkomment ud fra de gennemsnitlige kvadratmeterpriser, hvilket vurderes også at måtte gøre sig gældende for erhvervsejendomme generelt. Derfor er lejeniveauerne ovenfor ikke nødvendigvis repræsentative for samtlige erhvervsejendomsstørrelser.

6.2 Undersøgelse af ejendomsbestanden

Af foregående markedsbeskrivelse fremgår en klassificering af erhvervsejendommene på baggrund af den erhvervsmæssige anvendelse og beliggenheden af ejendommen. Disse forhold må derfor også anses for at være af væsentlig betydning for værdiansættelsen af erhvervsejendommene. I det følgende søges ejendomsbestanden af erhvervsejendomme undersøgt, ved bygningsbestanden relativt til de udvalgte erhvervsmæssige bygningsanvendelseskoder i BBR jf. afsnit *3.3.4 Dataanalyser*, samt supplerende demografiske forhold. Undersøgelsen vil indeholde en række grafiske illustrationer, som ligeledes er at finde i *bilag 7 - Grafiske illustrationer*, *Undersøgelse af bygningsbestanden*.

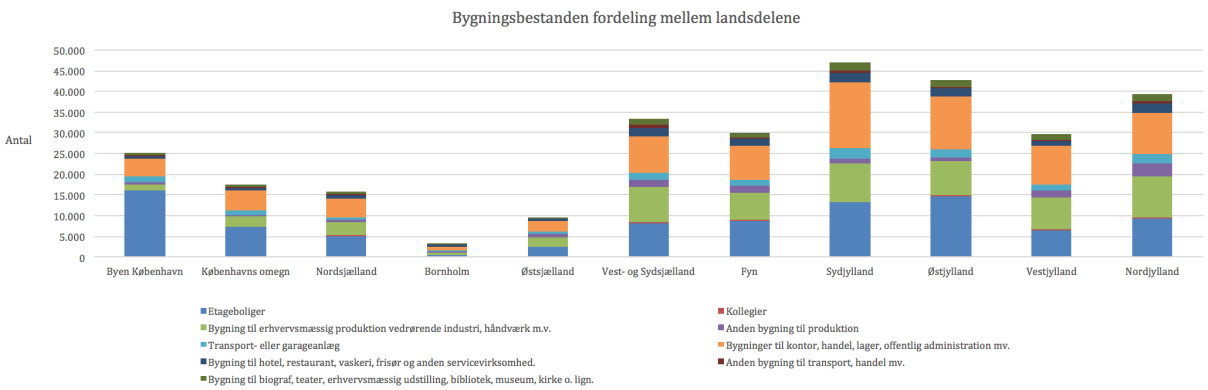
Den samlede bygningsbestand, for indeværende undersøgelse, udgøres af 293.891 bygninger, som fordeler mellem de udvalgte anvendelseskoder som det fremgår af nedenstående søjlediagram.



Figur 9 Fordeling af bygningsbestanden mellem de udvalgte bygningsanvendelseskoder. (Danmarks Statistik, 2018a)

Således ses en væsentlige større repræsentation af *etageboliger*, *bygning til erhvervsmæssig produktion vedrørende industri, håndværk mv.*, samt *bygning til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration mv.*. Klynger af erhvervsmæssige arealanvendelser gør dog at dette billede ikke entydigt kan sammenlignes med markedstendenserne beskrevet ovenfor. Særligt antallet af *bygning til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration* må vurderes at udgøres af erhvervsmæssige arealanvendelser, der kan henledes under forskellige klasser af erhvervsejendomme i henhold til markedsbeskrivelsen, mens *bygning til hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden servicevirksom* kan være svære at henføre under selvsamme klasser jf. afsnit *6.1 Markedsundersøgelse*.

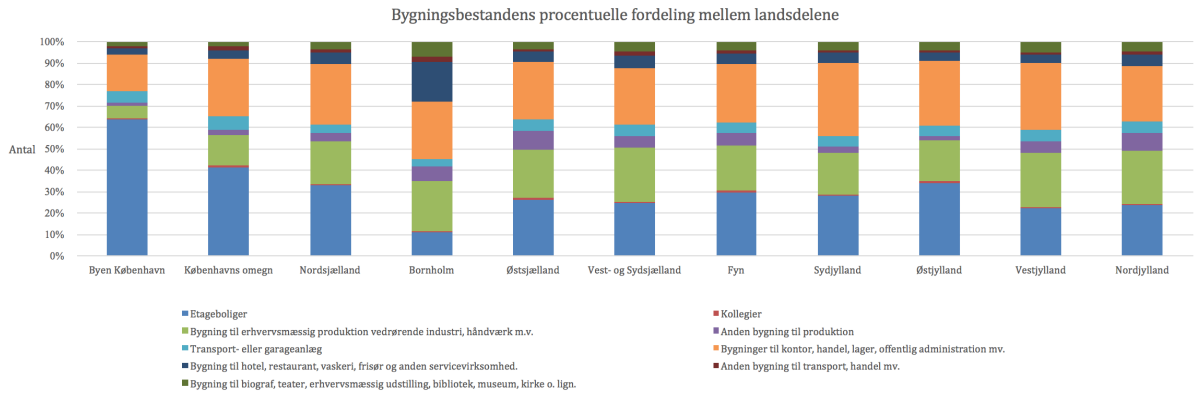
Hertil fordeler bygningsbestanden sig, på tværs af landsdele, som det fremgår af nedenstående diagram.



Figur 10 Fordelingen af bygningsbestanden på tværs af landsdele. (Danmarks Statistik, 2018a)

Dette viser, at antallet af erhvervsbygninger varierer væsentlig på tværs af landsdelene med Sydjylland og Østjylland som de landsdele med flest erhvervsbygninger, hvilket formentlig kan tilskrives Trekantområdet og *hundredkilometerbyen*[4] langs motorvej E45. Hertil findes endvidere en stor koncentration af erhvervsbygninger i København og omegn til sammenligning med de øvrige jyske landsdele, der har en større geografisk udstrækning.

En procentuel fordeling mellem antallet af erhvervsbygninger og den erhvervsmæssige anvendelse viser blot en mindre variation på tværs af landsdelene.



Figur 11 Procentuel fordeling af erhvervsbygningerne på landsdelsplan. (Danmarks Statistik, 2018a)

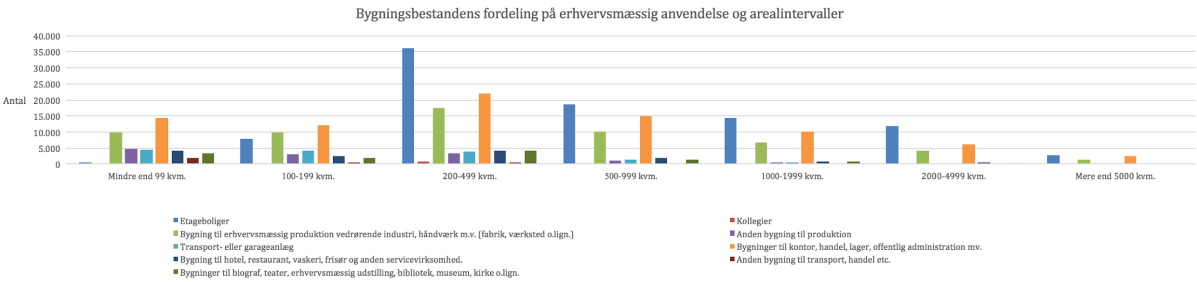
Kun København skiller sig ud ved en bemærkelsesværdig større andel af etageboliger, hvilket må tilskrives et behov grundet befolkningskoncentrationen, mens Bornholm skiller sig ud ved en større procentuel repræsentation af erhvervsbygninger, der kan forestilles at tjene turismeerhvervene.

6.2.1 Bygningsareal

Bygningsareal er et centralt interessepunkt for nærværende projektarbejde og antages at være et forhold af væsentlig betydning for værdiansættelsen af erhvervsejendomme. I det følgende foretages derfor en klassificering af erhvervsbygningerne på baggrund af bygningsareal for yderligere undersøgelse og afbildning af bygningsbestanden.

Af nedenstående diagram ses en klassificering af erhvervsbygningerne i henhold til arealintervaller defineret ved Danmarks Statistik relativt til anvendelseskoderne i BBR (Danmarks Statistik, 2018a).

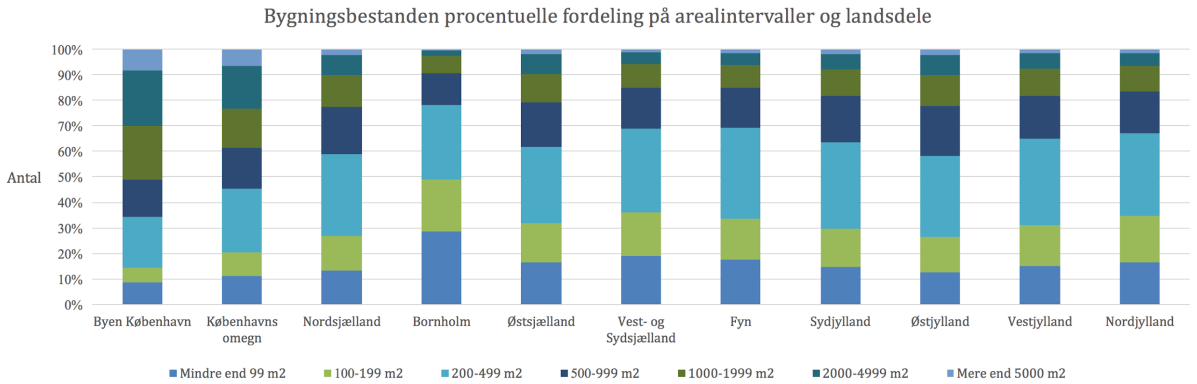
[4] Vækstzone omkring de dominerende byområder fra Århus til Trekantsområde (Trier, L., 2009)



Figur 12 Klassificering af erhvervsbygninger i henhold til arealintervaller defineret ved Danmarks Statistik (Danmarks Statistik, 2018a).

På baggrund heraf kan det konstateres, at størstedelen af erhvervsbygningerne udgøres af bygninger på 200-499 kvm, mens bygninger i arealintervallet 500-999 kvm er repræsenteret med en lille overvægt i forhold til de mindste arealintervaller.

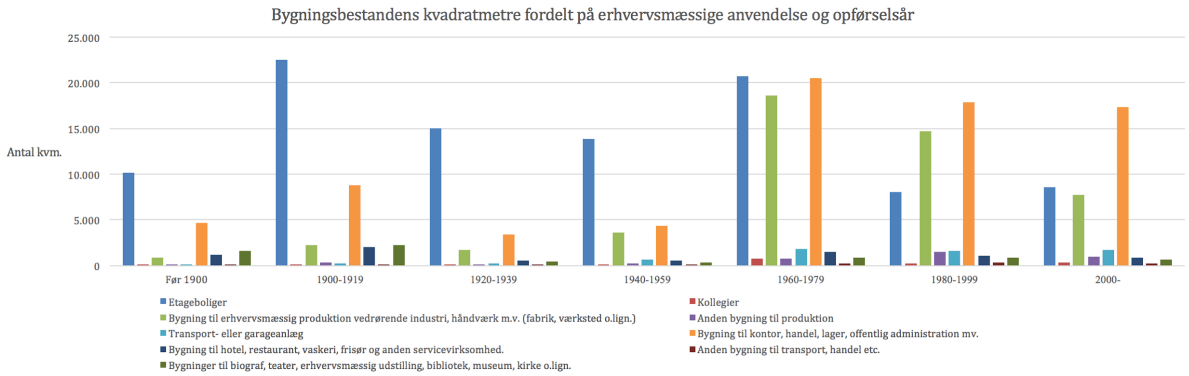
Ved procentuel fremstilling af erhvervsbygningernes fordelingen mellem arealintervallerne kan det videre konstateres, at overrepræsentationen af bygninger på 200-499 kvm og de øvrige mellemstore erhvervsbygninger er generel på tværs af landsdelene.



Figur 13 Procentuel fordeling af erhvervsbygningerne i arealintervaller på landsdelsplan. (Danmarks Statistik, 2018a)

Dog skiller København og omegn sig ud ved at have en større repræsentation af de største erhvervsbygninger end gennemsnittet.

I tillæg hertil, dog uden henvisning til antallet erhvervsbygninger, giver opførelsen af bygningsmassen pr. kvadratmeter ved klassifikation, efter intervaller af tyve år, nedenstående billede.



Figur 14 Klassificering af bygningsarealerne efter kvadratmeternes opførselsår, enhed 1000 m2 (Danmarks Statistik, 2018b)

Det kan konstateres af bygningsmassen, der benyttes til *etageboliger* i højere end de øvrige arealanvendelser udgøres af ældre bygninger. Kvadratmeter, der kan henvises til *bygning til erhvervsmæssig produktion vedrørende industri, håndværk mv.*, og *bygning til kontor, handel, lager, offentlig administration mv.,* er i højere grad opført i årene fra 1960 og frem.

Det er således også disse tre arealanvendelser *etageboliger*, *bygning til erhvervsmæssig produktion vedrørende industri, håndværk mv.*, og *bygning til kontor, handel, lager, offentlig administration mv.,* der generelt skiller sig ud ved undersøgelsen af ejendomsbestanden. Det er således en overrepræsentation af erhvervsbygninger registreret med disse anvendelseskoder, både overordnet set på landsplan, men også i de enkelte landsdele. Om disse erhvervsbygninger kan det endvidere konstateres, at en stor andel heraf udgøres af bygning i en størrelsesorden 200-499 kvm og 500-999 kvm, som vurderes at være mellemstore til store bygninger. Afslutningvis ses det, at kvadratmeterne til disse anvendelser er blevet opført løbende gennem det sidste århundred, hvor etageboliger er opført jævnt hen over årene, mens opførelsen af *bygning til erhvervsmæssig produktion vedrørende industri, håndværk mv.*, og *bygning til kontor, handel, lager, offentlig administration mv.* er blevet opført mere koncentreret de sidste 50-60 år.

6.3 Definition af erhvervsejendomstyper

Med baggrund i ovenstående er formålet at definere et sæt erhvervsejendomstyper, der skal bidrage til en indsnævring og målretning af de videre undersøgelser af arealoplysningernes betydning for værdiansættelsen af erhvervsejendomme. Typer defineres med fokus på at sikre relevans og generaliserbarhed ved besvarelsen af projektets problemformulering.

Af foregående klassificeres erhvervsejendomme og erhvervsbygninger relativt til den erhvervsmæssige arealanvendelse. De fremhævede arealanvendelser udgøres af kontor, butik, industri samt bolig, der må vurderes at være relevante, relativt til overrepræsentationen af bygninger med anvendelseskoderne *etageboliger, bygning til erhvervsmæssig produktion vedrørende industri, håndværk mv., og bygning til kontor, handel, lager, offentlig administration mv.,*. (Sadolin & Albæk, 2018; Bygnings- og Boligregistret, 2007b)
På baggrund af den eksisterende statistik, er det ikke mulig at skelne mellem hvilke af bygningerne til etageboliger, der kan henledes under projektarbejdets overordnede definition af erhvervsejendomme, hvor beboelsesejendomme udgøres af mindst fire lejligheder og hvilke der udgøres af ejerboliger som ejerlejligheder jf. *bilag 1 - BBR Instruks, Retningslinjer for brugen af*

bygnings- og enhedsanvendelseskoder. Til trods for den store transaktionsvolumen, der knytter sig til boligbebyggelse er det således ikke muligt at afgøre, hvor mange ejendomme, der reelt er af interesse for nærværende projektarbejde og videre undersøgelser.

I forlængelse heraf må det bemærkes, at ejendomsklassifikationen fra markedsundersøgelsen og bygningsanvendelseskoder fra BBR ikke er direkte sammenlignelige. Således henledes lager f.eks. til industriejendomme ved markedsundersøgelsen, mens lager i BBR registreres med samme kode som kontor. Der kan endvidere stilles spørgsmålstegn ved forholdet mellem butiksejendomme og bygning til handel. Der kan dog ikke stilles spørgsmålstegn ved at begge falder inden for projektarbejdets overordnede definition af erhvervsejendomme. Usikkerheden omkring disse forhold er således kun af betydning ved opgørelse af antallet af bygninger, hvilket ikke er formålet med de videre undersøgelser.

Opgørelse og undersøgelse af bygningsmassen har dermed bidraget til en verificering af ejendomsklassifikationen, der fremhæves af markedsundersøgelsen. Usikkerheden ved forholdet mellem beboelsesejendommene og *etageboliger* vurderes dog at være for stor, hvorfor disse ikke videreføres i definitionen af erhvervsejendomstyper til brug for følgende undersøgelser.

Opgørelsen af *bygninger til kontor, handel, lager, offentlig administration mv.* dækker over både kontor- og butiksejendomme og udgør tilsammen størstedelen af bygningsbestanden, efter *etageboliger*, mens industriejendomme, ved *bygning til erhvervsmæssig produktion vedrørende industri, håndværk mv.,* udgør den næststørste andel af bygningsbestanden.
Da det er et ønske, at de videre undersøgelser skal være relevante relativt til så stor en andel af ejendomsbestanden som muligt, for at sikre generaliserbarheden af indeværende undersøgelse, fokuseres den videre definitionen af ejendomstyper omkring kontor- og butiksejendommene. Dette understøtter endvidere interessen for at klarlægge betydningen af arealoplysningerne, herunder arealklassifikationen.

I forlængelse heraf er det fundet nødvendigt at afgrænse bestanden af disse ejendomme yderligere, hvilket gøres i henhold til interessen for arealstørrelserne. Igen er det et ønske at de videre undersøgelser skal være relevant for en så stor andel af ejendomsbestanden som muligt, hvormed at denne fokusering sker omkring bygningerne og ejendommene i størrelsesorden 200-2000 kvm, hvor størstedelen af kontor- og butiksejendommene placere sig.

Af markedsundersøgelsen, herunder undersøgelsen af lejeniveauerne, fremgår endvidere en klassificering af erhvervsejendommene på baggrund af en samlet vurdering af den lokale beliggenhed, vedligeholdelsesstand, kvalitet, fysiske udtryk og faciliteter, ved primære og sekundære ejendomme. Da det følgender vil indeholde undersøgelse af datakvaliteten af arealangivelserne i BBR og beregninger af lejeudmåling og værdiansættelser, relativt til eventuelle fejlagtige arealangivelse, er det endvidere fundet nødvendigt at adoptere denne klassifikation af ejendommene.

På baggrund af systematiseringen af forskellige og ligheder i undersøgelsen af markedet og bygningsbestanden foretages således en definition af ejendomstyper ved kontor- og butiksejendomme på 200-2000 kvm, der kan karakteriseres som henholdsvis primære og/eller sekundære.

Størrelse (kvm)	Avendelse	Karakter
200-2000	Kontor	Primær
		Sekundær
	Butik	Primær
		Sekundær

Dette resulterer således i fire ejendomstyper, som repræsentanter for kontor- og butiksejendomme i de videre undersøgelser af konsekvenser ved anvendelsen af fejlagtige arealoplysninger ved værdiansættelsen af erhvervsejendomme.

7 Risikobetragtninger

I det følgende søges at påvise en reel risiko for forekomsten af fejl i erhvervsbygningernes registrerede arealer i BBR, ved undersøgelse af henholdsvis arealklassifikation af arealtyper og direkte sammenligning mellem BBR-areal og opmålte arealer for en række erhvervsejendomme.
I forlængelse heraf, og med udgangspunkt i eventuelt konstaterede arealafvigelser mellem BBR og det reelle areal, undersøges økonomiske risikobetragtninger ved principielle beregninger af lejeudmåling og ejendomsværdier for kontor- og butiksejendomme.
Afslutningvis suppleres disse risikobetragtninger ved undersøgelse af retforhold og retspraksis, hvilket skal klarlægge mulighederne for lejeregulering, hvis et lejeforhold er indgået på et fejlagtigt datagrundlag.

7.1 Datakvalitet

Dette afsnit har til hensigt at undersøge kvaliteten af arealoplysninger i BBR, hvormed fjerde arbejdsspørgsmål besvares. Dette gøres ved undersøgelse af udfordringer, ved den praktiske klassifikation af arealtyper ved opgørelse af bygningsarealer, samt direkte sammenligning mellem registrerede arealer og opmålte arealer for en række erhvervsejendomme, i overensstemmelse med tidligere definerede erhvervsejendomstyper. Tilsammen skal dette bidrage til at påvise en reel risiko, for forekomsten af fejl i arealoplysninger i BBR.

7.1.1 Arealklassifikation

I praksis opleves ofte forekommende tvivl og tvister ved arealklassifikation i forbindelse med opgørelsen af bygningsarealer. Dette skyldes bl.a. at opgørelsen af bygningsareal forudsættes af forskellige lovmæssige sammenhænge og foretages ved forskellige autonome beregningsregler.

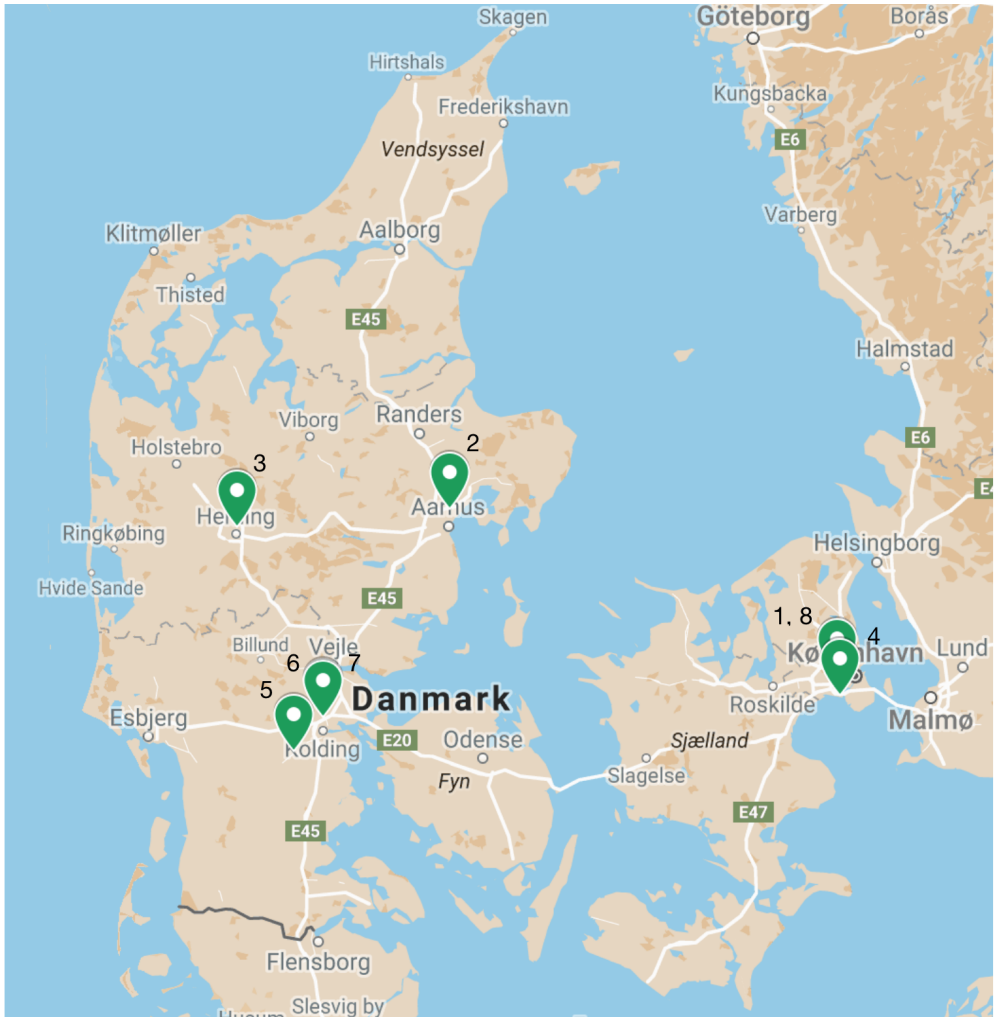
Uden entydige definitioner af forskellige arealtyper, som endvidere vægtes forskelligt i de forskellige regelsæt anses alle opgørelsesmetoderne dog at behandle bruttoarealer. (Larsen, J. S. H, 2018: 35) Dette giver således anledning til tvivlsspørgsmål og misforståelser ved anvendelsen af arealdefinitioner ved arealklassifikation og arealopgørelse, da klassifikationen af arealer kræver en vis fortolkning relativt til bygningernes konstruktion og fysiske indretning. Denne fortolkning udfordres af beregningsreglernes ordlyd, der ikke nødvendigvis stemmer overens med bygningernes konstruktion, f.eks. ved særlige arkitektoniske detaljer og ikke-lineære facadelinjer.
I relation til bebyggelsens konstruktion og fysiske indretning, opleves endvidere ofte tvivlsspørgsmål, da de moderne konstruktions tendenser ikke lever op til de eksisterende karakterer i lovgrundlagne samt beregningsreglerne. Det kan hermed udledes, at disse ikke længere er tidssvarende. (Larsen, J. S. H, 2018: 43) Den praktiske anvendelse af arealdefinitionerne og fortolkning stiller således krav til kendskab til juridisk metode og undersøgelse af retskilder, som kan understøtte den fornødne fortolkning.
Derudover kan opgørelsen af adgangsarealer forekomme problematisk, da dette ligeledes stiller krav til et væsentligt kendskab til byggeriet, med henblik på at identificere arealtyper som adgangsarealet reelt servicere. (Larsen, J. S. H, 2018: 42f)

Endnu en udfordning ved arealklassifikationen og opgørelsen af bygningsarealer, som kan resultere i fejlregistreringer, består i, at selve arealopgørelsen ofte udarbejdes tidligt i ejendomsdannelsen eller i projektets udviklingsfase. Da opgørelsen oftest er tilknyttet en arealmæssig optimering, i henhold til bygningsreglementet, gældende lokalplaner og ved alment byggeri, foretages arealopgørelsen inden projektet påbegyndes, hvorved den anvendte data til arealberegningen ikke bygger på opmålingsdata, men i stedet foretages på baggrund af plantegninger udarbejdet af arkitekter. Denne tilgang betyder ligeledes, at arealer løbende kan gennemgå tilpasninger, med henblik på arealoptimering, eller eventuelle indretningsmæssige ændringer grundet den løbende dialog mellem parterne. (Larsen, J. S. H, 2018: 34f) Holdes dette ikke for øje, risikeres fejlagtige arealklassifikationer og opgørelser af arealet registreret i BBR.

7.2.1 BBR-registeret

I indledning pointeres det, at der forekommer fejl i datagrundlaget i BBR, hvilket har været med til skabe en undren vedrørende erhvervsarealer. I et notat fra Erhvervs- og Byggestyrelsen, *overblik over fejl og mangler i BBR*, som er blevet udarbejdet på baggrund som en større analyse herom, blev det belyst, at der forekommer fejl i 20-25% procent af arealregistreringerne, i forbindelse med enfamiliehuse. (Erhvervs- og Byggestyrelse, 2007)

Dette har været med til at skabe en antagelse omkring fejlagtige arealangivelser som et gennemgående tema, i datagrundlaget i BBR. Dette har medført et kvalitetsspørgsmål vedrørende registrets data og om areal fejlene påvist i forbindelse med enfamilieshusene, ligeledes er gældende for erhvervsejendomme. For at belyse dette spørgsmål, foretages i det følgende en kvalitetsundersøgelse heraf.
Undersøgelsen vil ikke forekomme systematik, men den vil i stedet tage udgangspunkt i tilfældige eksempler fra praksis, som ikke er skabt til formålet. Denne tilgang understøtter projektets validitet, da der i forbindelse med tilfældige ejendomsudtræk, vil være højere sandsynlighed for at påvise samme resultater, ved en lignende undersøgelse i nyt studie (Yin, R. K., 2014: 38). Undersøgelsen tager udgangspunkt i otte ejendomme, som er illustreret på nedenstående kort.



Figur 15 Kortlægning af de anvendte ejendommes geografiske beliggenhed .(Google Maps, 2018)

De anvendte ejendomme har det tilfælles, at de inden for nyere tid har fået foretaget en arealberegning. Arealerne som er blevet målt og beregnet, vil blive holdt op imod de registeret arealer i BBR. Denne tilgang vil gøre det muligt, at foretage en beregning på den procentvise afvigelse mellem det reelle og det registrerede areal. Med et datagrundlag på otte ejendomme, må undersøgelsen antages at være begrænset, hvorved der kan stilles spørgsmålstegn ved dens anvendelighed. I tilknytning til dette faktum, er det dog essentielt at bemærke, at undersøgelsen ikke har til hensigt at tilvejebringe en endegyldig konklusion om registerets datakvalitet, men blot en påvisning af en reel risiko, i forbindelse med de registeret erhvervsarealer. Sagsmateriale og BBR-meddelelser fra de 8 ejendomme fremgår af *bilag 8 - Sagsmateriale og BBR-meddelelser*.

	BBR-registeret	Arealberegning	Procentvis afvigelse	Kvadratmeter afvigelse
Bygning 1 (1991)	1987	2159	8,66	172
Bygning 2 (1985)	784	773	1,42	-11
Bygning 3 (1986)	158	159	0,63	1
Bygning 4 (1970)	1295	1364	5,33	69
Bygning 5 (1989)	400	401	0,25	1
Bygning 6 (1995)	437	438	0,23	1
Bygning 7 (2001)	1628	1758	7,99	130
Bygning 8 (2001)	556	589	5,94	33

Figur 16 Af tabellen angives henholdsvis arealer angivet i BBR og arealer beregnet efter arealopmåling for de 8 ejendomme. Endvidere fremgår det procentvise afvigelse og den kvadratmeter mæssige afvigelse mellem de to arealer for hver af ejendommene. (Bilag 8 -

Som det fremgår af ovenstående tabel kan der på flere af ejendommene konstateres en afvigelse mellem det i BBR registrerede areal og arealet fra arealopgørelsen. Det kan samtidig konstateres, at langt størstedelen af de registrerede arealer er for små i forhold til det virkelige areal. Dette er således en tendens, der går igen fra undersøgelsen af arealoplysningerne for enfamiliehusene, der vurderes til i gennemsnit at være 5% for små i forhold til virkeligheden (Erhvervs- og Byggestyrelse, 2007).

Ved antagelse af, at én kvadratmeter ikke kan karakteriseres som en reel afvigelse, da dette kan skyldes afrundinger, forekommer der stadig afvigelser på i gennemsnit 5,9 % på de resterende ejendomme. Hertil forekommer der afvigelser på over 100 kvm, hvilket umiddelbart synes bemærkelsesværdigt.
Risikoen for fejlagtige angivelser er dog ikke entydig og de tre eksempler med blot én kvadratmeter i afvigelser må dog også understrege en vis kvalitet af dataen i BBR. Det kan dog ikke udelukkes at nøjagtigheden af disse angivelser kan tilskrives en opdatering efter opmåling og arealberegning.

Uanset disse betragtninger, kan det uomtvisteligt stadig konstateres, at der må være en reel risiko for, at der forekommer større eller mindre fejl i arealangivelserne i BBR. De største afvigelser må hertil konstateres at gøre sig gældende for de største bygninger. Hertil synes dog ikke umiddelbart at være en sikkerhed for en større nøjagtighed af arealangivelsen ved nyere ejendomme, hvilket stemmer overens med den indledningsvist rejste problematik ved datakvaliteten i BBR (Bendsen, J., 2017).

7.2 Økonomisk risikobetragtning

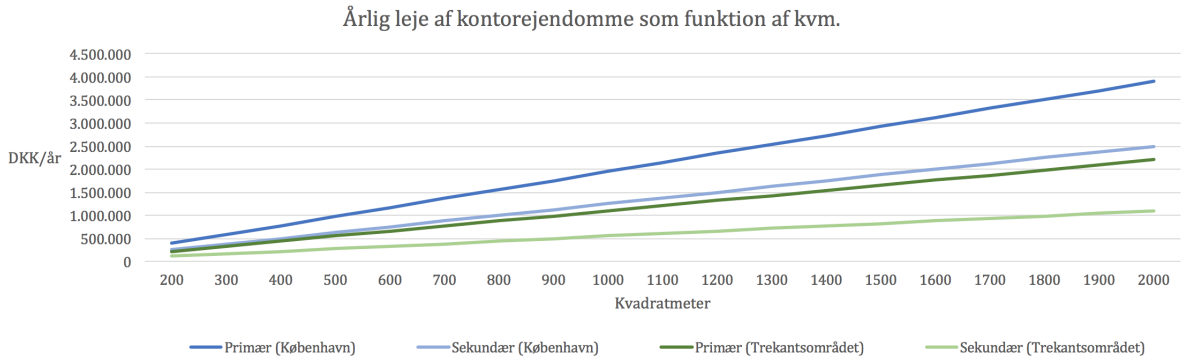
I det følgende illustreres lejeudmåling og værdiansættelse, som funktioner af lejeniveau og arealstørrelse, gældende for de definerede erhvervsejendomstyper i henholdsvis København og Trekantsområdet. Disse områder karakteriseres ved at være vigtige erhvervs- og vækstregioner, hvorfor de er interessante for nærværende undersøgelse

Illustration af værdiansættelsen sker med inspiration fra den afkastbaserede beregningsmodel, da denne er den mest anvendte i praksis, og med udgangspunkt i lejeniveauerne fra Markedsbarometret fra Sadolin & Albæk (Bilag 3 - interviewreferat, Christopher Elgaard Jensen; *Bilag 4 - Markedsbarometer (Sadolin & Albæk)*). Illustration af værdiansættelsen foretages dog uden hensyn til skatter og driftsomkostninger og uden regulering i værdiansættelsen i henhold til f.eks. tomgang jf. afsnit *5.2.2 Den afkastbaserede model*. Dette vurderes at bidrage til klarlæggelsen af relationen mellem arealangivelserne, herunder arealstørrelse og arealklassifikation, og værdiansættelsen.
Med afsæt i illustrationerne af lejeudmåling og værdiansættelse er formålet med følgende at klarlægge, hvilken betydning fejlagtige arealoplysninger har ved værdiansættelsen af erhvervsejendommene. Der foretages derfor overslag over værdien, der følger ved henholdsvis mindste og største fejl i arealstørrelse identificeret i afsnit *7.1 Datakvalitet*, som eksemplificering af betydningen og værdien af fejlagtige arealoplysninger.

7.2.1 Kontorejendomme

Følgende afsnit behandler lejeudmåling og værdiansættelse, herunder værdien af fejlagtige arealoplysninger, i relation til kontorejendomme.

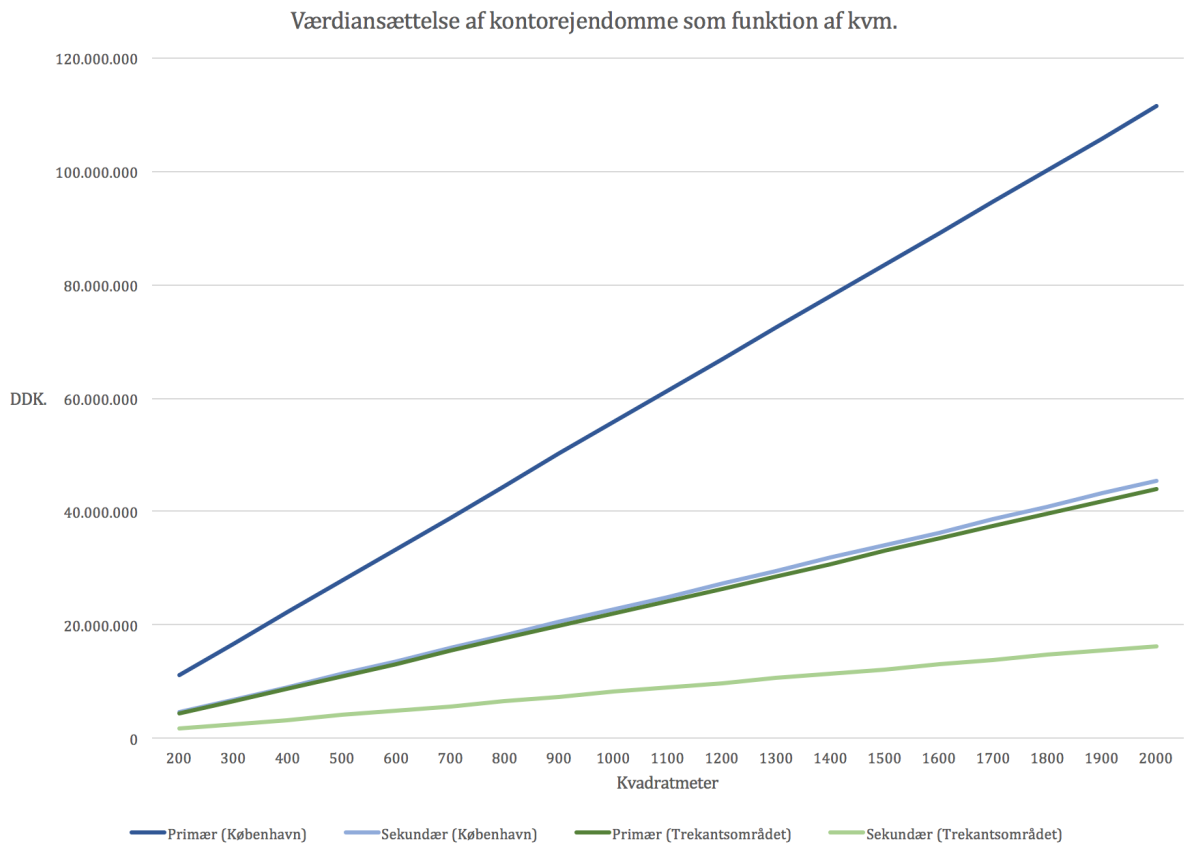
Lejeudmåling, som en lineær funktion af lejeniveauer og kvadratmeter, kan illustreres ved nedenstående figur. Denne grafiske fremstilling understreger differentieringen i lejeniveauerne mellem kontorejendomme i henholdsvis København og Trekantsområdet.



Figur 17 Illustration af lejeudmåling for kontorejendomme som funktion af kvadratmeter (Sadolin & Albæk, 2018: 4)

Det fremgår således, at kontorejendomme, der karakteriseres som primær eller sekundær på baggrund af beliggenheden i henholdsvis København og Trekantsområdet, ved 2000 kvm afviger fra hinanden op mod kr. 1.700.000 og kr. 1.400.000 pr. år i leje.

I forlængelse heraf kan værdiansættelse af kontorejendommene i størrelsesorden fra 200 kvm til 2000 kvm følge nedenstående figur, hvor den lineære funktion af lejeniveau og arealstørrelse endvidere tager højde for det tilhørende forventning til startforrentningen jf. *bilag 4 - Markedsbarometer (Sadolin & Albæk)*.



Figur 18 Værdiansættelse som funktion af kvadratmeter. (Sadolin & Albæk, 2018: 4)

Dette viser, hvordan kontorejendomme i København når et værdiniveau, hvor værdien af sekundære ejendomme overstiger værdien af de primære kontorejendomme i Trekantsområdet. Ved nedbrydning af værdierne kan en værdi pr. kvm for kontorejendommene anslås som angivet af nedenstående tabel.

	Leje pr. kvm/år	Startforrentning	Værdi pr. kvm.	Værdi af fejl (11 kvm) Leje pr. år / værdiansættelse	Værdi af fejl (172 kvm) Leje pr. år / værdiansættelse
Primær (København)	1950	3,5 %	55.714	21.450/612.854	335.400/9.582.808
Sekundær (København)	1250	5,5 %	22.727	13.750/249.997	215.000/3.909.044
Primær (Trekantsområdet)	1100	5 %	22.000	12.100/242.000	189.200/3.784.000
Sekundær (Trekantsområdet)	550	6,8 %	8.148	6.050/89.628	94.600/1.406.616

Figur 19 Værdi pr. kvm som funktion af bruttolejeindtægt er og startforrentning (Sadolin & Albæk, 2018: 4)

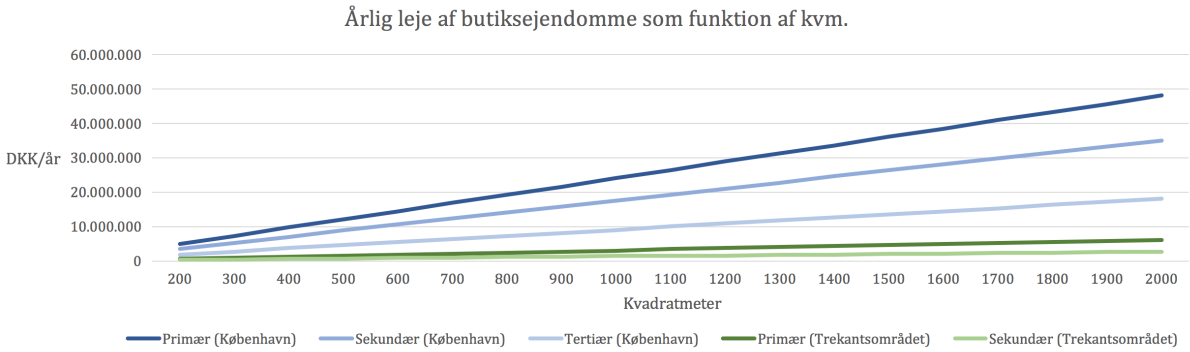
Tabellen suppleres endvidere af beregninger af værdien af fejl i leje og værdiansættelse ved 11 kvm og 172 kvm, henholdsvis mindste og største fejl observeret ved foregående undersøgelse af datakvaliteten i BBR jf. kapitel *7.2.1 BBR-registret*. Det kan hertil bemærkes at værdien af en fejl på 11 kvm i henhold til lejeudmålingen måske er minimal, dog får det en ejendomsværdi af

næsten kr. 100.000. Endvidere er der tale om minimum kr. 94.600 i lejeudmålingen ved en arealmæssig fejl på 172 kvm, samt en ejendomsværdiafvigelse begyndende ved kr. 1.406.616, som må være et kr.øre-mæssigt niveau, i henhold til formålene ved værdiansættelse, som kan få en væsentlig betydning jf. afsnit *5.1 Formål med værdiansættelse af fast ejendom.*

7.2.2 Butiksejendomme

Følgende afsnit behandler lejeudmåling og værdiansættelse, herunder værdien af fejlagtige arealoplysninger, relativt til butiksejendomme.

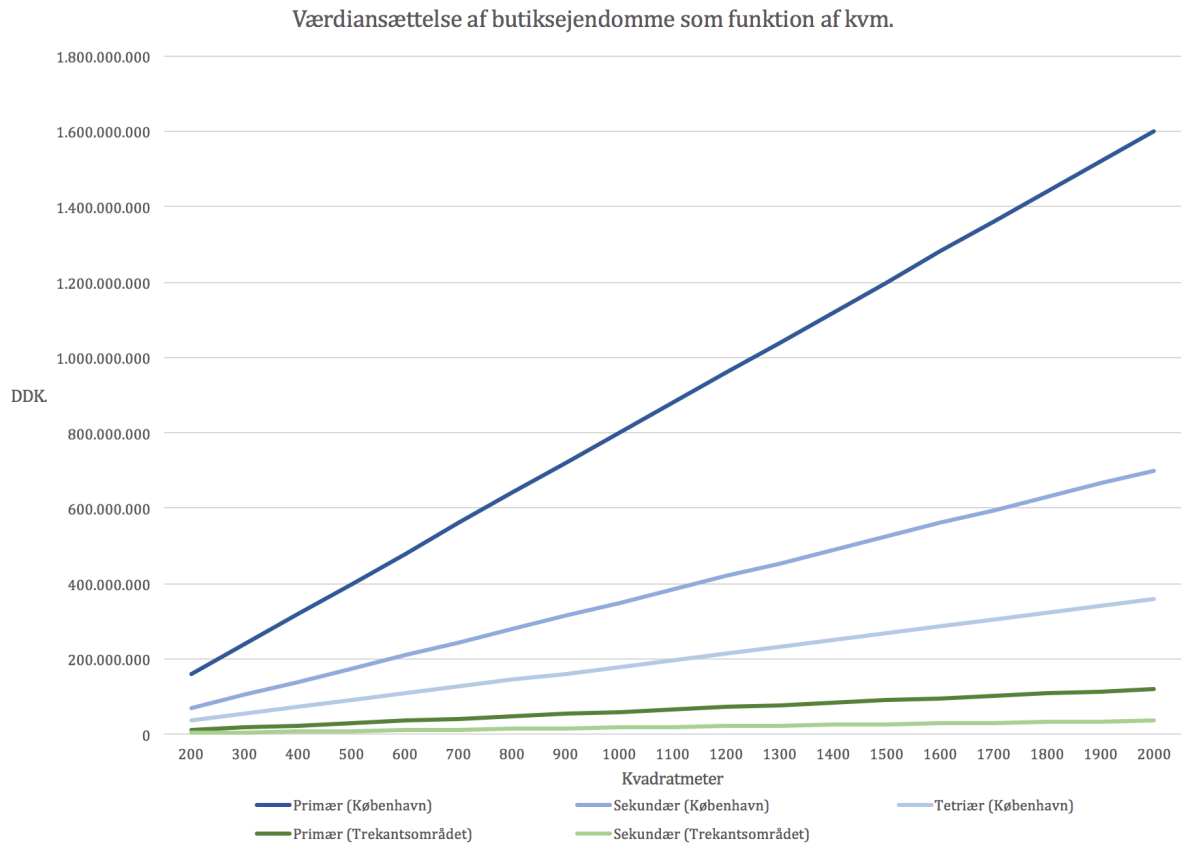
Lejeudmåling, en lineær funktion af lejeniveauer og kvadratmeter, kan illustreres ved nedenstående figur. Ved grafisk fremstilling understreges ligesom ved kontorejendommene differentieringen af lejeniveauerne mellem ejendomme i henholdsvis København og Trekantsområdet jf. *Bilag 4 - Markedsbarometer (Sadolin & Albæk)*.



Figur 20 Illustration af lejeudmåling for butiksejendomme som funktion af kvadratmeter (Sadolin & Albæk, 2018: 4)

Det illustreres således, hvordan butiksejendommene, der karakteriseres som henholdsvis primære og sekundære adskiller sig i lejeværdier op mod kr. 48.000.000 og kr. 2.600.000 pr. år på baggrund af den geografiske beliggenhed i henholdsvis København og Trekantsområdet.

I forlængelse heraf kan værdiansættelse af butiksejendommene følge nedenstående figur, hvor funktion af lejeniveau og arealstørrelse endvidere tager højde for den forventede startforrentning jf. *Bilag 4 - Markedsbarometer (Sadolin & Albæk).*

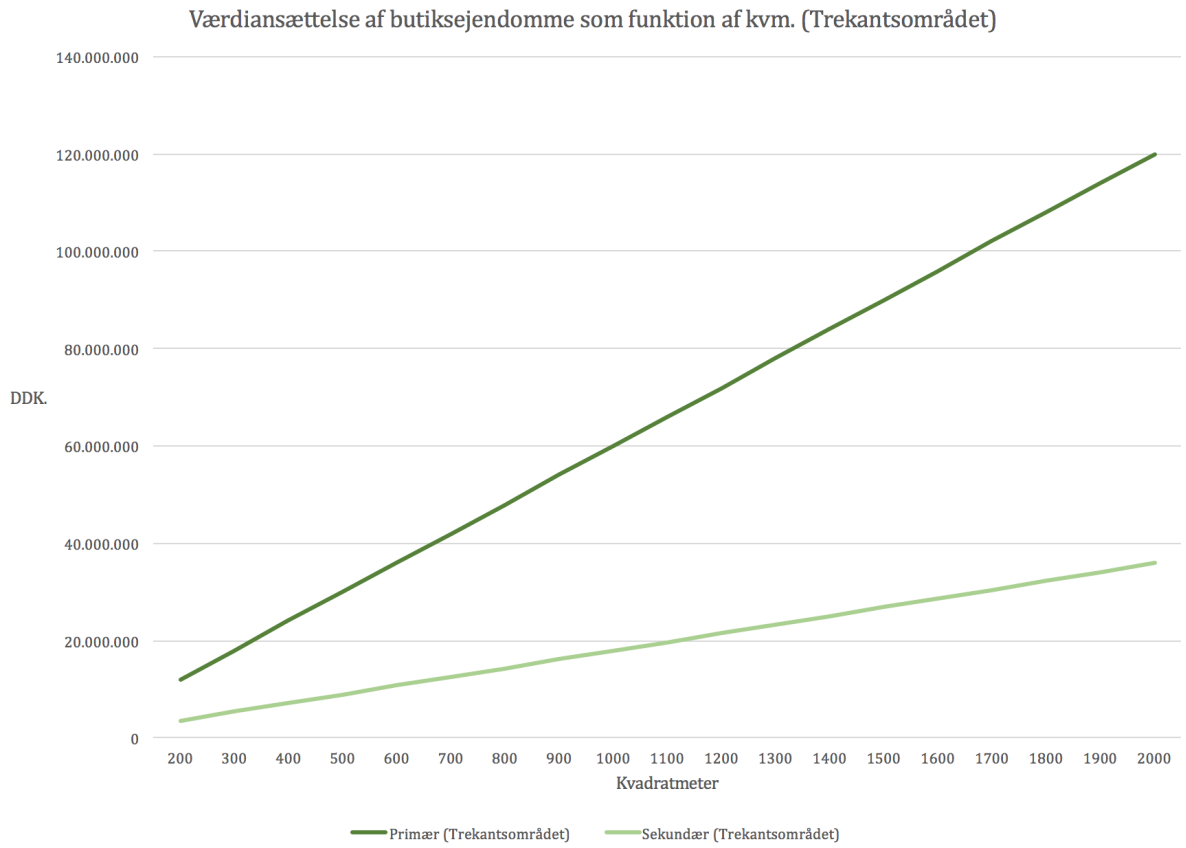


Figur 21 Illustration af værdiansættelsen som funktion af kvadratmeter. (Sadolin & Albæk, 2018: 4)

Dette illustrerer, hvordan ejendomsværdien af butiksejendomme i København når et meget højt niveau. Selv inden for et forholdsvis afgrænset område, som København, er der mange millioner kr. til forskel, hvilket formentligt også er grunden til, at der er nødvendigt at differentiere yderligere end blot ved primær og sekundære ejendomme jf. afsnit *6.1.1 Lejeniveau* og Pelshuset Stampe.

Det kan hertil overvejes om der overhovedet, særligt i København, findes butiksejendomme i en størrelsesorden af 2000 kvm, der kan karakteriseres som primær butiksejendom, og dermed opnå en ejendomsværdi på over en milliard DKK. Butikker i en sådan størrelsesorden, med et så stort arealmæssigt behov forbindes ikke umiddelbart med en eksklusivitet, der fordre bl.a. en beliggenhed, der gør, at ejendommen kan karakteriseres som primær. Det må hertil overvejes om dette er et eksempel på at de gennemsnitlige kvadratmeterpriser ikke fuldkomment kan generaliseres og repræsentere alle erhvervsejendomsstørrelser jf. afsnit *6.1.1 Lejeniveau.*

Det må hertil bemærkes, at København hæver sig væsentligt over ejendomsværdierne af butiksejendomme i Trekantsområdet, som præciseres af nedenstående figur.



Figur 22 Illustration af værdiansættelsen som funktion af kvadratmeter for Trekantsområdet. (Sadolin & Albæk, 2018:4)

Ved nedbrydning af værdierne kan anslås en værdi pr. kvm for butiksejendommene som angivet af nedenstående tabel.

	Leje kvm/år	Startforrentning	Værdiansættelse pr. kvm.	Fejlværdi 11 kvm Leje/værdiansættelse	Fejlværdi 172 kvm Leje/værdiansættelse
Primær (København)	24.000	3 %	800.000	264.000/8.800.000	4.128.000/137.600.000
Sekundær (København)	17.500	5 %	350.000	192.500/3.850.000	3.010.000/60.200.000
Tertiær (København)	9000	5 %	180.000	99.000/1.980.000	1.548.000/30.960.000
Primær (Trekantsområdet)	3000	5 %	60.000	33.000/660.000	516.000/10.320.000
Sekundær (Trekantsområdet)	1300	7,5 %	17.931	14.300/197.241	223.600/3.084.132

Figur 23 Værdiansættelse pr. kvm som funktion af bruttolejeindtægte r og startforrentning (Sadolin & Albæk, 2018: 4)

Hertil suppleres tabellen af beregninger af værdien af fejl i henholdsvis leje og ejendomsværdi ved 11 kvm og 172 kvm, ved mindste og største fejl observeret ved undersøgelsen af datakvaliteten af arealangivelserne i BBR jf. afsnit *7.2.1 BBR-registret*. Værdien af eventuelle fejl på 11 kvm kan for lejeudmålingen betyde en afvigelse fra kr. 14.300 til kr. 264.000, hvor sidstnævnte må vurderes at være særligt bemærkelsesværdig, mens en afvigelse i

ejendomsværdi på minimum kr. 197.241 må vurderes at kunne være af væsentlig betydning, i henhold til formålene ved værdiansættelsen jf. afsnit *5.1 Formål med værdiansættelse af fast ejendom.* Endvidere er der tale om minimum kr. 223.600 i lejeafvigelse ved en arealmæssig fejl på 172 kvm, samt en afvigelse i ejendomsværdi begyndende ved kr. 3.084.132, hvilket igen må vurderes at være en væsentlig kr.øre-mæssig størrelse.
Det skal dog igen bemærkes, at lejeniveauerne ikke nødvendigvis er repræsentative for alle lejemålsstørrelser, hvilket er et aspekt der ikke kan tages højde for, ved den principielle beregningen af værdien, af fejlagtige arealangivelser. Det gør sig dog muligvis gældende for de største ejendomme, hvor risikoen for større arealfejl, er størst.

Foruden arealstørrelsen, som kan anses som en multiplikationsfaktor til lejeniveauet, og arealklassifikation, der sætter niveauet for lejeniveauet, understreges ved ovenstående en væsentligt sammenhæng mellem prisdannelse, herunder lejeudmåling og værdiansættelse, og beliggenhed.
Det må dog vurderes, at ikke alle ejendomstyper eller størrelser vil kunne oppebære det værdimæssige niveau, disse generaliserede illustrationer af værdiansættelsen viser i praksis. Dette skyldes, at lejeniveauerne ikke vil være repræsentative for alle ejendomsstørrelser.

7.3 Juridisk risikobetragtning

Erhvervslejeloven har jf. Erhvervslejeloven § 1 stk. 1, til hensigt at regulere retsforholdet mellem lejer og udlejer, når en ejendom eller et lokale, bliver udlejet til andet end beboelse. Lejens størrelse samt regulering i forbindelse med udlejning til erhvervsdrivende, kan som udgangspunkt aftales mellem de indforstået parter efter Erhvervslejeloven § 9.

Udgangspunktet i dansk retspraksis med hensyn til lejens størrelse og efterfølgende regulering i tilknytning udlejning af erhvervslokaler, henfalder til Erhvervslejeloven § 9. Bestemmelsen anfører følgende:

> *Fastsættelse af lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse og lejens regulering i lejeperioden sker efter parternes aftale.*
>
> *Stk. 2. Er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre det beløb, der svarer til markedslejen for det pågældende lejeforhold*

(LBK nr. 1714 af 1612.2010: § 9)

.
Derudover er der mulighed for at regulere lejen efter Erhvervslejeloven § 13. Den indbyrdes aftale mellem parterne, der udgør retsforholdet, kan både være gunstig samt ugunstig for begge parter. Det kan her antages, at den pågældende leje, der er indgået aftale om, ikke genspejler det retmæssigt billede af det lejedes værdi, hvorved lejer kan sidde med en for høj leje, i forhold til lejemålets aktuelle værdi. Samtidig kan den aftalte leje være fastsat for lavt, hvorved udlejer ikke få den retmæssige gevinst ved den pågældende udlejning. Denne usikkerhed i forbindelse med lejefastsættelsen, leder frem til § 13 i Erhvervslejeloven, der åbner op for muligheden for lejeregulering, i overensstemmelse med markedslejen. Det skal dog påpeges, at Erhvervslejeloven § 13 er deklaratorisk, hvilket betyder at bestemmelsen kan fraviges, hvis parterne vælger at udarbejde en anden form for indbyrdes lejereguleringsaftale. (Folketingstidende, 1999-2000: 995)

Markedsleje i henhold til Erhvervslejeloven § 13 defineres på følgende måde:

> *Ved markedslejen forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndigudlejer på varslingstidspunktet ville aftale for det pågældende lejeforhold, blandt andet under hensyntagen til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand*
> .
>
> (LBK nr. 1714 af 1612.201: § 13)

I denne sammenhæng, skal ordet *kyndig* forstås som værende den leje, som lejer og udlejer, finder fornuftig for det pågældende lejemål. Dette frembringer dog en forudsætning, omkring lejer og udlejers markedskendskab, hvilket ligeledes præciseres i en bemærkning ved udarbejdelsen af loven. (Folketingstidende, 1999-2000: 996)

> *(…) udgangspunktet er således, at parterne enten har en viden om de markedsmæssige lejevilkår for den pågældende type lejemål eller ved, hvordan man kan tilegne sig denne viden.*
>
> (Folketingstidende, 1999-2000: 996)

I praksis opfyldes dette typisk ved at lejer og udlejer, som professionelle parter, kan være repræsenteret af revisor, eller anden sagkyndig.

I forbindelse med Erhvervslejelovens vedtagelse i 2000, blev det dagældende begreb *det lejedes værdi* udskiftet med begrebet *markedsleje*. Dermed var der ikke længere krav til, at lejemålets leje skulle vægtes ud fra repræsentative lejemål fra det pågældende område eller kvarter. Selve begrebserstatning kom i kølvandet på ønsket om et mere *nutidigt* begreb, hvilket indebar, at lejefastsættelsen for lejemålene, skulle ske ud fra lejen på varslingstidspunktet og at bestemmelsen samtidig ikke indeholdte begrænsninger vedrørende anvendte bevismidler. (Folketingstidende, 1999-2000: 996)

Ved regulering efter Erhvervslejelovens § 13, er omdrejningspunktet retsplejelovens § 344, vedrørende rettens frie bevisbedømmelse som finder anvendelse, ved eventuelle tvister om lejen størrelse. Intentionen med henvisningen var at signalere, at bevisførelsen ikke udelukkende omhandlede sammenligningslejemål, men i stedet omfatter samtlige former for bevisførelser. Grundideen med at henvise til retsplejelovens § 344 kom af, at det skulle være lettere at tilpasse lejemålets leje i de tilfælde, hvor en egentlig markedsleje kunne forekomme umulig at fastsætte ud fra sammenlignelige lejemål. (Folketingstidende, 1999-2000: 996)

Ved ønske om lejeregulering i henhold til markedsleje påhviler bevisbyrden af lejens *væsentlige* afvigelse fra markedslejen, samt at den varslede lejeændring stemmer overens med den gældende markedsleje, parten som ansøger om regulering. (Folketingstidende, 1999-2000: 996)

At henvise til retsplejeloven skal signalere, at bevisførelsen ikke udelukkende omhandler fremlæggelsen af sammenligningslejemål, men i stedet omfatter alle tænkelige former for bevisførelser. Inden Erhvervslejelovens ikraftsættelse, var der blevet generet en retspraksis,

som omhandlede præsentationer af konkrete lejemål ved sagens bevisførelse. Dette er ikke længere gældende og der kan efter nuværende lov, fremlægges en bred vifte af beviser – heriblandt syn og skøn samt vidneudsagn. (Folketingstidende, 1999-2000: 996) Det skal dog pointeres, at det stadig som udgangspunkt er sammenligningslejemål, som udgør det primære bevismateriale, men syn og skøn finder dog i højere grad anvendelse. (Laursen, K., 2014: 167)

Ved anvendelse af sammenligningslejemål som bevismateriale, i forbindelse med tvister er det en nødvendighed at se på lejemålets retlige egenskaber, samt blandt andet lejemålets beliggenhed, størrelse, lejevilkår og kvalitet, hvilket kræver en besigtigelse af lejemålet, samt en gennemgang af lejemålets kontrakt. Før et lejemål kan kategoriseres som sammenligneligt, skal det pågældende lejemål besidde samme retlige og faktiske egenskaber, som det pågældende lejemål det skal sammenholdes med (Gangsted-Rasmussen, 2015: 132ff). Det er dog domstolenes afgørelse, hvorvidt sammenligningslejemålet overholder faktorerne og dermed tjene som bevis, i den pågældende sag. (Folketingstidende, 1999-2000: 996)

7.3.1 Retspraksis - '*Når uheldet er ude*'

I forbindelse med erhvervslejemålet lejefastsættelse, vil bygningensarealet oftest indhentes fra BBR. Fejlagtige arealoplysninger i BBR kan dog hurtig blive en bekostelig affærer for udlejer såvel som for leje.

For at belyse denne problematik, vil der blive taget udgangspunkt i dom fra Østre Landsret: OE2016.B.3289.14 jf *Bilag 9 - OE2016.B.3289.14*. Sagen omhandler et erhvervslejemål på Kalvebod Brygge, hvor lejemålets arealopgørelse var fejlagtig angivet i BBR, hvilket resulterede i en årlige leje for det pågældende lejemål, der var væsentlige lavere end markedslejen. I samme forbindelse slås det fast, at hvis det lejets areal er angivet i kontrakten, kan lejemålets størrelse ikke stilles til diskussion, når aftalen er indgået mellem to professionelle parter. (OE2016.B.3289.14)

Ved lejekontraktens indgåelse blev det aftalt, at det lejedes areal udgjorde ca. 2000 kvm, og at fælles- samt adgangsareal ikke indgik i beregning. Der bliver dog foretaget en opmåling af erhvervslejemålet, hvor det blev påvist, at lejemålet har et nettoareal på 1952 kvm, men dets bruttoareal[5] blev opgjort til 2457 kvm Ved indgåelse af aftalen har udlejer således ikke opkrævet leje for det fulde areal til rådighed for lejer. Tvisten opstår da udlejer ønsker at ændre det lejepålagte areal til at omfatte bruttoarealet i stedet for kun nettoarealet.
Ved retten stadfæstes det dog, at parterne ikke kan sætte spørgsmålstegn ved det lejepålagte areal, hvis dette indskrives ved lejekontraktens indgåelse. Udlejer kan dermed ikke godtgøre et retmæssigt grundlag for at tilsidesætte det lejepålagte erhvervsareal, idet lejekontrakten blev udført i mellem to professionelle parter, der begge havde lejlighed til juridisk rådgivning, under forløbet. Med andre ord betyder det, at fælles- og adgangsarealer ikke efterfølgende kunne medregnes i det lejepålagte areal.

Efter det er blevet fastslået, at der ikke mulighed for at tilpasse det lejepålagte areal, ønskedes det i stedet at foretage en lejeregulering af den årlige leje på kr. 4.338.427,12 til markedslejen.

[5] Nettoarealet udgøres udelukkende af de kontrete erhvervslokaler, mens bruttoarealet i tillæg hertil omfatter diverse arealer i tilknytning til lejede som f.eks. fælles- og adgangsarealer.

Til dette inddrages en skønmandens som fastsatte markedslejen til at udgøre kr. 4.200.000, hvor leje af kælder areal samt parkeringspladser kommer foruden; en post værdisat til kr. 482.400 parterne imellem, således den samlede årlige leje blev beregnet til kr. 4.682.400.
Da forskellen på henholdsvis lejen på varslingstidspunkt for lejereguleringen og markedsleje kun udgør 7,35%, eller kr. 343.972,88 vurderede Landsretten, at lejeforskellen ikke afveg tilstrækkelig, i henhold til Erhvervslejeloven bestemmelser herom, hvorved den ønskede lejeregulering til markedslejen heller ikke blev muliggjort.

Udfra ovenstående kan det udledes at bygningsarealer og anførelsen heraf i lejekontrakten, har væsentlig, retlig betydning. I det pågældende sag kunne lejen f.eks. have været op mod kr. 800.000 større pr. år, hvis man havde været mere opmærksom på dette.

Det kan dermed vække undren, at elementer som tydeligvis har en enorm effekt på lejefastsættelsen, ikke bliver behandlet med større nøjagtighed. Tvister vedrørende det lejedes størrelse kan nemt undgås ved opmåling, som skitserer lejemålet, adgangs- samt fællesareal. Dette vil ligeledes give mulighed for at foretage en fordeling af adgangsarealer i forbindelse med lejekontraktens indgåelse, så tvivlen herom helt fra falder. Nærværende sag er et eksempel på konsekvensen af for lempelig tilgang til bygningsarealer, som resulterede at koste udlejer et væsentligt beløb i mistede lejeindtægter, som igen har betydning for værdiansættelsen af ejendommen jf. afsnit *5.2 Beregningsmodeller*. Hertil kom der endvidere i den pågældende sag, sagsomkostninger kr. 491.941.

7.4 Delkonklusion

Af ovenstående præciseres oplevelsen og forekomsten af tvivlsspørgsmål og misforståelser ved opgørelsen af bygningsarealer. Afvigelser imellem beregningsreglerne opleves at blive overset, da de forskellige regelsæt på mange punkter er ens, hvormed systematiske fejl og inkonsistent anvendelse af beregningsreglerne risikeres. Hertil opleves endvidere udfordringer ved fortolkning af beregningsregler, grundet uklare og tvetydige arealdefinitioner, som samtidige er utidssvarende, i forhold til den måde vi bygger og indretter os på i dag.
Hertil kan der endvidere på baggrund af sammenligning af BBR-arealet og nylige opmålte arealer for 8 erhvervsejendomme, sandsynliggøres en reel risiko for fejlagtige arealoplysninger i BBR. Ved fejl på 5 ud af 8 ejendomme kan der konstateres en gennemsnitlig afvigelse på 5,9 %, hvoraf de største afvigelser var over 100 kvm. Den eneste systematik i forekomsten fejl kan endvidere henledes til, at de største fejl blev konstateret ved bygninger over 1000 kvm.

Ved eksemplificering af betydningen, af fejlagtige arealoplysningers for lejefastsættelsen og værdiansættelse af erhvervsejendomme, klarlægges endvidere en række økonomiske risici og en væsentlig sammenhæng mellem prisdannelse, herunder lejeansættelse og værdiansættelse, og beliggenhed. Ved illustrationerne af netop lejeudmåling og værdiansættelse konstateres arealstørrelsen at udgøre en multiplikationsfaktor til lejeniveauet, bestemt af arealklassifikationen og den erhvervsmæssige arealanvendelse, hvorfor fejlagtige arealoplysninger kan give en væsentlig forskydning i ejendomsværdien.
Risikoen er dog muligvis ikke så alvorlige som illustrationerne og beregninger antyder, da lejeniveauerne ikke nødvendigvis vil være repræsentative for alle ejendomsstørrelse, hvilket muligvis gør sig gældende for de største ejendomme, hvor de økonomiske risici ved

værdiansættelsen grundet arealet som multiplikationsfaktor for lejeniveauet, endvidere er størst.

Afslutningsvis er det påvist at de juridiske retsforhold og retspraksis for området ikke tilgodeser en lemfældig omgang med arealoplysninger, således er det ikke umiddelbart muligt at foretage tilpasninger af de lejepålagte arealer, hvis disse er indskrevet i en lejekontrakt. Det er endvidere ikke muligt at foretage en lejeregulering til markedsniveau, hvis dette ikke afviger tilstrækkeligt fra den allerede aftalte leje. Dette kan således resultere i at koste udlejer et væsentlig beløb i mistede lejeindtægter, som igen har betydning for værdiansættelsen af ejendomme. Hertil kommer de ikke uvæsentlige sagsomkostninger.

Dette aktualisere således den følgende diskussion af konsekvenserne, ved anvendelse af fejlagtige arealoplysninger, i forbindelse med værdiansættelsen af erhvervsejendomme - forholdsmæssigt til formålene med værdiansættelse jf. afsnit *5.1 Formål med værdiansættelse af fast ejendom* og øvrige incitamenter for at sikre korrektheden af arealoplysningerne for at imødekomme disse konsekvenser.

8 Diskussion af konsekvenser og incitamenter

I forlængelse af de påviste risici forbundet med anvendelsen af fejlagtige arealoplysninger, både økonomisk og juridisk, har det følgende til formål at diskutere konsekvenser ved anvendelsen heraf ved værdiansættelsen relativt til formålene med værdiansættelsen, samt incitamenter for ejendomsbesiddere at sikre korrektheden af arealoplysningerne for at imødekomme disse konsekvenser jf. afsnit *5.1 Formål med værdiansættelse af fast ejendom.* Incitamenterne for kontrol og ajourføring af arealoplysningerne behandles uafhængigt af den lovbestemte oplysningspligt for ejendomsejere (BEK nr. 1010 af 24.10.2012: §§ 14-18)
Dette suppleres endvidere af diskussion af øvrige observationer gjort ved det løbende analysearbejde.

Det beskatningsmæssige formål efterleves ved den offentlige ejendomsvurdering jf. afsnit *5.1.1 Beskatning af fast ejendom*, som netop anvender ejendomsoplysninger fra BBR. Ved påvisning af en tvivlsom datakvalitet i BBRs arealoplysninger er der således en risiko for at den offentlige ejendomsvurdering foretages på baggrund af et fejlagtigt datagrundlag.
Foruden grundskyld af grundværdien, som ikke behandles særskilt i nærværende projektarbejde, kan erhvervsejendomme, som nævnt tidligere, pålægges dækningsafgift, på indtil 10 promille, af ejendommen forskelsværdi. Hertil kan de økonomiske risikobetragtninger ved anvendelsen af fejlagtige arealoplysninger således få beskatningsmæssig betydningen for ejendomsejeren. Den værdimæssige forskel som følge af en fejl i angivelsen af kvadratmeter eller arealklassifikation, jf. eksemplificering ved beregning af værdien af fejl på henholdsvis 11 og 172 kvm i afsnit *7.2 Økonomiske risikobetragtninger*, er således den værdi hvorimod de 10 promille skal vurderes. Hvorvidt kr. 14.000[6] eller kr. 95.000[7] har en væsentlig økonomisk betydning er det dog ikke til at antage noget generelt om, da dette formentlig afhænger af hvilke type virksomhedsdrift, ejendomsejeren driver. Dog vil de færreste erhvervsdrivende nok lade sådanne beløb fosse ud af kassen, hvert år?
Det er således ikke muligt generelt at sige noget om den værdimæssige betydning af fejlagtige arealoplysninger, relativt til det beskatningsmæssige formål. Men selvom selve værdiansættelsestypen ikke er så nøjagtighedskrævende, må der stadig være et væsentlig økonomisk incitament for ejendomsejeren til at sikre datagrundlaget således at den offentlige vurdering hvert fald ikke er for høj. Det kan godt være, at 10 promille ikke udgør en væsentlig økonomiske betydning i sig selv, man skal dog huske, at beløbet akkumuleres over årene, som tilbagevendende udgift.
Dette er dog selvfølgelig kun relevant for de erhvervsejendomme, der er beliggende i en kommune, der gør brug af muligheden af opkrævning af dækningsafgiften.

Der er dog andre beskatnings- og afgiftsmæssige formål, der gælder alle ejendomme. Et eksempel herpå er afgiftberegningen af tinglysning af ejerskifte, hvor den offentlige ejendomsvurdering udgør minimumsafgiftsgrundlaget for afgiftsberegning jf. Tinglysningsafgiftsloven (LBK nr. 462 af 14.05.2007: § 4, stk. 2). Hertil er afgiftssatsen 0,6 % af afgiftsgrundlaget plus kr. 1.400 i gebyr (LBK nr. 462 af 14.05.2007: § 4, stk. 2). De øvrige

[6] Værdien af en fejl på 172 kvm på en sekundær kontorejendom i Trekantområdet, kr. 1.406.616. 10 promille heraf er lig kr. 1.406.616*0,01= kr. 14.066
[7] Værdien af en fejl på 172 kvm på en primær kontorejendom i København, kr. 9.582.808. 10 promille heraf er lig kr. 9.582.808*0,01= kr. 95.828.

beskatnings- og afgiftsmæssige sammenhænge, hvor den offentlige vurdering finder anvendelse kan dermed også have en økonomisk betydning Det er således ikke kun erhvervsejendomsejere i kommuner med dækningsafgift, der bør have en interesse i korrekte arealangivelse for opnåelse af en korrekt offentlig ejendomsvurdering, til trods for at tinglysningsafgiften f.eks. kun er en engangsudbetaling.
Hertil må der ligeledes, til trods for den lempelige formulering af vurderingsnormen, også være en offentlig interesse for, at den offentlige ejendomsvurdering og beskatningsgrundlaget er korrekt, da skatteindtægterne jo er en forudsætning for driften af vores samfund.

Omsætning, køb og salg, af fast ejendom vil som oftest også bygge på ejendomsoplysninger fra BBR, da dette er de oplysninger, der altid er adgang til.
Denne værdiansættelsestype vurderes dog i mange tilfælde ikke at kunne reduceres til en finansiel beregningsmodel, særligt ikke når det omhandler ejendomme til anvendelse for virksomhedens egen drift, da værdi i disse tilfælde vil bunde i *individuelle faktorer* og præferencer, hvilket til dels kan sammenlignes med f.eks. ejerboliger jf. afsnit *4.2 Ansættelse af ejendomsværdien*. Ejendomsværdien udgøres altså ikke kun af det afkast, som bygning og grund kan generere, hvilket i højere grad vil gøre sig gældende ved investeringsejendomme, hvormed de enkeltstående arealoplysninger, formentligt ikke vægtes ikke lige så højt som ved en mere finansiel tilgang.
I begge tilfælde kan det dog stadig få væsentligt konsekvenser, hvis der foretages en ejendomshandel på baggrund af fejlagtige arealoplysninger. Først og fremmest kan fejlagtige arealoplysninger, som understreges tidligere, betyde at værdiansættelsen af ejendommen er forkert. Foretages formidlingsrådgivningen på baggrund af en forkerte værdiansættelse, kan det resultere i at ejendommen bliver handles væsentlig under eller over markedsværdien, hvilket kan betyde at sælger bliver snydt eller at køber betaler for meget for ejendommen. (Bilag 3 - Interviewreferat, Christopher Elgaard Jensen). I en vis grad har dette endvidere en uhensigtsmæssig kunstig påvirkning af markedsværdien og niveauet af det efterfølgende værdiansættelser.
Hertil følger hvis køber opdager, at der er fejl i arealoplysningerne fra overdragelsen, kan f.eks. færre kvadratmeter karakteriseres som en mangel ved ejendommen, hvilket kan berettige køber til et afslag i prisen, hvis kendskab til arealforskellen ville have medført en lavere værdiansættelse. Af to domme fra Højesteret afgøres det endvidere at værdiforringelse, som følge af færre kvadratmeter end angivet, i størrelsesorden 5 - 10 % anses for væsentlige. Konkret fastslås således, i den ene sag, at kr. 50.000 i absolutte tal er en væsentligt værdiforringelse. (Damgaard, S., 2013) Som sælger må dette således udgøre et incitament for at sikre korrekte arealangivelser i forbindelse med værdiansættelse og omsætning af fast ejendom.

Værdiansættelse af fast ejendom med det formål at fastsætte virksomhedens aktivværdier eller med henblik på finansiering er det sidste formål behandlet i nærværende projektarbejde. Værdiansættelsen foretages i denne sammenhæng med afsæt i de finansielle beregningsmodeller, hvor pengestrømmen i ejendommen, som funktion af lejeniveauer, kvadratmeter og driftsomkostninger, i høj grad er afgørende for værdiansættelsen. Hertil fastslå det af regnskabspraksis, at det er muligt at regulere den regnskabsmæssige værdiansættelse af virksomhedens ejendomme til dagsværdi hvert år ved udarbejdelse af årsregnskabet for at sikre sig et aktuelt billede af virksomhedens aktiver og balance jf. afsnit *5.1.3 Fastsættelse af aktivværdier og finansiering*. Ved opskrivning af ejendomsværdien indføres den pågældende værdiforøgelse i virksomhedens egenkapital, som en bunden reserve. Ved realisation at et

ejendomsaktiv overføres denne reserve dog til virksomheden frie reserver (BDO Danmark, 2016; EY, 2017: 261) Ved investeringsejendomme indregnes opskrivningen dog i resultatopgørelsen og ikke i egenkapitalen (EY, 2017: 278). Ved virksomhedens økonomistyring og ansættelse af virksomhedens ejendomsværdier må der således være en væsentlig interesse i at denne værdiansættelse er så præcis som mulig. Vel og mærket medføre en opskrivning af virksomhedens ejendomsværdier, fordi disse tidligere har været noteret for lavt, umiddelbart ikke nogle negative konsekvenser ved tilsvarende opskrivning af egenkapital, eller notering af indtægt i resultatopgørelsen.
Nedskrivning af virksomhedernes ejendomsværdi foretages derimod som omkostning i resultatopgørelsen, hvormed årsresultatet påvirkes negativt. Dette betyder således også, at hvis ejendomsværdien har været noteret for højt, vil en tilpasning til rette dagsværdi medføre, at virksomheden kan blive nødt til at tage en større regulering af aktivværdierne i regnskabet, med negativ effekt på det næste årsresultat. (Bilag 3 - Interviewreferat, Christopher Elgaard Jensen) Dette kan dog ikke være af interesse for nogen virksomheder, da det kan være vigtig for en virksomhed, over for eksterne interessenter, at dokumentere en vækst, hvorfor dette udgør et væsentligt incitament for at værdiansættelsen, fra start, foretages på baggrund af korrekte arealoplysninger.
Hertil kommer konsekvenserne ved anvendelse af den ejendomsværdien til finansieringsmæssige formål, hvor både banker eller virksomheder risikerer at blive fanget i en overbelåning, hvis markedsværdien viser sig ikke at leve om til værdiansættelsen anvendt ved låneudmålingen. Hvis værdiansættelsen af virksomhedens ejendomme er for stor vil långiver ikke have pant for sit udlån.

Det kan godt være at ejendomsejeren, relativt til de enkelte formål med værdiansættelse, kan have interesse i et enten større eller mindre arealer for at opnå en større eller mindre værdiansættelse af ejendomme. Da der dog kun er et ejendomsregistre til registrering af ejendommens størrelse, BBR, må det vurderes at ejendomsejerens interesse må være at have en så nøjagtig angivelse af bygningsarealet som muligt. Dette understøttes af anseelsen af arealstørrelsen som en multiplikationsfaktor til lejeniveauet jf. afsnit *7.2 Økonomisk risikobetragtning*. I forlængelse af denne observation må incitamentet for foretagelse af en arealopgørelse vurderes at være størst for ejendomme med høje lejeniveauer f.eks. butiksejendomme. Dog vil værdien af fejlagtige arealoplysninger altid være relativt til den virksomhedsdrift, som ejendommen udgør de fysiske rammer for. En fejl med en værdi på kr. 50.000 har dog rettens ord for at være væsentligt.

Foruden konsekvenserne og incitamenterne for ajourføring af arealoplysninger, i henhold til værdiansættelsesformålene, har de løbende analyser endvidere understreget en række konsekvenser, ved anvendelsen af de selvsamme arealoplysninger ved lejefastsættelsen af erhvervslejemål. Med arealstørrelsen som multiplikationsfaktor til lejeniveauerne for de pågældende erhvervsmæssige arealanvendelser, kan fejlagtige registrering af arealstørrelsen medføre et væsentlig tab i lejeindtægter. Opstår der endvidere tvister herom, som må gå retten vej, følger endvidere sagsomkomstninger, som alt afhængigt af sagens udfald, kan henledes både til lejer og/eller udlejer. Dette må således antages, at udgøre et væsentligt incitament for både lejer og udlejer i højere grad at sikre sig, at arealangivelserne stemmer overens med de fysiske rammer for det pågældende lejemål.

Med dette må anvendelsen af de fejlagtige arealangivelser konstateres at have væsentlige økonomiske konsekvenser, hvor risikoen for en eventuelt mistet lejeindtægtet måske endda er den der vil falde ejendomsbesidderne mest for hjertet. De øvrige økonomiske konsekvenser, er dog gældende for ejendomme der ligeledes benyttes af ejendomsejeren selv, i sit eget erhverv.
Hvilke konsekvenser og risici, der forbindes med størst økonomisk betydning vil dog nok afhænge af den pågældende virksomhed og ejendomsbesidders aktuelle situation. Hertil må incitamenterne for kontrol og ajourføring af arealoplysningerne endvidere afvejes ved omkostninger forbundet med f.eks. en arealopgørelse foretaget af et landinspektørfirma.

9 Konklusion

Udgangspunktet for nærværende projektarbejde er de mange anvendelser af arealoplysninger omkring det bebyggede areal med regulering, administration og sikring af rettigheder som primære formål. Hertil har anvendelsen af arealoplysningerne ved værdiansættelse af erhvervsejendomme haft en særlig interesse, da der er konstateret at knytte sig væsentlige værdier hertil både samfundsmæssigt, men også for ejendomsbesidderne.
Hertil opstår projektets problemstilling i det, at der er konstateret fejl i de registrerede arealangivelser i Bygnings- og Boligregistret, som er dem, der ofte finder anvendelse ved værdiansættelse, hvilket antages at måtte medføre en risiko for fejlagtige værdiansættelser. For undersøgelse af denne antages er følgende problemformulering blevet opstillet:

> ***Hvilke konsekvenser kan anvendelsen af fejlagtige arealoplysninger om bebyggelsen have ved værdiansættelsen af erhvervsejendomme?***

For besvarelse heraf har formålet med nærværende projektarbejde således været at beskrive og dokumentere relationen mellem arealoplysningerne om det bebyggede areal og værdiansættelsen af erhvervsejendommene. Hertil er det endvidere fundet nødvendigt at undersøge kvaliteten, eller manglende på samme, af netop arealoplysningerne nærmere, da statistik og data i øvrigt i stor udstrækning netop er brudt ned til kvadratmeterpriser til anvendelse i særligt finansielle værdiansættelsesmodeller.

Undersøgelsen af datakvaliteten er foretages på baggrund af udfordringer der knytter sig til praktiske arealopgørelse og klassificering af arealerne, som netop er af betydning for vægtningen heraf ved beregning og opgørelse af det samlede bygningsareal. Endvidere er der foretages sammenligninger mellem registrerede bygningsarealer og nyligt opmålte arealer i et forsøg på at klarlægge om der reelt forekommer fejl ved de registrerede erhvervsejendomsarealer. Undersøgelsen formår ikke at beskrive den generelle kvalitet af alle registrerede arealoplysninger, men det kan dog konkluderes, at der forekommer en reel risiko for at erhvervsejendommenes registrerede arealer er fejlbehæftede. Dette aktualiserer således de øvrige undersøgelser yderligere.

I forlængelse heraf er relationen mellem arealoplysningerne og værdiansættelsen af erhvervsejendommene undersøgt ved principielle beregninger af lejeudmåling og ejendomsværdi. På baggrund heraf kan arealstørrelsen anses som multiplikationsfaktor til lejeniveauet, bestemt af arealklassifikationen og den erhvervsmæssige arealanvendelse, for både lejeudmålingen og ansættelse af ejendomsværdien. Både arealstørrelsen og arealklassifikationen kan dermed konkluderes at være væsentlige faktorer, sammen med beliggenheden. Fejlagtige angivelser heraf kan således konkluderes at medføre en væsentlig forskydning i lejeudmålingen og værdiansættelsen af ejendomsværdien, i forhold til markedsniveauerne herfor.

Foruden risikoen for mistede lejeindtægter for udlejningsejendomme, følger der af afvigelsen fra det reelle markedsniveau for ejendomsværdien endvidere en række konsekvenser relativt til formålene for værdiansættelsen, beskatning af fast ejendom, omsætning af fast ejendom og/eller til anvendelse ved regnskab- og finansiering.

Til trods for, at en eventuel opkrævning af dækningsafgift kun sker ved op til 10 promille af ejendommens forskelsværdi, kan en fejlagtig værdiansættelse, ved akkumulering over en årrække udgøre en væsentlig udgift.
Anvendes den fejlagtige ejendomsværdi derimod som baggrund for omsætning af fast ejendom, kan det medføre, at en ejendom handles væsentlig under eller over markedsværdien, hvormed sælger eller køber kan blive snydt. Hertil følger, at salg foretaget på fejlagtige oplysninger kan være ansvarspådragende, hvormed der kan følge yderlige omkostninger, hvis dette tages rettens vej.
Det sidste formål med værdiansættelse af fast ejendom behandlet ved nærværende projektarbejde er ansættelse af virksomheders aktivværdier og som baggrund for finansiering. Til trods for at regnskabspraksis muligere regulering af den ansatte ejendomsværdi er dette ikke hensigtsmæssigt da dette modregnes i årsresultat. Selvom det skulle være i en positiv retning, fordi arealerne har været for små og dermed ejendomsværdien lav er det ikke hensigtsmæssigt for en virksomhed at have bogført en ejendom til en forkert værdi i sit regnskab. Endvidere påvirker en regulering af en for højt sat ejendomsværdi, grundet for store arealangivelser, årsresultatet i en negativ retning, hvilket ingen virksomheder må formodes at have interesse i.

Der er således en lang række af incitamenter for at tilstræbe at arealangivelser og værdiansættelsen af fast ejendom er så korrekte som muligt. Uanset den umiddelbare kompleksitet på tværs af beregningsmodeller og formål med ansættelsen af ejendomsværdien, har vi egentlig med nogle simple faktorer at gøre og det er måske på tide, at der rettes en større opmærksomhed herpå.

Hertil kan de behandlede ejendomstyper, kontor- og butiksejendomme eventuelt være et bud på, hvor en opdatering af arealangivelser kan begyndes, da indeværende undersøgelser har vist at dette er erhvervsejendomstyper der udgør en stor del af den samlede erhvervsejendomspopulation, men også et af de største ejendomssegmenter på tværs af landet. Det er samtidig også ejendomstyper, som har stor interesse på ejendomsmarkedet at vurdere ud fra markedsundersøgelse, lejeniveauer og tomgangsniveauer, hvilket også afspejler en væsentlig økonomisk og samfundsmæssig interesse knyttet hertil. Skulle dette ikke være incitament nok fra det offentliges side, til at initiere en opdatering af denne arealdata, bør det hvert fald være det for ejendomsbesidderne, da det er bevist, at en lemfældig omgang med arealoplysninger ikke tilgodeses fra retssystemets side.

Det bør altså være slut med at undervurdere arealoplysningerne.

10 Perspektivering

De offentlige ejendomsvurderinger, som danner grundlag for beskatning af boliger og erhvervsejendomme i Danmark, samt *tinglysningsafgift, arve- og boafgift, beskatning af fri bolig* mm., er i flere omgange blevet kritiseret for at være *for upræcise, uensartede og uigennemskuelige* (ICE, 2016: 1; Rigsrevisionen, 2013: 1). Hertil påpeger Rigsrevisionen af *Beretning til Statsrevisorerne om den offentlige ejendomsvurdering* i 2013, at Skatteministeriets forvaltning af området for ejendomsvurderinger har været yderst kritisabel (Rigsrevisionen, 2013: 2). Dette har resulteret i en mistillid, blandt ejendomsejere, til kvaliteten af de offentlige ejendomsvurderinger. Regeringen har derfor måtte anerkende behovet for et forbedret ejendomsvurderingssystem, der skal øge træfsikkerheden i vurderingerne og på den måde genskabe befolkningens tillid til grundlaget for skatte- og afgiftsopkrævning (Regeringen, 2013: 1).
For udviklingen af et nyt ejendomsvurderingssystem blev i 2013 nedsat et eksternt ekspertudvalg, *Engbergudvalget*, som har udarbejdet anbefalinger og forslag til et forbedret vurderingssystem, herunder indsamling af datagrundlag, datakvalitet, beregningsmetoder for henholdsvis ejendomsværdi og grundværdi og klageprocessen.

Udviklingen af et nyt ejendomsvurderingssystem er således blevet en realitet og til en start kan ca. 1,7 mio. boligejere se frem til at modtage nye ejendomsvurderinger i 2019, der som noget nyt bl.a. bygger på data fra plansystemet (ICE, 2016: 9; Gregor, O., 2017: 13ff). Herefter skal nye vurderinger af erhvervsejendomme følge i 2020. (Skatteministeriet, n.d.)
Det er imidlertid konstateret, at værdiansættelsen af erhvervsejendomme, grundet de mange forskellige ejendomstyper, sætter særlige krav til udviklingen af metoder til vurderingen af erhvervsejendommene for at imødekomme udfordringerne ved det nu suspenderede ejendomsvurderingssystem (ICE, 2016: 2, 14). Endvidere er den relativt dårlige datakvalitet og betydelige mangler vedrørende bl.a. arealoplysningerne på erhvervsejendommene i BBR baggrund for, at det efter Engbergudvalget undersøgelser er stærkt påkrævet, at der foretages forbedringer heraf (Endbergudvalget, 2014: 14).
Der er derfor, ved udarbejdelsen af det nye ejendomsvurderingssystem, iværksat en lang række omfattende projekter med henblik på forbedring af datagrundlaget . Dette betyder bl.a. , særligt for erhvervsejendomme, at SKAT gennemfører nyregistreringer af bygninger og enheder, omfattende ca. 730.000 ejendomme, herunder ca. 250.000 ejendomsejere og/eller ejendomsadministratorer. (ICE, 2016: 6; SKAT, n.d.)

> *Overordnet handler det om at få registreret, hvad din bygning anvendes til og hvor stort arealet er, da erhvervsbygninger ofte består af enheder med forskellig anvendelse som fx butik, kontor og lager, hvilket vil blive registreret i BBR.*
>
> (SKAT, n.d.)

I forhold til problemstillingen bearbejdet ved nærværende projektarbejde, fremstår dette umiddelbart som et initiativ, der kan være med til at eliminere problemet og risikoen ved anvendelse af arealoplysninger i BBR, og imødekomme konsekvenserne forbundet hermed.
Vejledningen om indberetningen til SKAT og indberetningsskemaet afslører dog, at omfanget af denne nyregistrering ikke lever op til det niveau af forbedring som det må opfordres til på

baggrund af de påviste risici og konsekvenser. Af vejledningen fremgår det således, at SKAT skal vide følgende:

> *Er nummereringen af hver erhvervsbygning og teknisk anlæg placeret korrekt på luftfotoet?* [8]
> *Hvad bliver hver enkel erhvervsbygning brugt til?*
> *Er der bygninger, der ikke er registreret?*
> *Er der bygninger, der er nedrevet?*
> *Hvilke typer tekniske anlæg er der.*
> *Hvad er etableringsåret, indholdet, placeringen, arealet, højden, størrelsen/rumfanget/effekten for det enkelte tekniske anlæg, og hvad er driftsstatus for det ("i brug" eller "ikke i brug")?*

(SKAT, 2018b: 2)

På baggrund heraf vurderes det, at der er et generelt fokus på om placeringen af bygningerne er registreret korrekt, samt et fokus på at alle bygninger er registreret og/eller eventuelt slettet efter nedrivning. Ligeledes er fokus på registreringen af tekniske anlæg, hvor særligt landbrugsejendommene vil mærke et øget fokus på indhentningen af stadig flere oplysninger herom. (SKAT, n.d.; SKAT, 2018b: 2f; Bilag 10 - eksempel på indberetningsskema til SKAT) Der sker hermed en opdatering af ejendomsoplysningerne, som selvfølgelig ikke er irrelevant og arealklassifikation, registrering af bygningsanvendelsen, er endvidere et af parametrene der fremhæves i vejledningen, jf. ovenstående citat. I vejledningen om indberetning og indberetningsskemaet vægtes arealstørrelse dog ikke umiddelbart i en sådan grad at risikoen ved anvendelse af arealoplysningerne fra BBR og konsekvenserne, der følger heraf hverken elimineres eller mindskes. Ganske vist fremgår *bebygget areal* af *eksisterende oplysninger i BBR* af indberetningsskemaet, så der er mulighed for at rette dette til, hvis det er ikke korrekt. Bebygget areal er imidlertid definitionen af bebyggelsens aftryk på jorden eller projektion på grundarealet og udgør dermed ikke en tilstrækkelig opgørelse af bygningsarealet med henblik på lejeudmåling og/eller værdiansættelse af fast ejendom. (Bygnings- og Boligregistret, 2015) Selvom der i nogle tilfælde vil være en væsentlig overensstemmelse mellem *bebygget areal* og *det samlede bygningsareal*, summen af etagernes arealer, f.eks. ved ejendomme i et plan, er *bebygget areal* ikke den arealangivelse, der finder anvendelse ved lejeudmåling og værdiansættelse, da det netop ikke udgør hele ejendommen. Det overordnet formål med nyregistreringen af ejendommene *at få registreret, hvad din bygning anvendes til og hvor stort arealet er, [...] som fx butik, kontor og lager*, synes således kun at ske halv fyldest, ved kontrol af den registrerede erhvervsmæssige arealanvendelsen. Til gengæld gøres der ved registreringen heraf fremadrettet op med klyngerne af erhvervsmæssige arealanvendelser jf. afsnit *3.3.4 Dataanalyser*.

[8] Se eksempel på indberetningsskema, med luftfoto i *bilag 10 - Eksempel på indberetningsskema til SKAT*.

Fremadrettet er der således en større differentiering mellem anvendelseskoderne.

Bygninger i forbindelse med kontor, handel, lager o. lign.
321 Bygning til kontor.
322 Bygning til detailhandel.
323 Bygning til lager.
324 Butikscenter og storcenter.
325 Tankstation.
329 Anden bygning til kontor, handel og lager.

(SKAT, 2018b: 22)

Dette burde klart forbedre BBR som datagrundlag for værdiansættelse, da lejeniveauet som udgangspunktet for værdiansættelsen vil blive nemmere at fastlægge. Det vil formentlig også muliggøre en mere systematisk værdiansættelse, som må være ønskeligt ved den offentlige ejendomsvurderingen.

Undervurderet er dog stadig arealstørrelsen.

11 Litteratur

Bang, K. E., et al., 2006

Bang, K. E., et al., 2006: *Virksomhedsøkonomi HHX, niveau A, 1. del*, Forlaget ØKNOM og Systime A/S

Bygnings- og Boligregistret, 2007a

Bygnings- og Boligregistret, 2007: 102 Ejerforhold, *BBR Instruks* http://instruks.bbr.dk/ejerforhold/0/30 - tilgået 24.04.2018

Bygnings- og Boligregistret, 2007b

Bygnings- og Boligregistret, 2007: 5.2 Retningslinjer for brugen af bygnings- og enhedsanvendelseskoder, *BBR Instruks*

http://instruks.bbr.dk/brugafkoder/0/30 - tilgået 23.04.2018

Bygnings- og Boligregistret, 2015

Bygnings- og Boligregistret, 2015: 5.1.1 Arealbegreberne på bygningsniveau, i *BBR instruks*

http://instruks.bbr.dk/arealebygningsniveau/0/30 - tilgået 04.06.2018

BDO Danmark, 2016

BDO Danmark, 2016: *Opskrivning af værdier i årsregnskabet* https://www.bdo.dk/da-dk/nyheder/depechen-nyt-om-skat-og-moms/opskrivning-af-vaerdier-i-aarsregnskabet - tilgået 26.03.2018

BEK nr. 937 af 27.07.2015

BEK nr. 937 af 27.07.15: *Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser - bilag 7 Måling af ejendommens dagsværdi*, Erhvervsministeriet

BEK nr. 1010 af 24.10.2012

BEK nr. 1010 af 24.10.2012: *Bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR)*, Skatteministeriet

Bendsen, J., 2017

Bendsen, J., 2017: Fejlagtige arealopgørelser kan koste kassen, *EjendomsWatch* http://ejendomswatch.dk/ejendomsnyt/raadgivere/article9265598.ece - tilgået 03.04.2018

CIR nr. 6 af 06.01.1977

CIR nr. 6 af 06.01.1977: Cirkulære om etablering af bygnings- og boligregistrering, Skatteministeriet

Damgaard, S., 2013

Damgaard, S., 2013: Fejl i areal kan berettige til afslag i prisen, i *Berlingske Business*, 08.02.2013
https://www.business.dk/ejendomme/fejl-i-areal-kan-berettige-til-afslag-i-prisen - tilgået 05.06.2018

Danmarks Statistik, 2018a

Danmarks Statistik, 2018a: Bygninger efter område, ejerforhold, anvendelse og arealintervaller, *BYGB12*
www.statistikbanken.dk/statbank5a/selectvarval/define.asp?PLanguage=0&subword=tabsel&MainTable=BYGB12&PXSId=184341&tablestyle=&ST=SD&buttons=0 - tilgået 23.04.2018

Danmarks Statistik, 2018b

Danmarks Statistik, 2018b: Bygningsbestandens areal efter arealtype, område, tid, opførelsesår og anvendelse, *BYGB34*
www.statistikbanken.dk/10063 - tilgået 30.04.2018

Dansk Byggeri, 2018

Dansk Byggeri, 2018: *Dækningsafgifter*
https://www.danskbyggeri.dk/presse-politik/temaer/erhvervsvenlighed/daekningsafgifter/ - tilgået 06.06.2018

Dansk Standard, 2007

Dansk Standard, 2007: *Opmåling af bygninger, areal- og volumenbegreber*

Eckert, J. K., 1990

Eckert, J. K., 1990. *Property Appraisal and Assessment Administration*. The International Association of Assessing Officers.

Ejendomsforeningen Danmark, 2006

Ejendomsforeningen Danmark, 2006: *Værdiansættelse af fast ejendom - en introduktion til DCF-modellen*

Ejendomsforeningen Danmark, 2018

Ejendomsforeningen Danmark, 2018: *Ejendomsforeningen Danmarks markedsstatistik - oversigt*

Eklund, K., 2004

Eklund, K., 2004: *Vår ekonomi: en introduktion till samhällekonomi,* 10 udgave, Studentlittertur AB

Engbergudvalget, 2014

Engbergudvalget, 2014: *Forbedring af ejendomsvurderingen - Resultater og anbefalinger fra regeringens eksterne ekspertudvalg,* Skatteministeriet

Evald, J., 2011

Evald, J., 2011: *At tænke juridisk,* 4. udgange, Nyt Juridisk Forlag

Evans, A.W., 2004

Evans, A. W., 2004. *Economics, Real Estate & The Supply Of Land*. Oxford: Blackwell Forlag

Erhvervs- og Byggestyrelse, 2007

Erhvervs- og Byggestyrelse, 2007: *Overblik over fejl og mangler i BBR*

EVL, 2017

LOV nr. 654 af 08.06.2017: *Ejendomsvurderingsloven,* Skatteministeriet

EY, 2017

EY, 2017: *Indsigt i Årsregnskabsloven*, 4. udgave, Ernst & Young P/S

Folketingstidende, 1999-2000

Folketingstidende 1999-2000: *Bemærkninger til erhvervslejeloven*, tillæg A

Fuglsang, L., og Olsen, P. B., 2012

Fuglsang, L., og Olsen, P. B., 2012: Introduktion, i *Videnskabsteori i samfundsvidenskaberne, på tværs af fagkultur* og *paradigmer,* Fuglsang, L., og Olsen, P. B., (Red.), 2. udgave, 5. oplag, Roskilde Universitetsforlag

Ganderup, M., B., 2018

Ganderup, M., B., 2018: Efter 40 år i Strøgets fine ende er pelshuset Stampe blevet kvalt af høj husleje, i Berlingske Sektion 2 (Business), 17. februar 2018

Google Maps, 2018

Google Maps, 2018: *Kort*
https://www.google.dk/maps/@55.6608414,12.5033126,15z - tilgået 07.06.2018

Gregor, O., 2017

Gregor, O., 2017: Ny samlet vurderingslov er på trapperne, i Landinspektøren, nr. 3/ juni 2017, 59. årgang, Den Danske Landinspektørforening

Gangsted-Rasmussen, N., 2015

Gangsted Rasmussen, N., 2015: *Ehvervslejemål*, 8. Udgave, Karnov Group Denmark A/S

ICE, 2016

Implementeringscenter for ejendomsvurderinger, 2016: *Nye og mere retvisende ejendomsvurderinger*, Skatteministeriet

IVS 104, 2017

IVS 104, 2017: *Bases of value*

Jespersen, J., 2012

Jespersen, J., 2012: Kritisk realisme – teori og praksis, en samfundsvidenskabelig metodologi med makroøkonomiske eksempler, i *Videnskabsteori i samfundsvidenskaberne, på tværs af fagkultur* og *paradigmer,* Fuglsang, L., og Olsen, P. B., (Red.), 2. udgave, 5. oplag, Roskilde Universitetsforlag

KPMG, 2008

KPMG, 2008: Ejendomme & Entreprise, *Investeringsejendomme*. KPMG

Kuada, J., 2015

Kuada, J., 2015: *Projektskrivningsguiden, Forskningsmetode og projektarbejde*, 1. udgave, Samfundslitteratur

Larsen, J. S. H., 2018

Larsen, J. S. H., 2018: *Opgørelse af bygningsareal, belysning af praksis*, semesterprojekt på kandidatuddannelsen Land Management, Aalborg Universitet København

LBK nr. 227 af 09.03.2016

LBK nr. 227 af 09.03.2016: *Bekendtgørelse af lov om leje*, Lejeloven, Transport-, Bygnings- og Boligministeriet

LBK nr. 462 af 14.05.2007

LBK nr. 462 af 14.05.2007: *Bekendtgørelse af lov om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterettigheder m.v.*, Tinglysningsafgiftsloven, Skatteministeriet

LBK nr. 1104 af 22.08.2013

LBK nr. 1104 af 22.08.2013: *Bekendtgørelse af lov om kommunal ejendomsskat*, Skatteministeriet

LBK nr. 1713 af 16.12.2010

LBK nr. 1713 af 16.12.2010: *Bekendtgørelse af lov om ejerlejligheder*, Ejerlejlighedsloven, Erhvervsministeriet

LBK nr. 1714 af 16.12.2010

LBK nr. 1714 af 1612.2010: *Bekendtgørelse af lov om leje af erhvervslokaler*, Erhvervslejeloven, Erhvervsministeriet

Laursen, K., 2014

Laursen, K., 2014: *Erhvervslejeloven med kommentarer,* Karnov Group A/S, 1. udgave

LOV nr. 526 af 28.05.2014

LOV nr. 526 af 28.05.2014: *Lov om formidling af fast ejendom m.v.*, Erhvervsministeriet

Lynggaard, K., 2015

Lynggaard, K., 2015: Dokumentanalyse, i *Kvalitative metoder, en grundbog*, Brinkmann, S., & Tanggaard, L., (Red.), 2. Udgave, 2. Oplag. Hans Reitzels Forlag

Merriam, S., B., 2016

Merriam, S., B., 2016: *Qualitative Research: A Guide to Design and Implementation*, 4. Udgave, John Wiley & Sons

Nybolig Erhverv A/S, 2018

Nybolig Erhverv A/S, 2018: *Markedsrapport, Erhvervsejendomme i Danmark – forår 2018*

Petersen, C. G., 2005

Petersen, C. G., 2005: Investorens krav til ejendomsprojekter, i *Projektudvikling af fast ejendom, en håndbog for praktikere*, Buch, A. V., & Møller J., (Red), Forlaget Thomson

Regeringen, 2013

Regeringen, 2013: *Tillid til ejendomsvurderingerne - udspil til en model for de offentlige ejendomsvurderinger*, Skatteministeriet

RICS, 2017

RICS, 2017: *Valuation – Global Standards - Incorporating the IVSC International Valuation Standards*

Rigsrevisionen, 2013

Rigsrevisionen, 2013: *Beretning til Statsrevisorerne om den offentlige ejendomsvurdering*

Roulston, K., 2010

Roulston, K., 2010: *Reflective Interviewing: A Guide to Theory and Practice*, SAGE Publications Ltd

Sadolin & Albæk, 2018

Sadolin & Albæk, 2018: *Newsletter Q1 2018, Markedskommentarer: Erhvervs- og investeringsejendomme*

SKAT, n.d.

SKAT, n.d.: Oplysninger om erhvervsejendomme til BBR
https://www.skat.dk/skat.aspx?oid=2244898&ik_navn=transport - tilgået 03.06.2018

SKAT, 2018a

SKAT, 2018: *H.A.2.2.1.1 Principperne for vurdering af erhvervsejendomme*, Juridisk vejledning
https://www.skat.dk/skat.aspx?oID=2112978&chk=214580 – tilgået 06.06.2018

SKAT, 2018b

SKAT, 2018: *Vejledning til konsulenter - Indberetning til SKAT om bygninger og tekniske anlæg på landbrugs- og erhvervsejendomme*, Version 4.0, SKAT Analyse, Ejendomskontoret

Skatteministeriet, n.d.

Skatteministeriet, n.d.: Hvad sker hvornår?
www.nye-ejendomsvurderinger.dk/tidsplan/ - tilgået 08.02.2018

Skatteministeriet, 2017

Skatteministeriet, 2017: *Forslag til Ejendomsvurderingsloven (Udkast)*

Trafik- og Byggestyrelsen, 2015

Trafik- og Byggestyrelsen, 2015: Kampagnemateriale - Bygningsreglement BR15 træder i kraft fra 1. januar 2016
http://historisk.bygningsreglementet.dk/file/586721/Trafik-og-Byggestyrelsen_BR15_Fakta_Onepager_A4_1side_web.pdf - tilgået 14.03.2018

Trangeled, S., 1999

Trangeled, S., 1999: *Vurdering af fast ejendom*, 2. udgave, Juridisk Forlag

Trier, L., 2009

Trier, L., 2009: *Trier: Den rådne banan splitter Danmark*, Politiken
https://politiken.dk/debat/signatur/art4827402/Den-rådne-banan-splitter-Danmark - tilgået 07.06.2018

VUL, 2013

LBK nr. 1067 af 30.08.2013: *Bekendtgørelse af lov om vurdering af landets faste ejendomme,* Vurderingsloven, Skatteministeriet

Yin, R.,K., 2014

Yin, R.,K., 2014: *Case study research - Design and Methods*, 5. udgave, SAGE Publications Inc

Aalborg Universitet, n.d.

Aalborg Universitet, n.d.: *Land Management*
www.en.aau.dk/education/master/surveying-planning-land-management-msc-in-tech/specialisations/land-management - tilgået 14.05.18

Aalborg Universitet, 2015

Aalborg Universitet, 2015: *Curriculum for the Master's Program (cand.geom.) in Surveying, Planning and Land Management*, Faculty of Engineering and Science, Board of Studies for Surveying, Planning and Land Management

Aalborg Universitet, 2018

Aalborg Universitet, 2018: *Semester Description*, School of Architecture, Design and Planning Study Board of Planning, Geography and Surveying

ÅRL, 2015

LBK nr 1580 af 10.12.2015: *Bekendtgørelse af årsregnskabsloven,* Erhvervsministeri

OE2016.B.3289.14

OE2016.B.3289.14: *Aftale om størrelsen af arealet for et erhvervslejemål bindende. Difference på 7,35 % mellem markedsleje og gældende leje var ikke væsentlig.*

12 Bilagsliste

Bilag 1 - BBR Instruks, *Retningslinjer for brugen af bygnings- og enhedsanvendelseskoder*
Bilag 2 - Interviewguide
Bilag 3 - Interviewreferat, Christopher Elgaard Jensen
Bilag 4 - Markedsbarometer (Sadolin & Albæk)
Bilag 5 - Markedsrapport (Nybolig Erhverv)
Bilag 6 - Markedsstatistik (Ejendomsforeningen Danmark)
Bilag 7 - Grafiske illustrationer, Undersøgelse af bygningsbestanden
Bilag 8 - Sagsmateriale og BBR-meddelelser
Bilag 9 - OE2016.B.3289.14
Bilag 10 - Eksempel på indberetningsskema

Bilag 1 - BBR Instruks, *Retningslinjer for brugen af bygnings- og enhedsanvendelseskoder*

5.2 Retningslinjer for brugen af bygnings- og enhedsanvendelseskoder (felt 203)

14.03.2007

Anvendelseskoderne bruges først og fremmest til at beskrive den aktivitet, der foregår i bygninger og enheder. Herudover indgår bygningens art i nogle anvendelseskoder som et led i klassificeringen. Ejerforholdet til bygningen eller enheden er således normalt uden betydning for tildeling af anvendelseskoder.

Hvor der ikke foregår nogen aktivitet i bygningen eller enheden, f.eks., når denne står ubrugt under salgsforhandlinger og lignende, skal **den sidste kendte anvendelse**fremgå af den registrerede kode.

Den faktiske anvendelse skal registreres, uanset om bygningen eller enheden er opført med anden brug for øje. Konstateres det ved registreringen, at byggeriet ikke opfylder krav i anden lovgivning skal meddelelse herom videregives til den ansvarlige herfor. Således registreres det beboede stuehus til en i øvrigt nedlagt landbrugsejendom som et fritliggende enfamiliehus, altså med bygningsanvendelseskode 120 og ikke som stuehus til landbrugsejendom (110). Såfremt stalden til den nedlagte landbrugsejendom udlejes eller benyttes til lager, tildeles denne bygning kode 320, men står den imidlertid ubenyttet hen, registreres sidste kendte anvendelse, altså kode 210.

Ligeledes skal anvendelseskoden for sommerhus (510) ændres til fritliggende enfamiliehus (120) i felt 203 og 307, når der er ret til eller givet dispensation til helårsbeboelse i sommerhuse (felt 379), og huset har permanent CPR-tilmelding.

Anvendelseskoderne **skal ajourføres** i videst muligt omfang, idet man ved byggesagsbehandling, og hvor kommunen i øvrigt har relevant kontakt med ejere eller brugere, bør søge oplyst, om den faktiske anvendelse ændres.

Når en bygning ikke er opdelt på erhvervsenheder, fordi beboelsesarealet udgør mindre end 5 % af det samlede bygningsareal, skal der altid registreres en anvendelseskode på bygningsniveau. Man kan imidlertid, selv om bygningens beboelsesareal ikke udgør 5% af det samlede bygningsareal, vælge at registrere de enkelte enheder til erhverv fuldt ud.

For visse bygninger giver **anvendelseskoderne på enhedsniveau** en mere detaljeret beskrivelse af benyttelsen end bygningsanvendelseskoderne. Fortegnelsen over bygningsanvendelseskoder kan derfor ikke benyttes til indplacering af enheder og omvendt.

Såvel på enhedsniveau som på bygningssniveau skal de ikke specificerede restgrupper (190, 290, 390, ...) så vidt muligt undgås. Det vil sige, at man kun bruger disse koder hvor aktiviteten ikke kan beskrives ved en af de øvrige.

Hvis anvendelseskoden kun delvist dækker den faktiske benyttelse, kan notatlinjerne bruges som supplement hertil.

For landbrugsbygninger gælder, at disse hovedsageligt registreres med bygningskoden 210, mens notatlinjerne 01-03 oplyser bygningens anvendelse inden for landbrugsdriften, f.eks. "maskinhus", "stald", "lade" etc.

Specielt vedrørende landbrugsejendomme bemærkes, at der foretages en opdeling på bygninger efter anvendelse, selvom bebyggelsen er sammenhængende. Er stuehuset således sammenbygget med drifts- og avlsbygninger, tildeles særskilt bygningsnumre.

Anvendelseskoderne er en vigtig forudsætning for anvendelsen af registret bl.a. til statistikproduktion, til brug for såvel administrative som planlægningsorienterede formål.

Det er derfor af betydning, at kvaliteten af registreringen er så høj som muligt, samt at kommunerne anvender samme retningslinjer.

Bilag I. Indeholder derfor en eksempelsamling over typiske bygninger og disses indplacering under bygningsanvendelseskoder. Eksempelsamlingen kan ligeledes benyttes ved tildelingen af anvendelseskoder til bolig- eller erhvervsenheder, idet det dog bemærkes, at bygningsanvendelseskoderne 320 og 410 er underopdelt på enhedsniveauet.

Eksempelsamling og forklarende tekst vedr. tildelingen af bygningsanvendelseskoder i BBR.

Bygninger til helårsbeboelse.

110 Stuehus til landbrugsejendom.

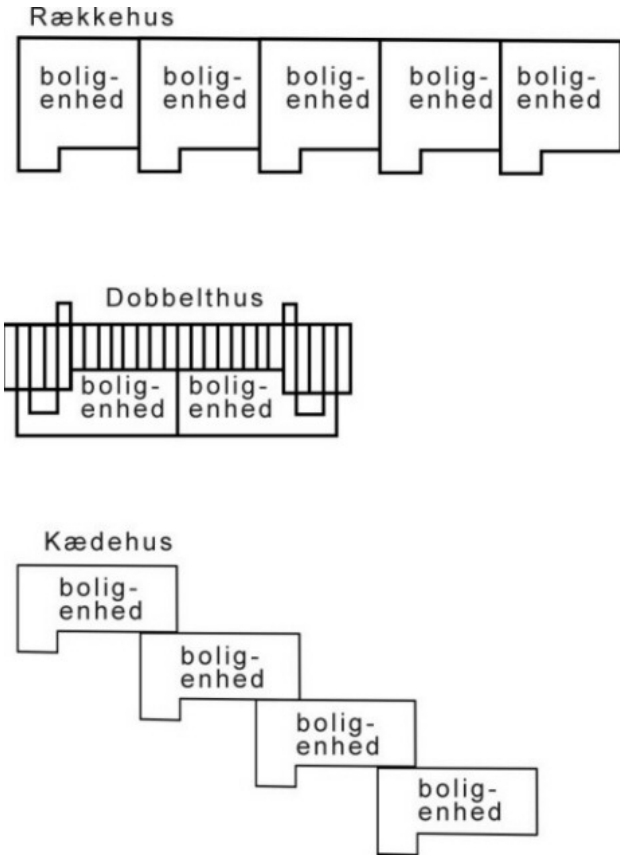
Beboelsesbygning, der sædvanligvis benyttes af ejeren, og som er beliggende i tilknytning til en ejendom, hvor der drives landbrug.

120 Fritliggende enfamiliehus (parcelhus)

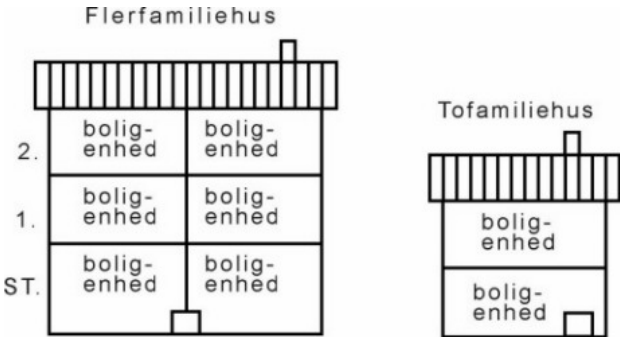
Bygning, der alene indeholder en boligenhed eller bygning med blandet beboelse og erhverv, hvor boligarealet udgør over halvdelen.

Dette vil normalt gælde et parcelhus, men kan også være en bygning, der er sammenbygget med nabohuset i skel.

130 Rækkehus/kædehus eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne).



140 Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne).



150 Kollegier

160 Døgninstitution (plejehjem, alderdomshjem, børne- eller ungdomshjem).

Anvendelseskoden 160 tildeles beboelsesbygninger til institution for bl.a. psykisk handikappede, syge, gamle eller børn og unge, når beboerne normalt ikke kan forventes at vende tilbage til hidtidig adresse, og i CPR er registreret med institutionens adresse.

Koden omfatter tillige beboelsesbygninger til f.eks. højskoler, kostskoler, såfremt opholdet ikke er af rent midlertididig karakter.

For kollektivboliger, beskyttede boliger m.v. tildeles koden 160 kun, såfremt plejen og tilsynet er af et omfang, der giver bygningen karakter af institution. Det følger heraf, at f.eks. pensionistboliger normalt tildeles en af koderne 120-140.

190 Anden bygning til helårsbeboelse.

Produktions- og lagerbygninger i forbindelse med landbrug, industri, håndværk, offentlige værker o.lign.

210 Bygning til erhvervsmæssig produktion vedrørende landbrug, skovbrug, gartneri, råstofudvinding o.lign.

Koden omfatter bl.a. bygninger til husdyrbrug, fjerkræavl, pelsdyrfarm, stutteri, kennel, gartneri, frugtavl, planteskole, dambrug, sten-, grus-, tørve- og brunkulsudvinding.

Det bemærkes, at koden - i modsætning til de øvrige anvendelseskoder - **omfatter alle bygninger (excl. beboelse) på ejendommen**, der har tilknytning til de nævnte erhverv, og som er en forudsætning for udøvelsen heraf.

220 Bygning til erhvervsmæssig produktion vedrørende industri, håndværk m.v. (fabrik, værksted o.lign.)

I denne gruppe indplaceres bygninger, der benyttes til**fremstillingsvirksomhed og forarbejdning** samt lagervirksomhed i forbindelse hermed. Som eksempler kan nævnes bygninger benyttet til bryggerivirksomhed (tappehal o.lign.) garveri-, trykkeri-, jernstøberi- og slagterivirksomhed, sko, tobak- tekstil- papir og brødfabrikation, fotolaboratorium o.lign.

Selvstændige kontor- eller administrationsbygninger for virksomheder tildeles bygningsanvendelseskode 320.

230 El-, gas-, vand- eller varmeværk, forbrændingsanstalt m.v.

Af yderligere eksempler på bygninger i denne gruppe kan nævnes rensningsanlæg, transformerstationer og vandtårne.

290 Anden bygning til landbrug, industri etc.

Bygninger til handel, transport, kontor, liberale erhverv, servicevirksomhed o.lign.

310 Transport- og garageanlæg (fragtmandshal, lufthavnsbygning, banegårdsbygning)

I denne gruppe indplaceres lagerbygninger- og anlæg med tilknytning til transporterhvervene, som, f.eks. kornsiloer, køle- og pakhuse på havne-, bane-, og lufthavnsarealer.

Egentlige garageanlæg, d.v.s. garager med plads til 3 eller flere køretøjer, indplaceres i denne gruppe, også selv om de er tilknyttet industrivirksomheder, kontorhuse og lignende. Bortset fra garageanlæg, der benyttes af landbrugsbedrifter, der tildeles anvendelseskode 210. For mindre anlæg til et eller to køretøjer anvendes kode 910.

Som yderligere eksempler på bygninger i denne gruppe kan nævnes godsbanegårde, jernbanestations bygninger, rutebilstationer, parkeringshuse, remiser, hangarbygninger, ankomst- og afgangshaller, kontrol- og fyrtårne samt brand- og redningsstationer.

Bygninger bestemt for **kommunikation** som f.eks. telefon-, post- og telegrafvæsenets bygninger og bygninger benyttet af telegram- og pressebureauer indplaceres tillige i denne gruppe.

320 Bygninger til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration.

I denne gruppe indplaceres bygninger benyttet til**engros- og detailhandel** som f.eks. auktionshaller, butikscentre, supermarkeder, varehuse, butiks- og forretningsbygninger, herunder tillige bygninger benyttet til forretning og beboelse, når forretningsarealet overstiger halvdelen af bygningens samlede areal (se tillige under kode 120).

Gruppen omfatter tillige bygninger, benyttet til**liberale erhverv**, som f.eks. rådgivende ingeniør- og arkitektkontorer, advokatkontorer, lægehuse o.lign.

Enhver bygning bestemt for **offentlig administration** indplaceres i gruppen som f.eks. rådhuse, rets-, politi- og toldvæsenets bygninger, ministerialbygninger og ambassader.

Private **administrations- og kontorbygninger**indplaceres også i denne gruppe, tillige med bygninger anvendt af banker, pengeinstitutter, forsikringsselskaber, kreditforeninger samt børsbygninger.

Endelig indplaceres lagerbygninger i denne gruppe, når disse har tilknytning til kontor, handel og administration.

330 Bygning til hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden servicevirksomhed.

Enhver bygning anvendt til hotel- og restaurationsvirksomhed, som f.eks. moteller, værtshuse, barer, pensionater o.lign. indplaceres i denne gruppe.

Opmærksomheden henledes på, at bygninger anvendt for anden servicevirksomhed ikke omfatter service- og tjenesteydelser under liberalt erhverv. Som eksempel på bygninger anvendt til anden servicevirksomhed kan nævnes renseri, barber, fotograf, diner transportable, rulleforretning, skønhedssalon, tank- og servicestationer samt offentligt toilet.

390 Anden bygning til transport, handel etc.

Bygninger til kulturelle formål samt institutioner:

410 Bygninger til biograf, teater, erhvervsmæssig udstilling, bibliotek, museum, kirke o.lign.

Som eksempler på bygninger i denne gruppe kan nævnes koncert- og operahuse, kongresbygninger, kulturcentre, messehaller, forsamlings- og foreningshuse, missionshuse, synagoger, templer o.lign.

Bygninger tilknyttet kirker o.lign. samt lighuse, krematorier og kapeller placeres ligeledes i denne gruppe.

Det bemærkes, at bygninger tilhørende foreninger anvendt til kontor eller administration tildeles anvendelseskode 320.

420 Bygninger til undervisning og forskning (skoler, gymnasium, forskningslaboratorium o.lign.)

Enhver bygning anvendt til undervisnings-, forsknings-, og videnskabelige formål som f.eks. universitetsbygninger, tekniske skoler, handelsskoler, observatorier, planetarier, teknologiske og meteorologiske institutter indplaceres i denne gruppe.

Beboelsesbygninger tilknyttet kost- og højskoler tildeles anvendelseskode 160.

430 Bygninger til hospital, sygehjem, fødeklinik o.lign.

Beboelsesbygninger til personale (lægeboliger m.m.) tildeles anvendelseskoder 120-190.

440 Bygninger til daginstitution.

Som eksempel kan nævnes børnehaver, vuggestuer, fritidshjem og integrerede institutioner.

490 Bygninger til anden institution, herunder kaserne, fængsel o.lign.

Bygninger til fritidsformål:

510 Sommerhus.

Herunder registreres endvidere stuehus til nedlagt landbrugsejendom samt helårshus, der alene anvendes til ferie- eller fritidsformål.

520 Bygninger til ferieformål m.v. bortset fra sommerhus og kolonihavehus (feriekoloni, vandrehjem o.lign).

530 Bygninger i forbindelse med idrætsøvelser (klubhus, idrætshal, svømmehal o.lign.)

540 Kolonihavehus.

Det bemærkes, at ved kolonihavehuse vil kolonihave**foreningen** stå som skødehaver og være opført på ejendommens blad i tingbogen, hvorefter den enkelte kolonihaveejer ikke kan gøre sit hus til genstand for særskilt belåning med tinglysning på ejendommens blad i tingbogen.

590 Anden bygning til fritidsformål.

Herunder registreres anneksbygninger og andre bygninger, der anvendes som f.eks. fælleshus til mødeaktivitetet, selskaber eller til hobby mv. til brug for beboerne samt campinghytter o.lign.

Mindre bygninger til garageformål, opbevaring m.v.

910 Garage (med plads til 1 eller 2 køretøjer).

920 Carport.

Bilag 2 - Interviewguide

Med hvilke formål foretager I værdiansættelse af fast ejendom?

Hvilke konsekvenser kan en fejlagtig værdiansættelse have relativt til de forskellige formål?

Arbejder I med en klassifikation af erhvervsejendommene, anvendelse, størrelse, alder, beliggenhed - Primær/sekendær, Top/høj/lav jf. markedsbarometer?

Hvilke metoder og beregningsmodeller benyttes til værdiansættelse?

- Hvordan vælger man hvilken metode/beregningsmodel, der passer bedst?

Hvilken data/statistik/normtal benyttes som input i dette beregningsmodeller? Bruger I selv Jeres markedsbarometer?

Hvilke bygningsarealer benytter I ved værdiansættelsen af erhvervsejendommene f.eks. BBR, lejemålsarealer (Bek. nr. 311)?

Ved ejendomme med blandet arealanvendelse (kontor/industri) differentieres der så herimellem ved beregning af værdiansættelsen?

Hvordan håndterer I ejendomme som har en meget konkret anvendelse og er indrettet derefter, er der forskel i værdiansættelserne til forskellige formål, f.eks. årsregnskab kontra salg?

Bilag 3 - Interviewreferat, Christopher Elgaard Jensen (26.04.18)

Christopher Elgaard Jensen er manager i Sadolin & Albæks analyse- og vurderingsteam. Til dagligt beskæftiger han sig med værdiansættelse af kommercielle ejendomme - alt fra enkeltstående erhvervsejendomme til udlejningsejendomme, ejendomsselskaber og ejendomsporteføljer til baggrund for f.eks. finansiering. I analyse- og vurderingsteamet beskæftiger man sig endvidere med markedsanalyser, som laves for mange forskellige typer af kunder, alt fra kommuner til internationale kapitalfonde. Hertil beskæftiger Christopher Jensen sig med formidlingsopgaver, køb og salg af ejendomme, både enkeltstående ejendomme, ejendomsporteføljer og ejendomsselskaber, formidling af finansieringsvilkår og alt der har med ejendomme at gøre. Kerneforretningen er køb og salg, samt værdiansættelser.

Med hvilke formål foretager I værdiansættelse af fast ejendom?
Køb og salg er det mest almindelige formål med, hvorfor Sadolin & Albæk foretager værdiansættelser, samt til brug for regnskaber og finansiering. Formålet kan spænde rigtig bredt.
Hertil foretages der ofte også værdiansættelse for banker, da de kan have behov for vurderinger fra tredjeparts side, til at basere deres låneudmåling på.

Hvilke konsekvenser kan en fejlagtig værdiansættelse have relativt til de forskellige formål?
For finansieringen er det et spørgsmål om, at man på kommercielle ejendomme kun kan låne op til 60% af værdien, mod boligejendommenes 80% i realkredit. Det betyder, at den loan to value man får/det beløb man kan låne, er afhængigt af værdiansættelsen. Så hvis værdiansættelsen er for høj eller for lav bliver låneudmålingen ligeledes for høj eller for lav. I finansieringsøjemed kan det både have betydning for bankens udlån og ejerens finansiering.

Til brug for regnskabet, er der ikke nogen virksomhed, der har lyst til at tage en stor regulering på sine aktivværdier som følge af en fejlagtig værdiansættelse. Det er typisk sådan, at man, for ejendomsselskaber og pensionskasser, indregner deres ejendomme til dagsværdi i regnskabet, og så har man brug for at få en markedsværdiansættelse, hvert år, til brug for deres årsregnskab. Hvis værdierne er forkerte, er aktivværdier, som hele deres regnskab er baseret på, forkerte. Dette må man foretage nogle reguleringer af, når man finder ud af at de er forkerte, som hvis værdiansættelserne har været for høje kan have stor negativ betydning på årsresultatet. Hvis værdiansættelserne har været for lave har det dog en positiv effekt på årsresultatet, men det er stadig ikke hensigtsmæssigt for en virksomhed at have bogført en ejendom til en forkert værdi i sit regnskab.

Man kan endvidere sige, at det værste tilfælde er i forbindelse med køb og salg. Da, rådgiver man sælger på baggrund af en værdiansættelse der er forkert, kan man ende ud i, at en ejendom vil blive handlet meget under eller over markedsværdien (sker sjældent i praksis, da der er mange forskellige personer ind over) , hvilket kan betyde, at en køber betaler for meget eller at sælger bliver snydt. Hertil hvis den ene part er en offentlig instans, er de underlagt udbudsloven, og skal dermed handle til markedsværdi. Handles der således til en forkert markedsværdi, kan de være i uoverensstemmelse med lovgivningen.

Med de mange formål følger således også mange konsekvenser, med fejlagtige værdiansættelser.

Arbejder I med en klassifikation af erhvervsejendommene, anvendelse, størrelse, alder, beliggenhed - Primær/sekendær, Top/høj/lav jf. markedsbarometer?
I værdiansættelsesøjemed tages der hensyn til alle parametre. Markedsbarometret er high level markedsdata, og der er det konsensus i branchen, at man bruger primær og sekundær. Primær er udtryk for det absolut bedste, nyistandsat, funktionel, driftsmæssigt effektiv (men det kan den også være selvom den er 10 år gammel, så i forhold til om den er ny, så er det lidt subjektivt), hvor sekundær er mere gennemsnitlig betragtning.

Hertil tages udlejningsforhold med i værdiansættelsen, da denne foretages ud fra en finansiel betragtning og ikke nødvendigvis, hvor meget mursten er værd.

Så markedsmæssigt et primær/sekundær den primære klassificering af ejendommene, men laver man en konkret værdiansættelse tages der højde for den eksakte beliggenhed og alder på bygningen, ejendommens stand og udlejningsforholdene, planforhold, miljøforhold mm. ALT, hvad man måtte have kendskab til.

Hvilke metoder og beregningsmodeller benyttes til værdiansættelse? Hvordan vælger man hvilken metode/beregningsmodel, der passer bedst?
Den afkastbaserede model og DCF-modellen er de mest anvendte. I nogle tilfælde benyttes mere komplekse modeller.

Valg af model afhænger af selve ejendommen. Værdiansættelsen foretages jo finansielt, og valget af beregningsmodel sker således også i henhold til hvilken model der giver det bedste finansielle resultat, hvilket har noget at gøre med hvor stabile pengestrømmene er. Hvis pengestrømmene varierer over tid, er det ikke hensigtsmæssigt at bruge den afkastbaserede model. Det mest anvendte eksempel er omkostningsbestemte boligudlejningsejendomme, hvor man som investor køber en ejendom ud fra en forretningsplan der hedder, at man løbende istandsætter lejemålene når lejer flytter ud og så kan man leje dem ud til en højere leje efterfølgende. Dette gør, at indtægterne i starten vil være lave, mens de stiger over tid i takt med, at lejemålene istandsættes. I dette tilfælde er det ikke hensigtsmæssigt at bruge den afkastbaserede model, da det ikke giver korrekt metodik eller resultat.

Har du i stedet en ejendom, der er stabil i pengestrøm og drift, så er den afkastbaserede model den mest hensigtsmæssige.

Hvilken data/statistik/normtal benyttes som input i dette beregningsmodeller? Bruger I selv Jeres markedsbarometer?
Groft sagt ja. Men tallene vil ikke nødvendigvis anvendes, da der er mange specifikke forhold på den enkelte ejendom, der tages højde for. Markedsbarometeret skal således ses som et pejlemærke for hvor markedet er henne og hvor tendensen i markedeter.

Hvilke bygningsarealer benytter I ved værdiansættelsen af erhvervsejendommene f.eks. BBR, lejemålsarealer (Bek. nr. 311)?
I praksis er det oftest det muliges kunst. Man tager de kilder man har og så vurderes det på baggrund heraf, hvad der er mest pålideligt.

Der er altid adgang til BBR-meddelelser, dvs. at har vi ikke andre arealopgørelse end dem, så er det dem der benyttes.
Det ideelle er en landinspektøropmåling, som er foretaget for nyligt og denne benyttes således også, hvis sådan en er tilgængelig. Det er bare meget sjældent i praksis, at vi er i besiddelse af sådan en.
Ellers kan der fremgå lejemålsareal af lejekontrakter, som vil være anden prioritet, sammen med en eventuel lejeliste som ejendommens ejer kan være i besiddelse.

Ved ejendomme med blandet arealanvendelse (kontor/industri) differentieres der så herimellem ved beregning af værdiansættelsen? Og hvordan differentieres der, da f.eks. BBR kun har en anvendelse registreret pr. bygning selvom der praktisk set godt kan være flere forskellige arealanvendelser.
Ja, absolut.

Ja, men i øvrigt kan man også sige at BBR er så forsimplet ved at slå kontor, handel, lager sammen under et, hvilket kan betyde mange ting.

Hvis ikke vi har andet end en BBR meddelelse og ikke har mulighed for andet, og der er forskellige anvendelser (det er sjældent) er det et spørgsmål om, at vi må tage os nogle forbehold for at vi ikke kender til det. Så vil man, qua sin besigtigelse lave et relativt groft estimat af arealet anvendt til det ene og det her areal anvendes til det andet og tredje. Men det er ikke en hensigtsmæssig værdiansættelse og det er også en med en masse forbehold. Ideelt skal man lave splittet på anvendelse og det vil vi altid forsøge at gøre.

Hvordan håndtere I ejendomme som har en meget konkret anvendelse og er indrettet derefter, er der forskel i værdiansættelserne til forskellige formål, f.eks. årsregnskab kontra salg?
Som udgangspunkt nej, i begge tilfælde er det markedsværdien/dagsværdien.
Det man gør når man værdiansætter er at vurdere hvad ejendommen er værd, hvis den skulle handles på det frie marked uden tvang og med passende markedsføring. Uanset formålet er det således det samme resultat man skal ramme. I praksis, kan nogle virksomheder dog have en interesse i at være en smule konservative i værdiansættelsen i forhold til regnskabet, og man kan således være lidt forsigtige med de forudsætninger der "indregnes" og således kan man opnå en buffer i regnskabet, hvis tingene skulle skrante lidt på et tidspunkt. Så står man ikke med en ejendom, der er skrevet ind til en for høj værdi og skal tage et stort tab. I modsætning til et forestående salg, hvor man måske vil være lidt mere optimistiske.

Men det vil kun være i et begrænset omfang, procentuelt maks. 10 %. Der kan altså være strategiske overvejelser omkring værdiansættelsen. Dette er helt legalt, da man ikke kommer udenom at skulle opsætte en række forudsætninger for værdiansættelsen og disse kan variere uden det ene er mere rigtigt end det andet.

Der er ikke sådan at i arbejder med en vurderingsnorm jf. Den offentlige vurdering "i handel og vandel" el. +/- 20%?
Det gør vi, for vi har også et rådgiveransvar, hvor vi skal ramme inden for 15 %, ellers kan vi blive holdt til ansvar for vores værdiansættelser. Hertil bliver den offentlige vurdering

foretages efter vurderingsloven, som gør at nogle forhold ikke tages med, ligesom ved vores værdiansættelser. Så det er to forskellige principper man vurderer på baggrund af.

Godkendelse fra Christopher Elgaard Jensen
Fra: Christopher Elgaard Jensen [cej@sadolin-albaek.dk]
Sendt: 30. maj 2018 10:04
Til: Jeanette Skovdal Haenschke Larsen
Emne: SV: Vedr. speciale på landinspektøruddannelsen

Kære Jeanette

Godt at høre at det kan bruges. Jeg kan godt godkende vedhæftede, men vil tillade mig at anbefale, at I læser korrektur på det.

Bh.
Christopher

Med venlig hilsen / Kind regard

Christopher Elgaard Jensen
Manager, Research & Valuation
M.Sc. Applied Economics & Finance
D: +45 60 21 85 36
cej@sadolin-albaek.dk
Sadolin & Albæk A/S
Palægade 2-4 | 1261 København K
T: +45 70 11 66 55

Bilag 4 - Markedsbarometer (Sadolin & Albæk)

Kontor

		2016		2017				2018
Leje		**3. kvt**	**4. kvt**	**1. kvt**	**2. kvt**	**3. kvt**	**4. kvt**	**1. kvt**
Kr./m²/år ekskusive driftsomkostninger og skatter								
København	Primær	1.800	1.800	1.800	1.800	1.850	1.900	1.950
	Sekundær	1.150	1.150	1.175	1.200	1.200	1.250	1.250
Aarhus	Primær	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400
	Sekundær	775	775	800	800	800	850	850
Trekantsområdet	Primær	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.100
	Sekundær	550	550	550	550	550	550	550
Startforrentning %								
København	Primær	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	3,75
	Sekundær	6,25	6,00	6,00	5,75	5,75	5,50	5,50
Aarhus	Primær	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
	Sekundær	6,25	6,25	6,25	6,00	6,00	6,00	6,00
Trekantsområdet	Primær	5,50	5,25	5,25	5,25	5,00	5,00	5,00
	Sekundær	7,25	7,25	7,25	7,00	6,75	6,75	6,75
Tomgang %								
Storkøbenhavn		9,60	9,30	8,60	8,20	7,60	7,60	7,40
Aarhus		8,50	9,10	7,60	7,50	7,80	7,70	7,70
Trekantsområdet		8,80	8,90	8,70	8,60	9,30	9,00	8,50

Butik

		2016		2017				2018
Leje		**3. kvt**	**4. kvt**	**1. kvt**	**2. kvt**	**3. kvt**	**4. kvt**	**1. kvt**
Kr./m²/år ekskusive driftsomkostninger og skatter								
København	Top	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
	Høj	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500
	Lav	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
Aarhus	Top	6.300	6.300	6.300	6.500	6.500	7.000	7.000
	Høj	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.200	3.200
Trekantsområdet	Top	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
	Høj	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.300	1.300
Startforrentning %								
København	Primær	3,50	3,25	3,25	3,25	3,00	3,00	3,00
	Sekundær	6,00	5,75	5,75	5,50	5,25	5,00	5,00
Aarhus	Primær	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
	Sekundær	6,25	6,25	6,25	6,00	6,00	5,75	5,75
Trekantsområdet	Primær	5,25	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
	Sekundær	7,50	7,50	7,50	7,25	7,25	7,25	7,25
Tomgang %								
Storkøbenhavn		3,70	3,90	3,80	3,80	4,40	4,30	4,00
Aarhus		6,00	5,60	5,50	5,50	5,30	5,40	5,50
Trekantsområdet		9,40	9,00	9,40	8,10	8,40	8,50	7,50

(Sadolin & Albæk, 2018: 4)

Industri**

		2016		2017				2018
Leje		**3. kvt**	**4. kvt**	**1. kvt**	**2. kvt**	**3. kvt**	**4. kvt**	**1. kvt**
Kr./m²/år ekskusive driftsomkostninger og skatter								
København	Primær	575	575	575	575	575	575	600
	Sekundær	325	325	325	325	350	350	375
Aarhus	Primær	425	425	450	450	450	450	475
	Sekundær	275	275	275	275	275	275	275
Trekantsområdet	Primær	425	425	425	425	425	425	450
	Sekundær	275	275	275	275	275	275	275
Startforrentning* %								
København	Lang	6,25	6,25	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
	Kort	8,75	8,50	8,50	8,25	8,25	8,00	8,00
Aarhus	Lang	6,50	6,50	6,25	6,25	6,25	6,25	6,00
	Kort	8,75	8,50	8,50	8,50	8,50	8,25	8,00
Trekantsområdet	Lang	6,50	6,50	6,25	6,25	6,25	6,25	6,00
	Kort	10,00	9,75	9,75	9,50	9,50	9,50	9,50
Tomgang %								
Storkøbenhavn		3,10	2,70	2,70	2,30	2,40	2,30	2,50
Aarhus		3,90	4,00	3,90	3,60	3,40	3,10	3,10
Trekantsområdet		2,60	2,90	2,90	2,80	2,30	2,40	2,40

*Lang og kort henviser til kontraktens længde
**Industri omfatter produktion, lager og logistik

Bolig***

		2016		2017				2018
Leje		**3. kvt**	**4. kvt**	**1. kvt**	**2. kvt**	**3. kvt**	**4. kvt**	**1. kvt**
*- Kr./m²/år ekskusive forbrug								
Københavh	Primær	1.850	1.900	1.900	1.950	1.950	1.950	1.950
	Sekundær	1.500	1.600	1.650	1.700	1.700	1.750	1.750
Storkøbenhavn	Primær	1.550	1.550	1.600	1.600	1.650	1.650	1.650
	Sekundær	1.350	1.400	1.450	1.450	1.450	1.500	1.500
Startforrentning %								
Københavh	Primær	4,00	4,00	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75
	Sekundær	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,25	4,25
Storkøbenhavn	Primær	4,75	4,75	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
	Sekundær	5,00	5,00	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75

***) Lejeniveauer og startforrentning er angivet for nyopførte boliger i størrelsen 80-100 kvadratmeter, ekskl. stue- og penthouseboliger. Bemærk at tomgangstal er udeladt for boliger, idet der på boliger, hvor lejen følger markedslejen, ikke ses nævneværdig tomgang.
Definitioner:
København: Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune.
Storkøbenhavn: Københavns omegnskommuner inden for Region Hovedstaden. Dog med undtagelse af Hellerup, som hører under Gentofte Kommune, men hvor data for København er repræsentativt.
Primær boligbeliggenhed: eks. Langelinie og Havnehoimen i København, Lyngby og Rødovre i Storkøbenhavn.
Sekundær boligbeliggenhed: eks. Valby og Ørestad Syd i København og Brøndby/Glostrup/Albertsund i Storkøbenhavn.

(Sadolin & Albæk, 2018: 5)

Bilag 5 - Markedsrapport (Nybolig Erhverv)

Boligudlejningsejendomme

Region Hovedstaden - Boligudlejningsejendomme 1. kvartal 2018

	City, Hellerup, Østerbro, Frb. og indre Vesterbro	Øvrige centrale København	Ydre centrale København
Tomgangsrate i %	0	0	0
Kortsigtsprognose	→	→	→
Afkast på nyopførte prime ejendomme (%)	3,50-4,00	4,00-4,50	4,25-4,75
Afkast på fuldt udviklede prime ejendomme (%)	3,75-4,00	4,00-4,50	4,75-5,25
Afkast på prime ejendomme med udviklingspotentiale (%)	1,40-2,40	1,70-2,70	2,70-3,70
Afkast på fuldt udviklede ejendomme sekundær beliggenhed (%)	4,00-4,50	4,50-4,75	4,75-5,00
Afkast på sekundære ejendomme med udviklingspotentiale (%)	1,90-2,70	2,75-3,50	3,25-3,75
Etagemeterpris på nyopførte prime ejendomme	45-60.000	32.5-45.000	25-32.500
Etagemeterpris på fuldt udviklede prime ejendomme	28-31.000	19-24.000	16-21.000
Etagemeterpris på prime ejendomme med udviklingspotentiale	20-24.000	16-19.000	14-17.000
Etagemeterpris på fuldt udviklede ejendomme sekundær beliggenhed	22-26.000	18-21.000	15-17.000
Etagemeterpris på sekundære ejendomme med udviklingspotentiale	20-22.000	16-19.000	15-17.000
Mikroforhold			
Typisk liggetid, Salg (mdr.)	1-2	3-4	2-4

(Nybolig Erhverv A/S, 2018: 11)

Region Fyn - Boligudlejningsejendomme 1. kvartal 2018

	Odense City	Odense øvrige	Svendborg
Tomgangsrate i %	1,00-3,00	1,00-3,00	>5,00
Kortsigtsprognose	→	→	→
Afkast på nyopførte prime ejendomme (%)	3,75-4,50	4,50-5,00	-
Afkast på fuldt udviklede prime ejendomme (%)	3,75-4,50	4,50-5,00	6,00-6,50
Afkast på prime ejendomme med udviklingspotentiale (%)	2,00-4,00	2,50-5,00	5,50-6,00
Afkast på fuldt udviklede ejendomme sekundær beliggenhed (%)	4,50-5,00	4,75-5,25	6,50-7,25
Afkast på sekundære ejendomme med udviklingspotentiale (%)	2,00-5,00	3,00-5,00	6,25-7,00
Etagemeterpris på nyopførte prime ejendomme	22-28.000	18-25.000	14-16.000
Etagemeterpris på fuldt udviklede prime ejendomme	18-23.000	15-20.000	10-12.000
Etagemeterpris på prime ejendomme med udviklingspotentiale	15-18.000	13-16.000	9-11.000
Etagemeterpris på fuldt udviklede ejendomme sekundær beliggenhed	17-20.000	15-18.000	8-11.000
Etagemeterpris på sekundære ejendomme med udviklingspotentiale	13-18.000	12-15.000	7-10.000
Mikroforhold			
Typisk liggetid, Salg (mdr.)	1-6	3-12	6-12

(Nybolig Erhverv A/S, 2018: 13)

Region Midtjylland - Boligudlejningsejendomme 1. kvartal 2018

	Aarhus centrum	Aarhus øvrige	Herning	Holstebro	Horsens	Randers	Silkeborg	Skive	Viborg
Tomgangsrate i %	0,00	0,00	0,00-2,00	1,00-2,00	0,00-2,00	1,00-2,00	1,00-3,00	2,00-3,00	0,00-1,00
Kortsigtsprognose	→	→	→	→	↘	↘	→	→	↘
Afkast på nyopførte prime ejendomme (%)	4,00-4,25	4,50-5,00	4,50-5,50	5,00-6,00	4,50-5,00	-	4,50-5,00	-	-
Afkast på fuldt udviklede prime ejendomme (%)	3,75-4,25	4,25-4,75	4,50-5,50	6,00-8,00	4,50-5,00	4,75-5,25	4,50-5,50	6,00-6,50	4,50-5,25
Afkast på prime ejendomme med udviklingspotentiale (%)	1,25-3,00	1,50-4,00	5,00-5,50	5,00-8,00	4,00-5,00	4,25-5,00	4,00-5,00	6,50-7,00	5,50-6,25
Afkast på fuldt udviklede ejendomme sekundær beliggenhed (%)	4,25-4,75	4,35-4,90	6,00-7,00	5,00-8,00	5,50-6,00	5,75-6,25	6,50-7,50	8,00-8,50	5,75-6,50
Afkast på sekundære ejendomme med udviklingspotentiale (%)	2,50-4,00	4,00-4,50	5,00-8,00	5,00-8,00	5,00-6,00	5,50-6,00	6,00-7,00	9,00-10,00	6,00-7,00
Etagemeterpris på nyopførte prime ejendomme	35-38.000	28-30.000	16-18.000	15-20.000	21-23.000	-	11-14.000	-	-
Etagemeterpris på fuldt udviklede prime ejendomme	31-33.000	20-22.000	20-24.000	15-20.000	15-20.000	12.5-13.500	12-15.000	8-9.000	15-20.000
Etagemeterpris på prime ejendomme med udviklingspotentiale	23-26.000	16-22.000	16-20.000	10-15.000	8-10.000	8.5-9.000	10-13.000	5-6.000	10-15.000
Etagemeterpris på fuldt udviklede ejendomme sekundær beliggenhed	26-31.000	23-25.000	12-18.000	7-10.000	12-15.000	7-8.000	7-10.000	2.5-3.500	10-15.000
Etagemeterpris på sekundære ejendomme med udviklingspotentiale	18-20.000	17-19.000	10-14.000	5-10.000	6.5-8.000	5-6.000	5-7.000	2.5-3.500	8-12.000
Mikroforhold									
Typisk liggetid, Salg (mdr.)	2-4	2-6	6-9	3-12	0,5-6	3-6	2-12	4-6	3-6

(Nybolig Erhverv A/S, 2018: 15)

Region Nordjylland - Boligudlejningsejendomme 1. kvartal 2018

	Aalborg Midtby	Aalborg Øvrige centrale	Frederikshavn
Tomgangsrate i %	0,00-2,00	1,00-2,00	8,00-10,00
Kortsigtsprognose	→	→	↘
Afkast på nyopførte prime ejendomme (%)	4,00-4,50	4,25-4,75	-
Afkast på fuldt udviklede prime ejendomme (%)	3,50-4,25	4,00-5,00	7,00-8,00
Afkast på prime ejendomme med udviklingspotentiale (%)	3,00-4,25	4,00-5,25	8,00-9,50
Afkast på fuldt udviklede ejendomme sekundær beliggenhed (%)	4,50-5,50	5,00-5,75	9,50-10,50
Afkast på sekundære ejendomme med udviklingspotentiale (%)	4,25-5,75	4,75-6,00	10,50-11,50
Etagemeterpris på nyopførte prime ejendomme	24-28,000	20.5-23.500	-
Etagemeterpris på fuldt udviklede prime ejendomme	18,5-23.500	14.5-19.000	10-11.000
Etagemeterpris på prime ejendomme med udviklingspotentiale	13-17.500	11.5-15.500	6-7.000
Etagemeterpris på fuldt udviklede ejendomme sekundær beliggenhed	16-20.000	14-19.000	4-5.000
Etagemeterpris på sekundære ejendomme med udviklingspotentiale	11-14.500	10-14.000	2-3.000
Mikroforhold			
Typisk liggetid, Salg (mdr.)	1-2	1-2	6-12

(Nybolig Erhverv A/S, 2018: 17)

Region Sydjylland - Boligudlejningsejendomme 1. kvartal 2018

	Haderslev	Esbjerg	Sønderborg	Trekantområdet	
				Kolding	Vejle
Omgangsrate i %	1,00-2,00	0,00-1,00	-	0,00-2,00	0,00-2,00
Kortsigtsprognose	→	↗	→	→	→
Afkast på nyopførte prime ejendomme (%)	5,75-6,25	4,75-5,00	5,75-6,00	5,00-5,75	4,75-5,50
Afkast på fuldt udviklede prime ejendomme (%)	6,25-6,75	4,75-5,50	6,00-6,50	5,25-5,75	5,00-5,75
Afkast på prime ejendomme med udviklingspotentiale (%)	6,00-6,50	5,00-6,50	6,00-6,25	4,75-5,00	4,50-5,25
Afkast på fuldt udviklede ejendomme sekundær beliggenhed (%)	7,25-7,75	6,00-6,75	7,00-7,75	6,00-6,50	5,75-6,50
Afkast på sekundære ejendomme med udviklingspotentiale (%)	7,00-7,50	7,00-8,00	7,00-7,50	5,50-6,00	5,25-6,00
Etagemeterpris på nyopførte prime ejendomme	15-18.000	16.8-20.000	15.5-18.500	15-19.000	15-20.000
Etagemeterpris på fuldt udviklede prime ejendomme	7-10.000	12.7-15.000	7.5-10.000	10-15.000	10-15.000
Etagemeterpris på prime ejendomme med udviklingspotentiale	5.5-7.000	7.5-8.500	6-8.000	8-10.000	8-10.000
Etagemeterpris på fuldt udviklede ejendomme sekundær beliggenhed	5-6.000	6.8-7.500	5.5-7.000	9-11.000	9-11.000
Etagemeterpris på sekundære ejendomme med udviklingspotentiale	4-5.500	4.8-5.500	4.5-6.000	5-8.000	5-8.000
Mikroforhold					
Typisk liggetid, Salg (mdr.)	2-6	2-4	4-8	0-6	0-3

(Nybolig Erhvervs A/S, 2018: 19)

Region Sjælland - Boligudlejningsejendomme 1. kvartal 2018

	Roskilde	Slagelse	Køge	Næstved
Omgangsrate i %	1,00-2,00	1,00-2,00	1,00-2,00	1,00-2,00
Kortsigtsprognose	→	→	→	→
Afkast på nyopførte prime ejendomme (%)	4,25-4,75	4,50-5,75	4,25-5,00	4,50-5,75
Afkast på fuldt udviklede prime ejendomme (%)	4,25-4,75	4,75-6,00	4,50-5,00	4,75-6,00
Afkast på prime ejendomme med udviklingspotentiale (%)	4,00-5,00	5,25-6,50	4,00-5,00	5,25-6,50
Afkast på fuldt udviklede ejendomme sekundær beliggenhed (%)	5,50-6,50	6,00-7,50	5,50-6,50	6,00-7,50
Afkast på sekundære ejendomme med udviklingspotentiale (%)	5,00-6,00	6,50-7,50	5,00-6,00	6,50-7,50
Etagemeterpris på nyopførte prime ejendomme	29-35.000	16-22.000	27-33.000	16-22.000
Etagemeterpris på fuldt udviklede prime ejendomme	26-35.000	16.5-20.000	25-32.000	15.5-19.000
Etagemeterpris på prime ejendomme med udviklingspotentiale	15-19.000	8-13.000	15-19.000	7-12.000
Etagemeterpris på fuldt udviklede ejendomme sekundær beliggenhed	17-21.000	13-16.000	17-20.000	12-15.000
Etagemeterpris på sekundære ejendomme med udviklingspotentiale	12-16.000	4-8.000	12-15.000	4-8.000
Mikroforhold				
Typisk liggetid, Salg (mdr.)	1-6	2-6	1-6	2-6

(Nybolig Erhvervs A/S, 2018: 21)

Kontorejendomme

Kontorejendomme 1. kvartal 2018	City (ældre ejd.)	Frederiksberg og brokvarterer	Havnefronter/City (nyere ejd.)	Ørestad	Ring 3-4 (Storkøbenhavn)	Hillerød
Total forventet færdiggørelse 2018 (m²)	10.100	47.500	5.000	15.500	4.500	1.000
Total forventet færdiggørelse 2019 (m²)	61.000	15.000	97.000	13.000	37.000	24.000
Total forventet færdiggørelse 2020 (m²)	20.000	151.000	24.000	20.000	70.000	6.000
Tomgangsrate i %	4,00-6,00	6,00-7,00	6,00-7,00	-	7,00-8,00	-
Kortsigtsprognose	→	↘	↘	→	↘	→
Bruttoleje: Klasse A ejd. (DKK/m²/år)	1.600-2.350	1.450-1.950	2.200-2.650	1.700-2.100	1.000-1.300	1.000-1.200
Kortsigtsprognose	↗	↗	↗	→	→	→
Bruttoleje: Klasse B ejd. (DKK/m²/år)	1.300-1.600	1.200-1.550	1.700-2.200	1.300-1.700	700-900	750-1.000
Kortsigtsprognose	↗	↗	↗	→	→	→
Bruttoleje: Klasse C ejd. (DKK/m²/år)	1.000-1.300	1.000-1.200	-	-	450-700	450-900
Kortsigtsprognose	↗	↗	→	→	→	→
Afkast: Klasse A ejendomme i %	3,75-4,50	4,25-5,00	4,00-4,50	4,25-5,00	6,00-7,50	7,00-8,00
Afkast: Klasse B ejendomme i %	4,50-5,50	5,00-6,00	4,75-6,00	5,00-6,00	7,50-8,50	8,00-9,00
Afkast: Klasse C ejendomme i %	5,50-6,25	6,00-6,50	-	-	8,50-9,00	9,00-10,00
Mikroforhold						
Typisk liggetid, udlejning (mdr.)	0-6	3-6	6-12	3-12	6-24	3-12
Typisk uopsigelighed (år)	2-5	2-10	3-5	3-10	2-5	2-5
Typisk liggetid, salg (mdr.)	0-3	0-3	0-3	3-6	6-12	1-12

(Nybolig Erhvervs A/S, 2018: 24)

Kontorejendomme 1. kvartal 2018	Odense centrum	Odense indre ring	Odense ydre ring	Svendborg
Total forventet færdiggørelse 2018 (m²)	1.000	-	-	-
Total forventet færdiggørelse 2019 (m²)	7.000	-	-	-
Total forventet færdiggørelse 2020 (m²)	5.000	-	-	-
Tomgangsrate i %	5,00-10,00	5,00-10,00	5,00-10,00	-
Kortsigtsprognose	→	→	→	-
Bruttoleje: Klasse A ejd. (DKK/m²/år)	800-1.200	700-900	600-800	600-800
Kortsigtsprognose	→	→	→	→
Bruttoleje: Klasse B ejd. (DKK/m²/år)	600-800	550-700	500-600	450-525
Kortsigtsprognose	→	→	→	→
Bruttoleje: Klasse C ejd. (DKK/m²/år)	500-600	450-550	400-500	325-400
Kortsigtsprognose	→	→	→	→
Afkast: Klasse A ejendomme i %	6,25-6,75	6,75-7,25	7,25-7,75	7,25-8,00
Afkast: Klasse B ejendomme i %	7,00-7,50	7,50-8,00	8,00-9,00	8,00-8,75
Afkast: Klasse C ejendomme i %	7,50-8,00	8,00-9,00	8,50-10,00	8,75-9,50
Mikroforhold				
Typisk liggetid, udlejning (mdr.)	6-12	6-12	6-12	12-18
Typisk uopsigelighed (år)	2-5	2-5	2-5	1-2
Typisk liggetid, salg (mdr.)	12-24	12-24	12-24	12-24

(Nybolig Erhverv A/S, 2018: 26)

Kontorejendomme 1. kvartal 2018	Aarhus centrum	Aarhus indre ring	Aarhus ydre ring	Herning	Holstebro	Horsens	Randers	Skive	Silkeborg	Viborg
Total forventet færdiggørelse 2018 (m²)	30.000	5.000	10.000	-	-	-	-	-	2.500	-
Total forventet færdiggørelse 2019 (m²)	25.000	5.000	10.000	-	-	-	-	-	-	-
Total forventet færdiggørelse 2020 (m²)	-	-	-	-	-	-	-	-	2.500	-
Tomgangsrate i %	20,00	20,00	25,00	8,00-10,00	5,00-10,00	-	-	6,00-8,00	-	5,00-7,00
Kortsigtsprognose	→	→	↘	→	→	→	→	→	↗	→
Bruttoleje: Klasse A ejd. (DKK/m²/år)	1.1-1.400	900-1.100	600-800	800-1.000	600-1.000	800-1.000	650-700	750-850	750-1.175	900-1.050
Kortsigtsprognose	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bruttoleje: Klasse B ejd. (DKK/m²/år)	900-1.100	800-1.000	700-800	450-600	450-600	600-700	575-650	500-550	500-600	600-650
Kortsigtsprognose	→	→	→	→	→	→	→	→	↗	↘
Bruttoleje: Klasse C ejd. (DKK/m²/år)	900-1.200	600-1.000	600-700	250-400	300-450	250-350	450-575	350-400	300-450	425-475
Kortsigtsprognose	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Afkast: Klasse A ejendomme i %	5,00-5,25	5,50-6,00	6,00-6,25	6,00-7,00	8,50-9,50	5,00-6,00	7,50-8,00	8,00-8,50	7,50-8,50	7,25-7,75
Afkast: Klasse B ejendomme i %	5,25-5,50	5,50-6,00	6,00-6,25	8,00-9,00	9,50-10,50	6,50-7,50	8,00-8,50	9,00-9,50	8,00-9,00	8,00-8,50
Afkast: Klasse C ejendomme i %	5,00-5,50	5,50-6,00	6,00-6,50	10,0-12,0	10,0-12,0	10,0-15,0	8,50-9,00	10,0-11,0	9,00-11,00	9,00-9,50
Mikroforhold										
Typisk liggetid, udlejning (mdr.)	4-6	4-6	4-8	9-12	9-18	2-24	12-24	6-12	9-18	6-9
Typisk uopsigelighed (år)	1-4	1-4	1-4	0-2	0-2	0,5-10	1-3	2	1-2	2-3
Typisk liggetid, salg (mdr.)	3-6	3-6	3-6	6-18	12-18	6-24	12-24	6-9	-	6-9

(Nybolig Erhvervs A/S, 2018: 28)

Kontorejendomme 1. kvartal 2018	Aalborg centrum	Aalborg indre ring	Aalborg ydre ring	Frederikshavn
Total forventet færdiggørelse 2018 (m²)	-	-	-	-
Total forventet færdiggørelse 2019 (m²)	-	-	-	-
Total forventet færdiggørelse 2020 (m²)	-	-	-	-
Tomgangsrate i %	2,00-3,00	3,50-4,50	4,00-5,00	10-12
Kortsigtsprognose	↘	↘	↘	→
Bruttoleje: Klasse A ejd. (DKK/m²/år)	900-1.200	750-900	600-800	500-600
Kortsigtsprognose	↗	↗	↗	→
Bruttoleje: Klasse B ejd. (DKK/m²/år)	775-875	700-775	550-650	350-450
Kortsigtsprognose	→	→	→	→
Bruttoleje: Klasse C ejd. (DKK/m²/år)	575-625	525-625	425-500	200-350
Kortsigtsprognose	→	→	→	→
Afkast: Klasse A ejendomme i %	5,00-6,00	6,50-7,00	7,00-7,50	8,00-8,50
Afkast: Klasse B ejendomme i %	5,50-6,75	7,50-8,25	8,50-9,00	9,50-10,50
Afkast: Klasse C ejendomme i %	7,25-8,50	8,75-9,50	9,00-10,00	10,50-11,50
Mikroforhold				
Typisk liggetid, udlejning (mdr.)	3-6	3-9	3-9	9-12
Typisk uopsigelighed (år)	1-10	1-7	1-5	0-2
Typisk liggetid, salg (mdr.)	3-6	3-6	6	12-16

(Nybolig Erhvervs A/S, 2018: 30)

Kontorejendomme 1. kvartal 2018	Esbjerg	Haderslev	Sønderborg	Trekantområdet	
				Kolding	Vejle/Fredericia
Total forventet færdiggørelse 2018 (m²)	-	1.000	-	10.000-20.000	10.000-20.000
Total forventet færdiggørelse 2019 (m²)	-	4.000-6.000	-	20.000-40.000	20.000-40.000
Total forventet færdiggørelse 2020 (m²)	-	11.000-15.000	-	20.000-40.000	20.000-40.000
Omgangsrate i %	40,00	-	-	-	-
Kortsigtsprognose	↘	→	→	-	-
Bruttoleje: Klasse A ejd. (DKK/m²/år)	650-1.150	700-975	500-650	1.100-1.400	1.000-1.300
Kortsigtsprognose	↘	→	→	→	→
Bruttoleje: Klasse B ejd. (DKK/m²/år)	450-650	450-650	400-500	650-850	650-850
Kortsigtsprognose	↘	→	→	→	→
Bruttoleje: Klasse C ejd. (DKK/m²/år)	250-400	300-425	250-350	450-650	450-650
Kortsigtsprognose	↘	→	→	→	→
Afkast: Klasse A ejendomme i %	7,00-8,00	7,50-8,00	10,00-15,00	6,00-7,00	6,00-7,00
Afkast: Klasse B ejendomme i %	8,00-9,00	8,25-9,50	13,00-18,00	8,00-10,00	8,00-10,00
Afkast: Klasse C ejendomme i %	9,00-10,00	9,50-12,00	15,00-20,00	9,00-12,00	9,00-12,00
Mikroforhold					
Typisk liggetid, udlejning (mdr.)	12-24	12-36	9-12	3-9	3-9
Typisk uopsigelighed (år)	3-10	1,5-3	0-2	1-5	1-5
Typisk liggetid, salg (mdr.)	-	6-18	12-16	6-12	6-12

(Nybolig Erhverv A/S, 2018: 32)

Kontorejendomme 1. kvartal 2018	Roskilde/Køge	Sydsjælland	Vestsjælland
Total forventet færdiggørelse 2018 (m²)	5.000	2.000	3.000
Total forventet færdiggørelse 2019 (m²)	7.000	5.000	5.000
Total forventet færdiggørelse 2020 (m²)	1.000	6.000	8.000
Omgangsrate i %	4,00-6,00	2,00-5,00	2,00-5,00
Kortsigtsprognose	→	↘	↘
Bruttoleje: Klasse A ejd. (DKK/m²/år)	1.200-1.400	700-900	700-900
Kortsigtsprognose	↗	→	→
Bruttoleje: Klasse B ejd. (DKK/m²/år)	700-900	550-700	550-700
Kortsigtsprognose	→	→	→
Bruttoleje: Klasse C ejd. (DKK/m²/år)	450-650	400-550	400-550
Kortsigtsprognose	→	→	→
Afkast: Klasse A ejendomme i %	5,50-6,50	6,00-7,00	6,00-7,00
Afkast: Klasse B ejendomme i %	7,00-7,50	7,50-8,50	7,50-8,50
Afkast: Klasse C ejendomme i %	8,50-10,00	8,50-9,50	8,50-9,50
Mikroforhold			
Typisk liggetid, udlejning (mdr.)	6-12	3-12	3-12
Typisk uopsigelighed (år)	1-10	2-7	2-7
Typisk liggetid, salg (mdr.)	6-12	6-18	6-18

(Nybolig Erhverv A/S, 2018: 34)

Butiksejendomme

Butiksejendomme 1. kvartal 2018	København	Aarhus	Herning	Odense	Aalborg	Vejle	Esbjerg	Roskilde/ Køge
Bruttoleje: Butikscenter (DKK/m²/år)	3-7.000	4-6.000	3-3.500	2-4.000	3.5-5.000	2.8-4.000	1.000-1.500	3-3.500
Kortsigtsprognose	↗	→	→	→	→	→	→	→
Bruttoleje: Hovedhandelsgader (DKK/m²/år)	22-23.000	4-7.000	2-2.500	6-6.500	3.5-6.000	2-3.000	1.8-3.500	2.6-3.200
Kortsigtsprognose	→	↗	→	→	↗	→	→	↘
Bruttoleje: Sekundære handelsgader (DKK/m²/år)	2-3.000	1.8-4.000	800-1.000	1-2.500	800-1.400	800-1.800	1-1.300	1.2-1.500
Kortsigtsprognose	→	↗	→	→	→	→	→	→
Afkast: Butikscenter (%)	4,00-4,75	5,00	5,00-6,00	5,00	4,75-5,25	5,00	8,00-10,00	5,00-6,00
Kortsigtsprognose	→	→	→	→	↘	→	→	→
Afkast: Hovedhandelsgader (%)	3,00-4,25	4,00-5,00	6,00-8,00	5,00-5,50	4,50-5,00	5,50-6,50	6,00-7,00	5,25-6,00
Kortsigtsprognose	→	→	→	→	↘	→	→	→
Afkast: Sekundære handelsgader (%)	5,25-6,25	4,75-5,00	8,00-11,00	6,50-8,00	5,25-6,00	7,00-9,00	8,00-10,00	6,50-7,50
Kortsigtsprognose	→	→	→	→	↘	→	→	→
Tomgangsrate %	0,00-3,00	1,00-3,00	0,00-10,00	5,00-10,00	1,00-3,00	2,00-8,00	10,00-20,00	1,00-5,00
Kortsigtsprognose	↘	→	→	→	↘	→	↘	→
Mikroforhold (typiske spænd)								
Butikscenter: Liggetid, Udlejning (mdr.)	0-6	1-2	6-12	3-6	2-6	3-6	6-12	3-6
Butikscenter: Uopsigelighed (år)	1-5	5	2-10	1-3	3-10	1-3	1-5	3-10
Butikscenter: Liggetid, Salg (mdr.)	0-6	1-3	6-12	3-6	1-3	3-6	-	6-12
Hovedhandelsgader: Liggetid, Udlejning (mdr.)	0-3	1-3	6-12	3-6	1-3	3-6	3-9	3-6
Hovedhandelsgader: Uopsigelighed (år)	3-7	5	2-10	1-3	3-10	1-5	3-7	2-5
Hovedhandelsgader: Liggetid, Salg (mdr.)	0-6	1-3	6-12	3-6	1-3	6-12	-	9-12
Sekundære handelsgader: Liggetid, Udlejning (mdr.)	6-12	3-5	12-18	3-6	2-6	3-6	12-24	6-12
Sekundære handelsgader: Uopsigelighed (år)	0-5	2-4	0-1	1-3	0-5	0-1	0-3	1-3
Sekundære handelsgader: Liggetid, Salg (mdr.)	6-12	2-6	6-18	3-6	3-6	12-24	-	6-12

(Nybolig Erhverv A/S, 2018: 38)

Industriejendomme

Industriejendomme 1. kvartal 2018	København	Aarhus	Herning	Odense	Aalborg	Trekant-området	Esbjerg	Roskilde/ Køge
Bruttoleje: Prime område (DKK/m²/år)	550-650	350-450	250-300	300-400	375-475	350-500	350-400	525-600
Kortsigtsprognose	↗	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗
Bruttoleje: Sekundære områder (DKK/m²/år)	375-600	125-275	125-175	200-250	225-400	250-300	200-275	275-375
Kortsigtsprognose	↗	→	→	↗	↗	↗	↗	→
Afkast: Prime områder (%)	6,00-6,50	6,50-7,50	7,00-9,00	7,50-8,50	6,50-8,00	6,50-7,50	7,00-8,00	5,50-6,00
Kortsigtsprognose	↘	↘	→	↗	→	↘	↗	↘
Afkast: Sekundære områder (%)	7,50-9,50	8,00-9,25	9,00-12,00	8,50-9,50	7,00-9,00	8,00-10,00	8,00-10,00	8,00-10,00
Kortsigtsprognose	→	↘	→	↗	→	→	↗	→
Tomgangsrate %	2,00-3,00	3,00-4,00	3,00-8,00	8,00-12,00	2,00-8,00	0,00-8,00	5,00-20,00	2,00-5,00
Kortsigtsprognose	↘	↘	→	→	↘	↘	→	↘
Mikroforhold (typiske spænd)								
Prime områder: Liggetid, Udlejning (mdr.)	3-6	3-6	6-12	6-18	1-4	3-12	3-9	4-12
Prime områder: Uopsigelighed (år)	2-10	3-5	0-3	0-2	0-5	5-10	0-3	7-13
Prime områder: Liggetid, Salg (mdr.)	3-6	3-6	6-12	6-12	2-4	3-12	-	6-12
Sekundære områder: Liggetid, Udlejning (mdr.)	3-6	6-12	12-24	6-18	2-9	12-24	6-12	6-12
Sekundære områder: Uopsigelighed (år)	0-3	2	0-1	0-2	0-4	0-1	0-3	1-5
Sekundære områder: Liggetid, Salg (mdr.)	2-12	6-12	6-12	6-24	3-4	6-12	-	9-12

(Nybolig Erhverv A/S, 2018: 41)

Bilag 6 - Markedsstatistik (Ejendomsforeningen)

Ejendomsforeningen Danmarks markedsstatistik – oversigt

Marts 2018

- Stigende efterspørgsel efter udlejningsarealer og stigende leje
- Gode afkast på investeringsejendomme
- Der bliver bygget mere
- Dansk økonomi er i topform

WEBRAPPORT OVERSIGT

Solid dansk økonomi giver gode tider

Flere udlejede lejemål til højere leje
På markedet for udlejningsarealer er der flere, som gerne vil leje ejendomme. Detailomsætningen, industriproduktionen og kontorbeskæftigelsen er alle stigende. Samlet betyder det nu højere leje og lavere tomgang.

Den aktuelle leje stiger for alle sektorer og er samlet set steget med 0,4 procent i sidste kvartal. Siden samme periode sidste år er lejen steget med 1,5 procent. Butik og bolig har oplevet en stigning på 0,6 procent siden sidste kvartal, mens kontor og industri ligger en anelse lavere med stigninger på 0,3 og 0,1 procent.

Tomgangen er nu på sit laveste i otte år, og der er fald i tomgangen for erhvervssektorerne kontor, butik og industri. Der må forventes at komme flere fald i tomgangen for kontor og industri, mens butik allerede er under langsigtsniveau. Bolig har den laveste tomgang.

Ejendomme er fortsat en god investering
Ejendomme giver fortsat et fornuftigt afkast i disse år, da der er et godt løbende afkast, og da ejendommene endnu stiger i værdi. I 2017 gav en gennemsnitlig investeringsejendom 7,2 procent i totalt afkast, viser de første foreløbige tal fra Ejendomsforeningen Danmarks markedsstatistik. Det var 0,7 procentpoint højere end i 2016. Ejendomsforeningen Danmarks forventningsundersøgelse for 2018 viser et totalt afkast på 5,7, hvilket er under resultatet for 2017. Forventningsundersøgelsen regner dermed fortsat med, at det totale afkast toppede i 2017.

Stigende renter
Renterne er fortsat meget lave, men den 10-årige statsobligationsrente er steget 46 basispoint i forhold til sidste kvartal. De begyndende tegn på stigende renter kan på sigt være med til at sætte en dæmper på værdistigninger for investeringsejendomme.

Ejendomsarealer	Niveau	Ændring		
Markedet for udlejningsarealer				
Kontorbeskæftigelse, mio. 4. kvartal. 2017	1.205	0,6%	*	👍
Detailomsætning, indeks December 2017	99,8	0,1%	*	👍
Industriproduktion, indeks December 2017	125,8	6,8%	*	👍
Konkurser, antal Januar 2018	165	- 11,8%	**	👍
Aktuel leje, kr. pr. kvm.: Januar 2018				
Kontor	1.257	0,3%	*	👍
Butik	1.705	0,6%	*	👍
Industri	465	0,1%	*	👍
Bolig	1.111	0,6%	*	👍
Tomgang, pct.: Januar 2018				
Kontor	10,6	- 0,6 %point	*	👍
Butik	6,5	- 0,2 %point	*	👍
Industri	10,4	-0,7 %point	*	👍
Bolig	4,2	0,6 %point	*	👎
Markedet for ejendomsinvestering				
Totalt afkast, ejendomme, historisk 2017	7,2%	0,7 %-point	**	👍
Totalt afkast, ejendomme, forventninger 2018	5,7%	0,1 %-point	**	👍
10-årig statsobligation Januar 2018	0,69	0,46 %-point	*	👎
CIBOR-3 mdr. Februar 2018	-0,31	0,00 %-point	*	👉
Aktieindeks, OMXC25 15. februar 2018	1.122	0,47%	*	👍
Markedet for ejendomsudvikling				
Påbegyndt byggeri, 1.000 kvm 2017	6.490	9,2%	**	👍
Konjunkturbarometer, Byggeri og anlæg, indeks Januar 2018	0,91	- 0,02 point	*	👎
Byggeomkostninger, indeks 2015=100 3. kvartal 2017	102,4	0,1%	*	👎
Arbejdsomkostninger, indeks 2015=100 3. kvartal 2017	105,1	-0,7%	*	👍

* Kvartalsændring ** Årsændring

Kilde: Danmarks Statistik, Dansk Byggeri og Ejendomsforeningen Danmark.

Udgivet af
EJENDOMSFORENINGEN DANMARK

Efter lidt uro på børserne verden over faldt aktierne i januar måned. Samlet set er det danske aktiemarkedet dog steget med 0,5 procent i forhold til for tre måneder siden.

Der bygges mere
Der bygges flere ejendomme, og Dansk Byggeri forventer, at der i 2018 vil blive påbegyndt ca. 7 mio. kvadratmeter, hvilket er en stigning på knap ni procent i forhold til 2017. Byggeomkostningerne steg en anelse i tredje kvartal, mens arbejdsomkostningerne faldt med 0,7 procent.

Positive takter for dansk økonomi
Det går godt for dansk økonomi. I deres seneste prognose for dansk økonomi, forventer de Økonomiske råd, at økonomien de kommende år vil vokse med henholdsvis 2,3 procent og 2,0 procent. Dansk økonomi er nu endeligt ude af krisen og er inde i en højkonjunktur.

Stærkt fjerde kvartal
De foreløbige vækstal for dansk økonomi viser, at BNP voksede med 1,0 procent i fjerde kvartal og dermed revanchere for et overraskende svagt tredje kvartal. Dermed lander den samlede vækst for hele 2017 på 2,1 procent, hvilket er den højeste vækstrate siden 2006. Stigningen i fjerde kvartal var drevet af det private forbrug, hvor bilsalget steg med 38,1 procent efter at være faldet med 23,1 procent i tredje kvartal. Lagerinvesteringerne bidrog med 0,9 procentpoint i forhold til det forrige kvartal.

Dansk økonomi	Niveau	Ændring	
BNP, mia. 4. kvartal 2017	548	1,0 % *	👍
Betalingsbalancen, mia. December 2017	11,9	- 8,7 mia. kr *	👎
Ledighed December 2017	4,2%	- 0,2 %-point *	👍
Beskæftigelse, mio. 3. kvartal 2017	2,928	0,4 % *	👍
Lønudvikling, indeks 3. kvartal 2017	132,9	1,8 % **	👉
Forbrugertilliden, nettotal Februar 2018	8,5	0,9 *	👍
Inflation, årsvækst, procent Januar 2018	0,7	-0,8 %-point *	👍
Enfamilieshuse, indeks 3. kvartal 2017	104,6	0,50 % *	👍

* Kvartalsændring ** Årsændring

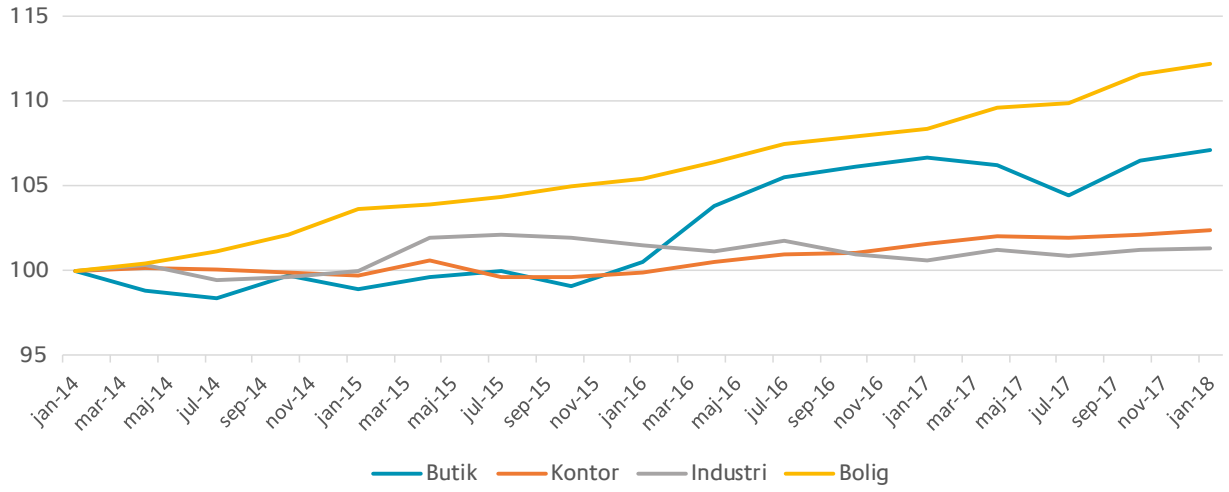
Mere information

Vil du vide mere om denne publikation kan du kontakte Ejendomsforeningen Danmarks cheføkonom

Morten Marott Larsen
mml@ejendomsforeningen.dk
Telefon 28 45 56 51

Den aktuelle leje har været svagt stigende over de sidste fire år

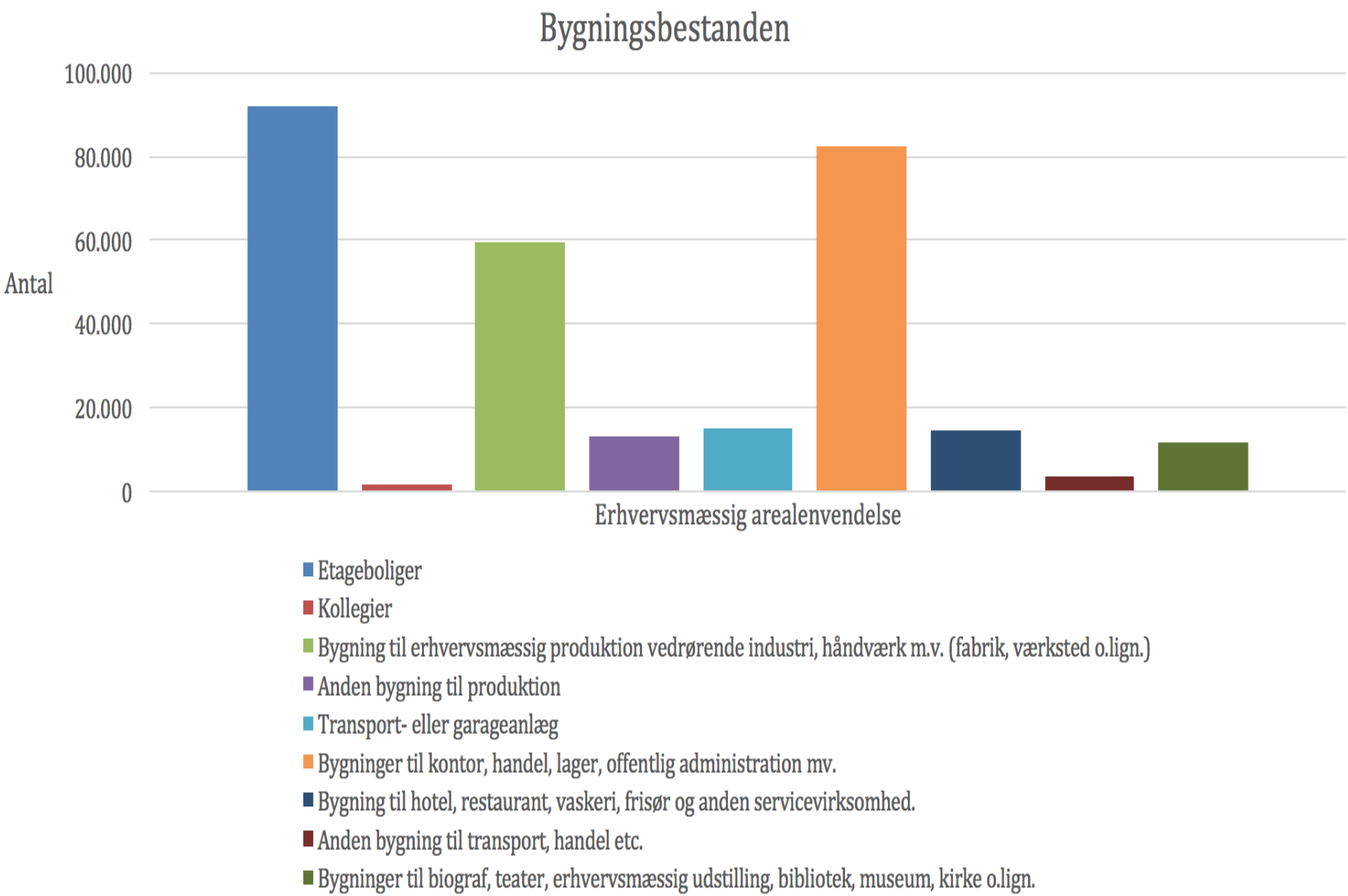
Lejeindeks



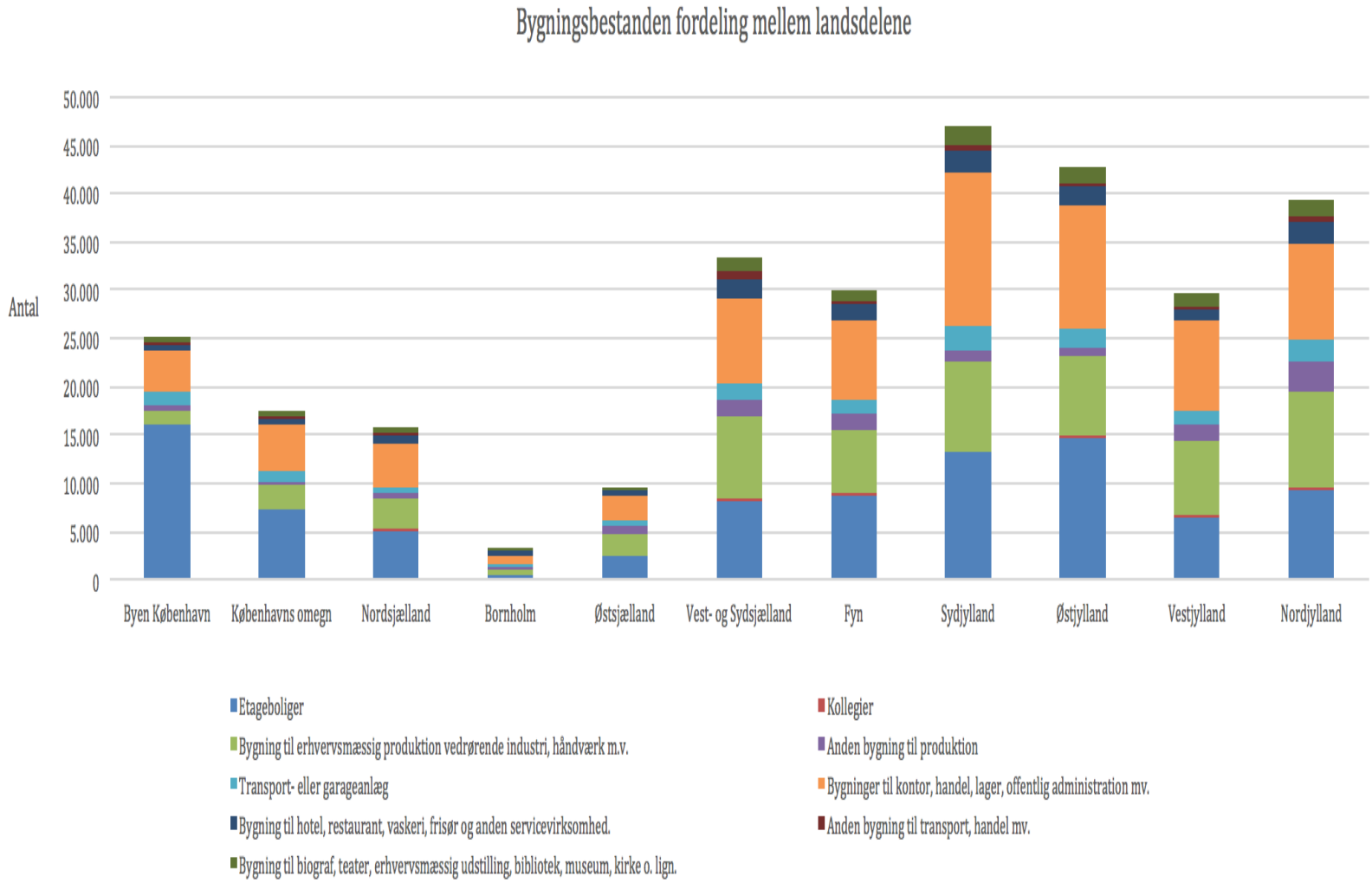
Kilde: Ejendomsforeningen Danmarks markedsstatistik.

Anm.: Indeks for aktuel leje er dannet på baggrund af eksisterende lejemål mellem to perioder, hvor den aktuelle lejebetaling danner udviklingen i indekset. Den aktuelle leje er opgjort i løbende priser.

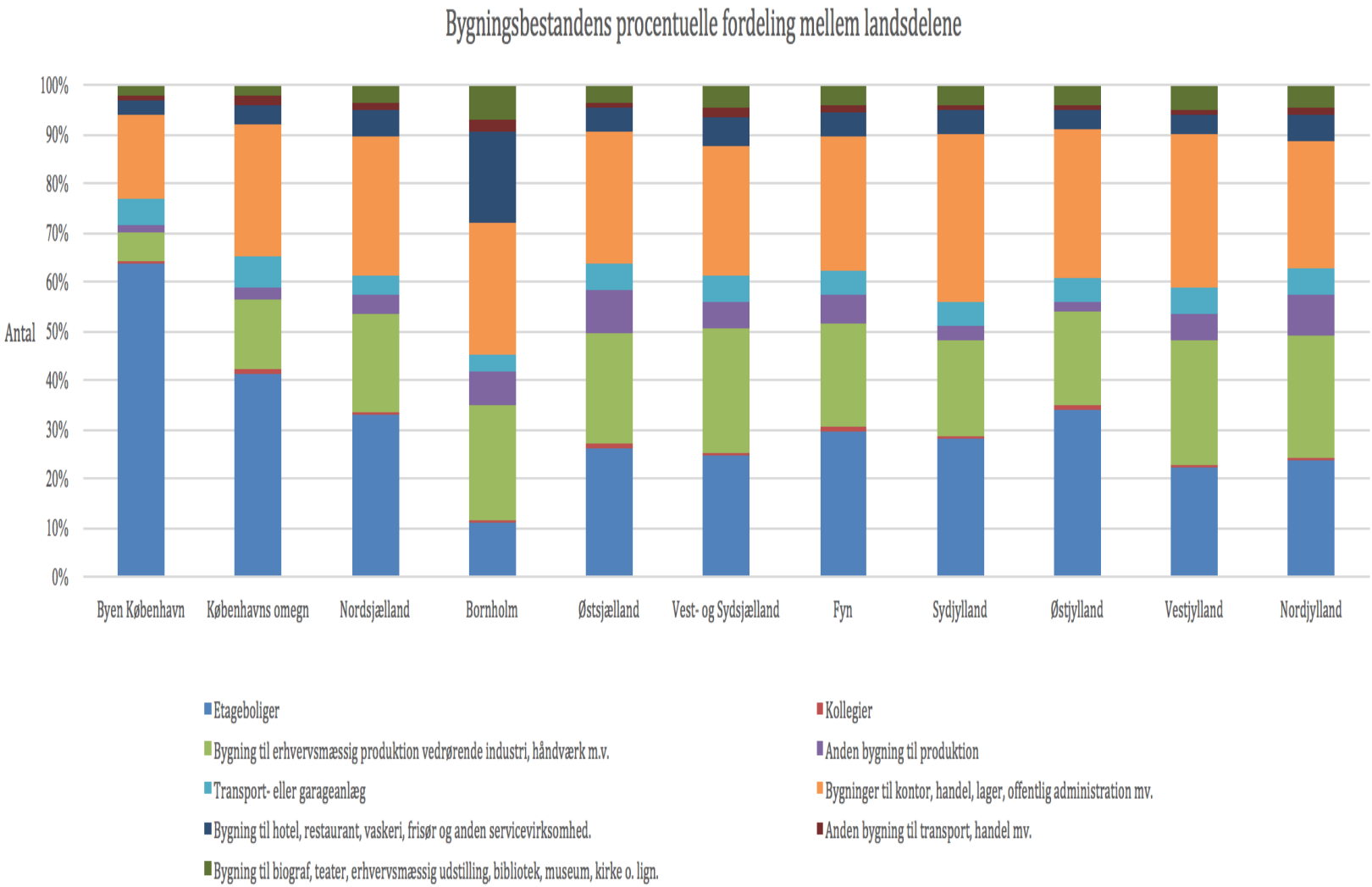
Bilag 7 - Grafiske illustrationer, *Undersøgelse af bygningsbestanden*



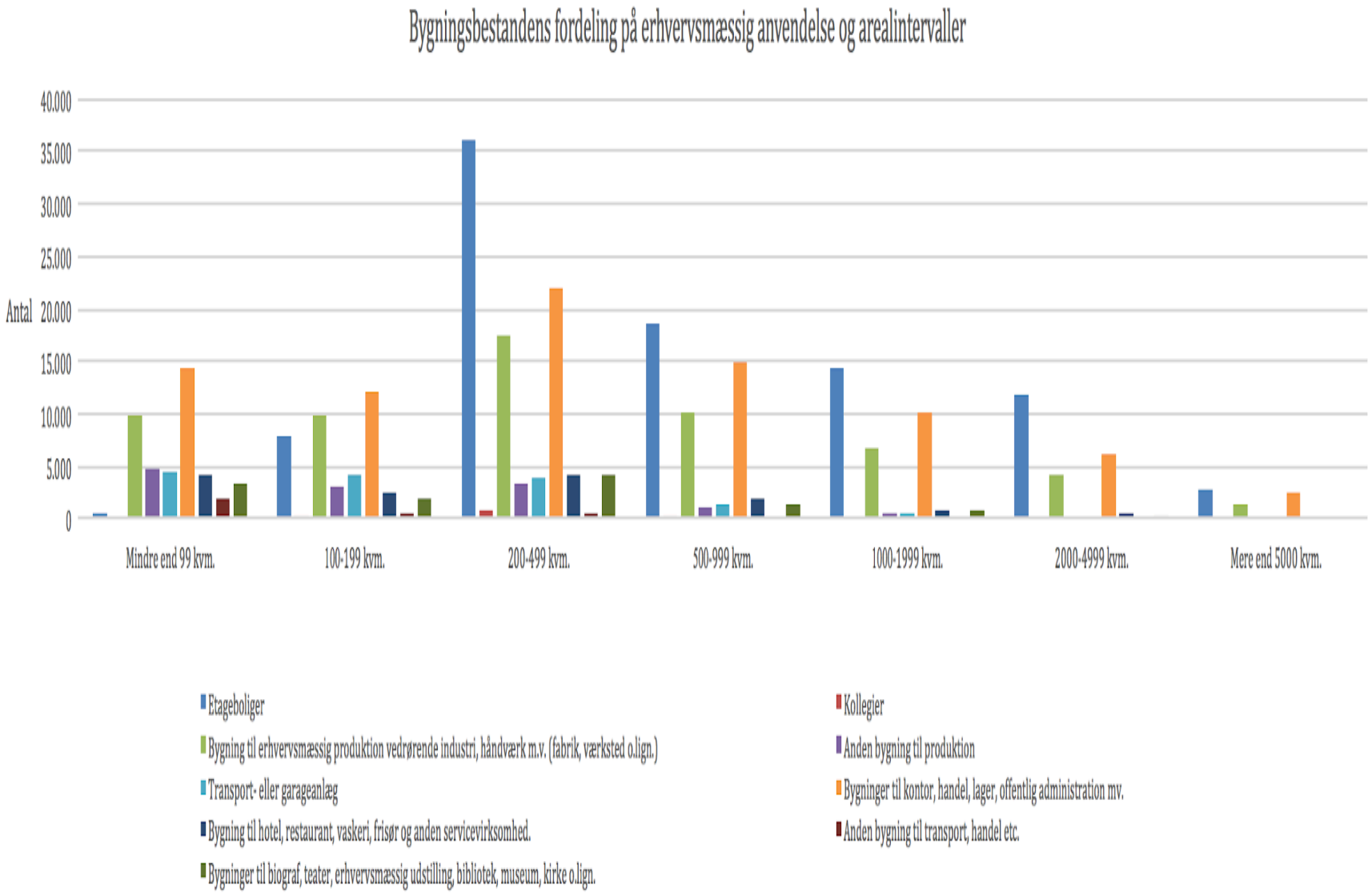
Figur 1 Fordeling af bygningsbestanden mellem de udvalgte bygningsanvendelseskoder. (Danmarks Statistik, 2018a)



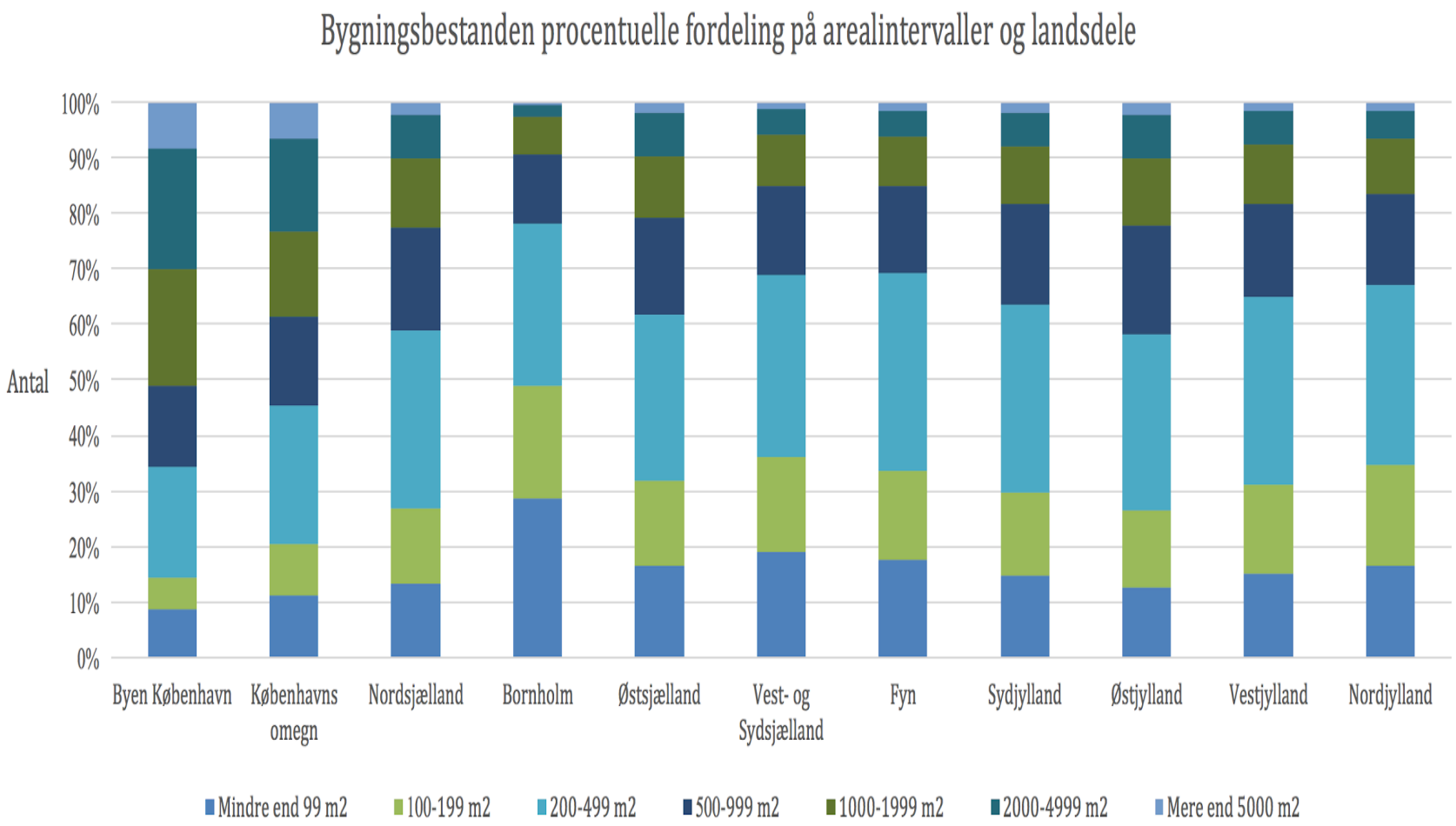
Figur 2 Fordelingen af bygningsbestanden på tværs af landsdele. (Danmarks Statistik, 2018a)



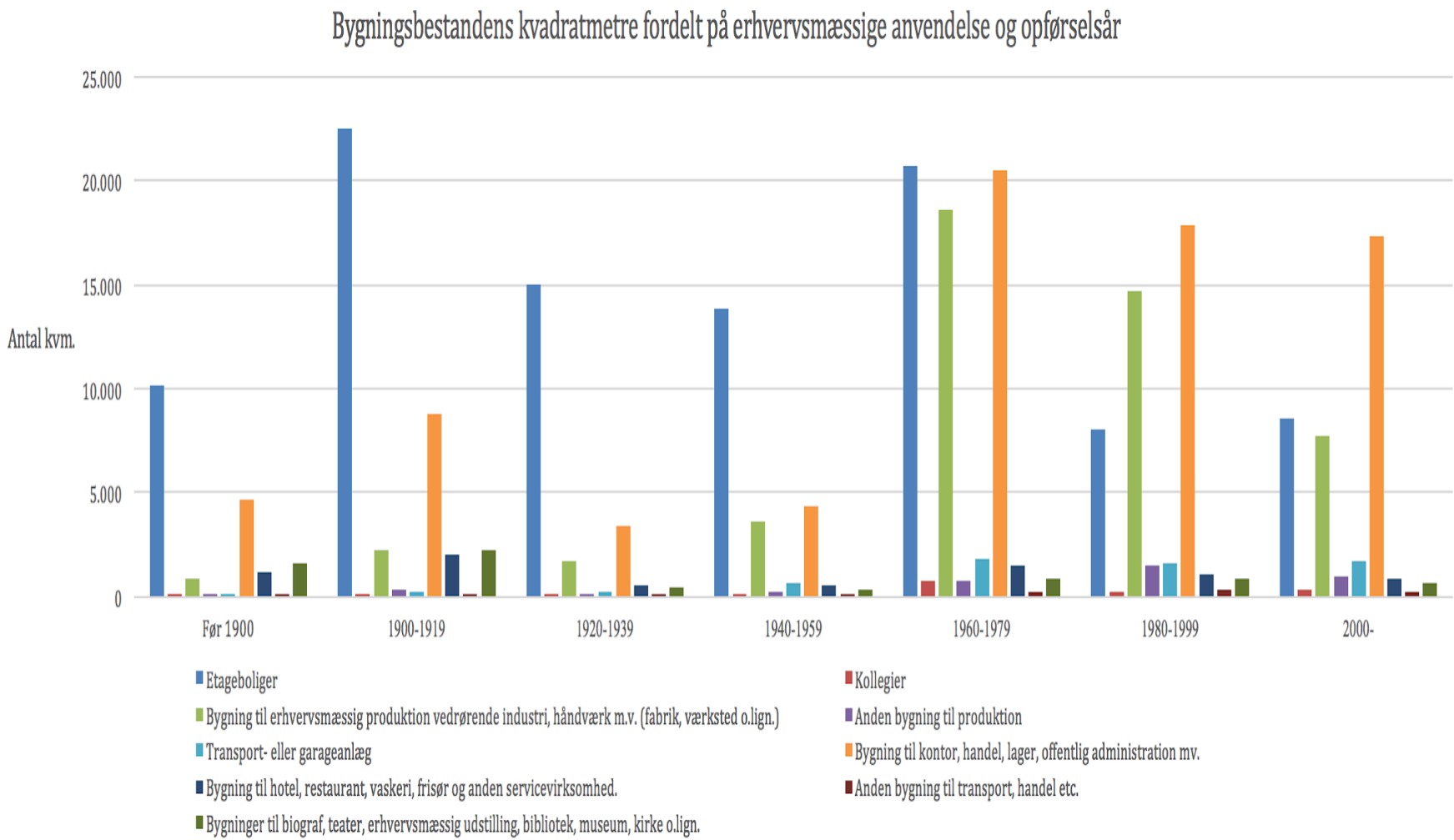
Figur 3 Procentuel fordeling af erhvervsbygningerne på landsdelsplan. (Danmarks Statistik, 2018a)



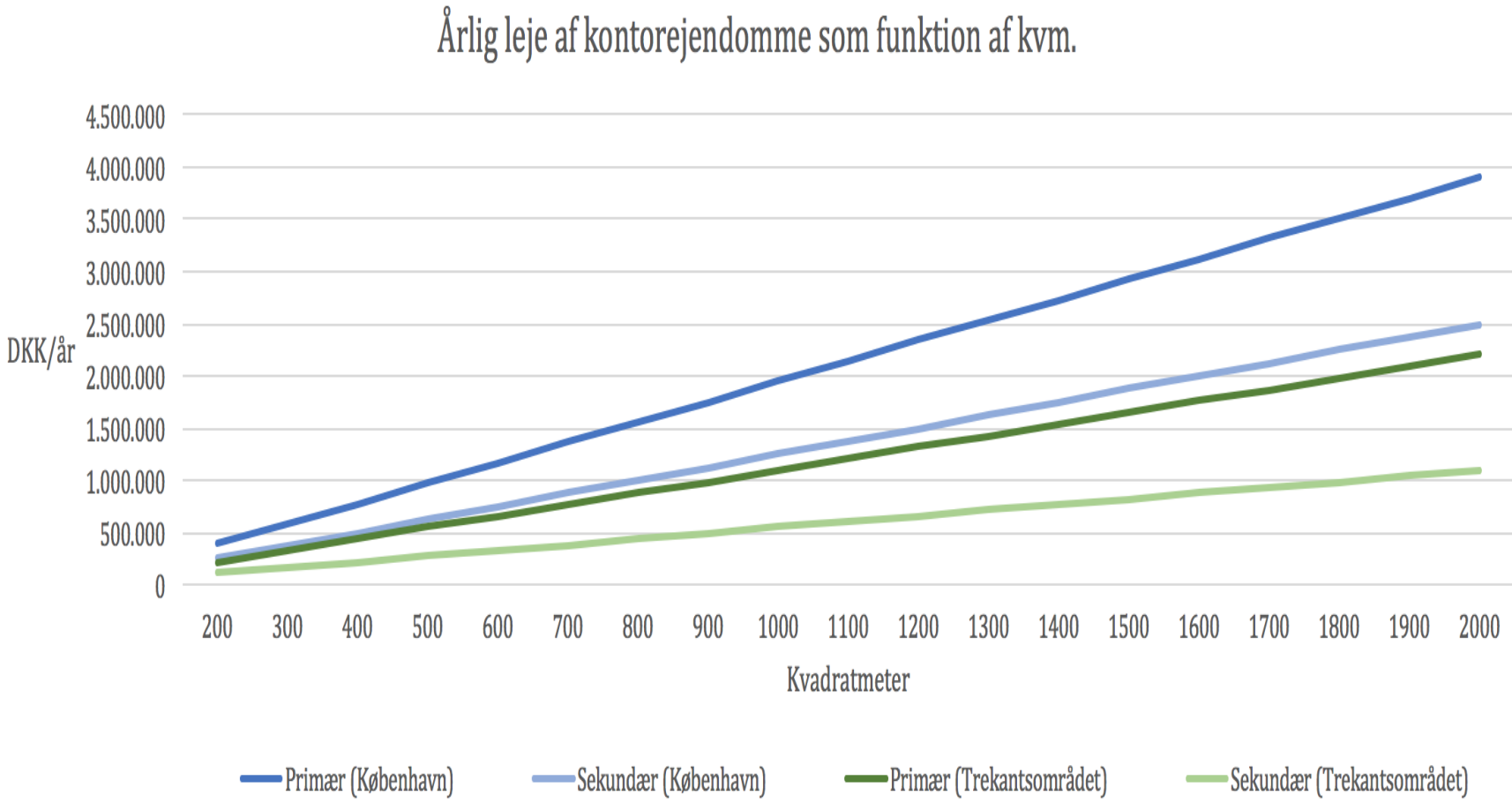
Figur 4 Klassificering af erhvervsbygninger i henhold til arealintervaller defineret ved Danmarks Statistik (Danmarks Statistik, 2018a).



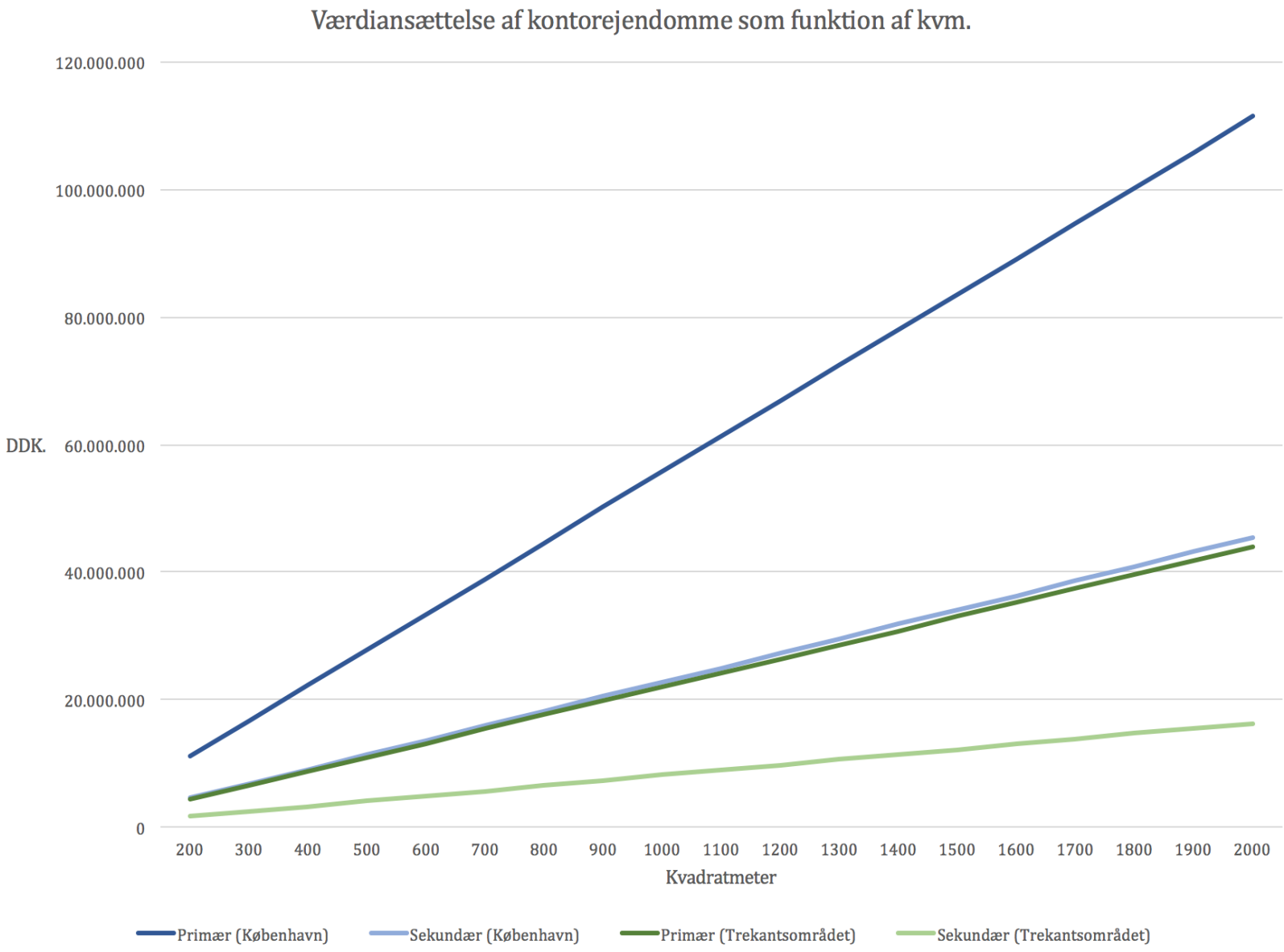
Figur 5 Procentuel fordeling af erhvervsbygningerne i arealintervaller på landsdelsplan. (Danmarks Statistik, 2018a)



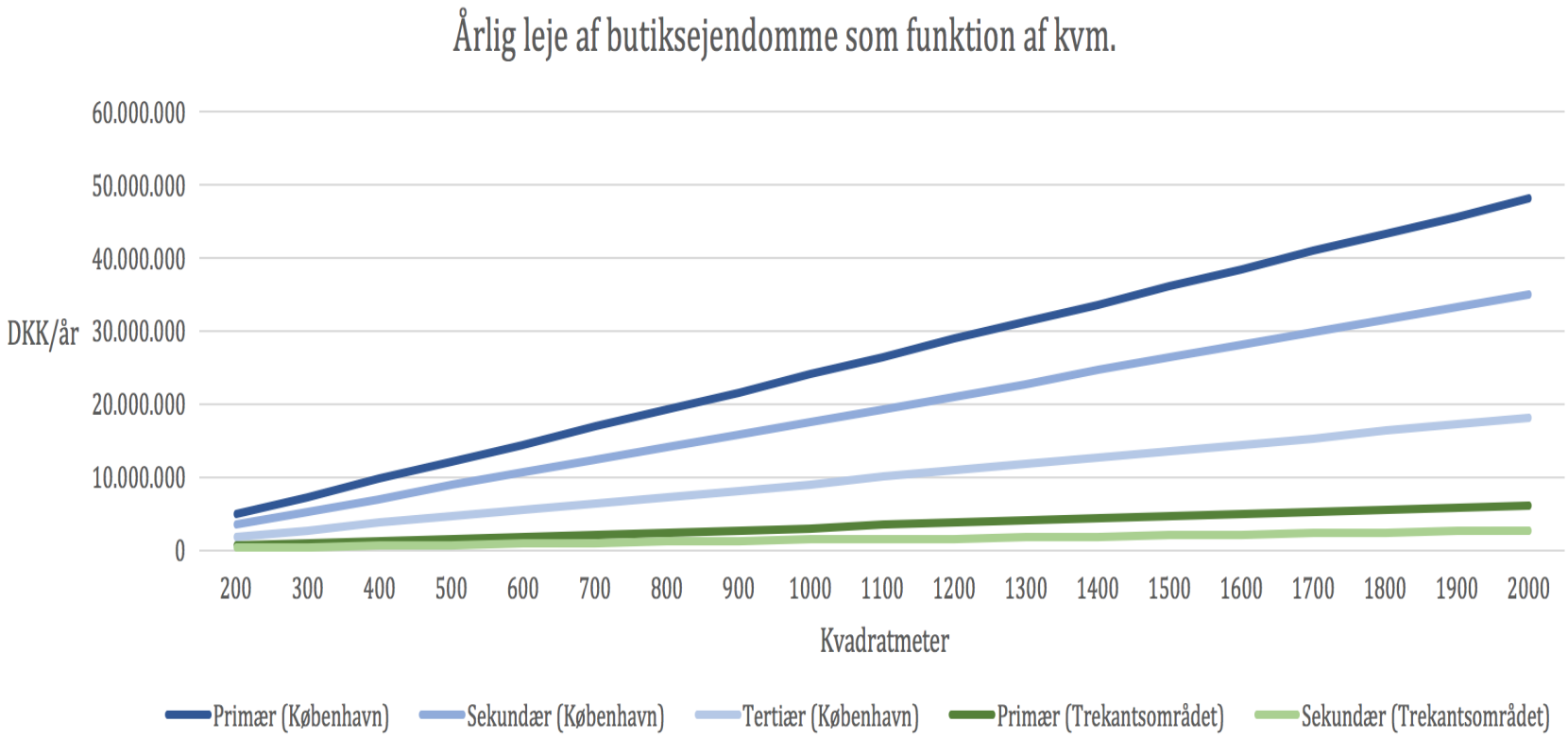
Figur 6 Klassificering af bygningsarealerne efter kvadratmeternes opførselsår, enhed 1000 m2 (Danmarks Statistik, 2018b)



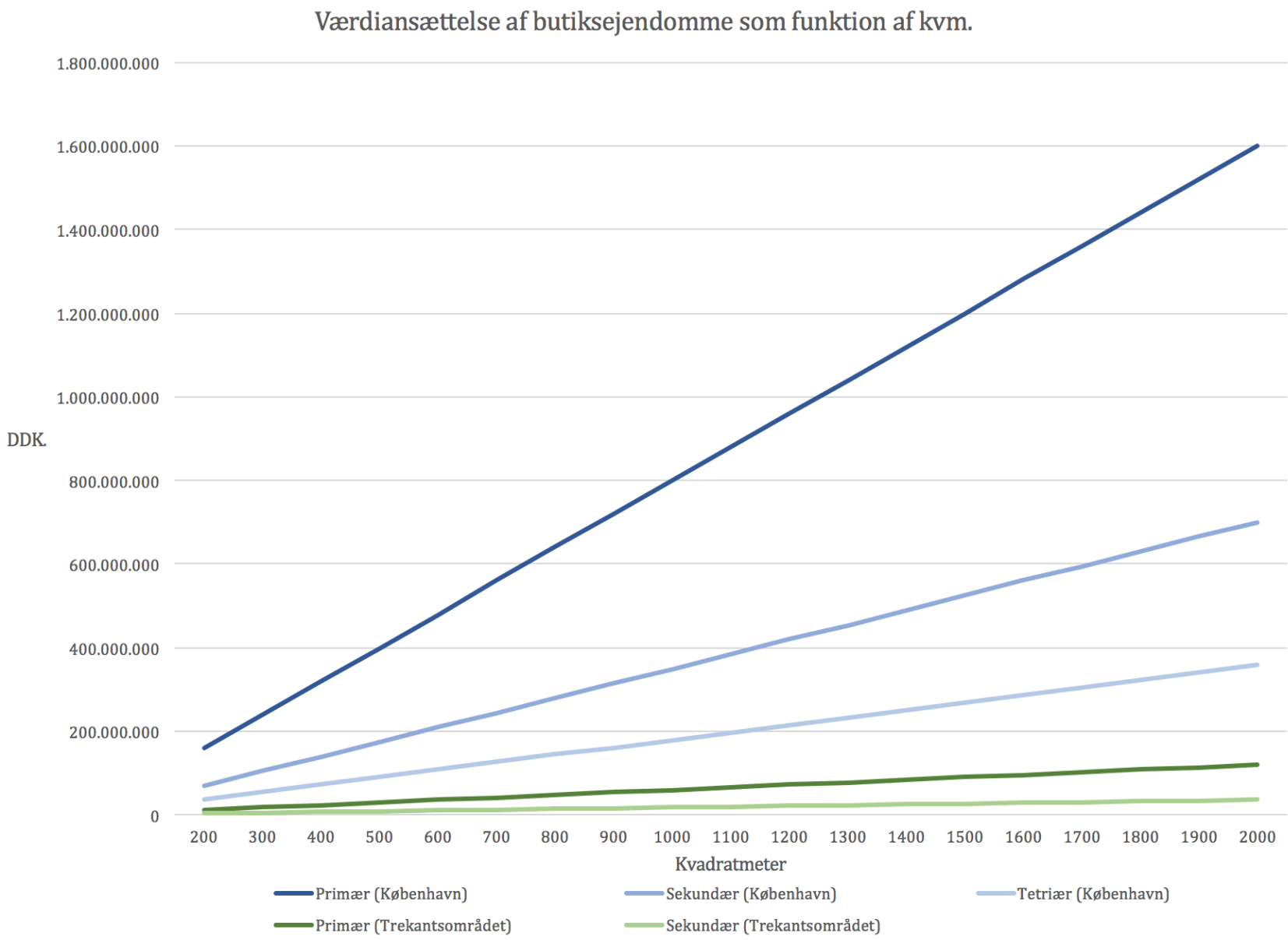
Figur 7 Illustration af lejeudmåling for kontorejendomme som funktion af kvadratmeter (Sadolin & Albæk, 2018: 4)



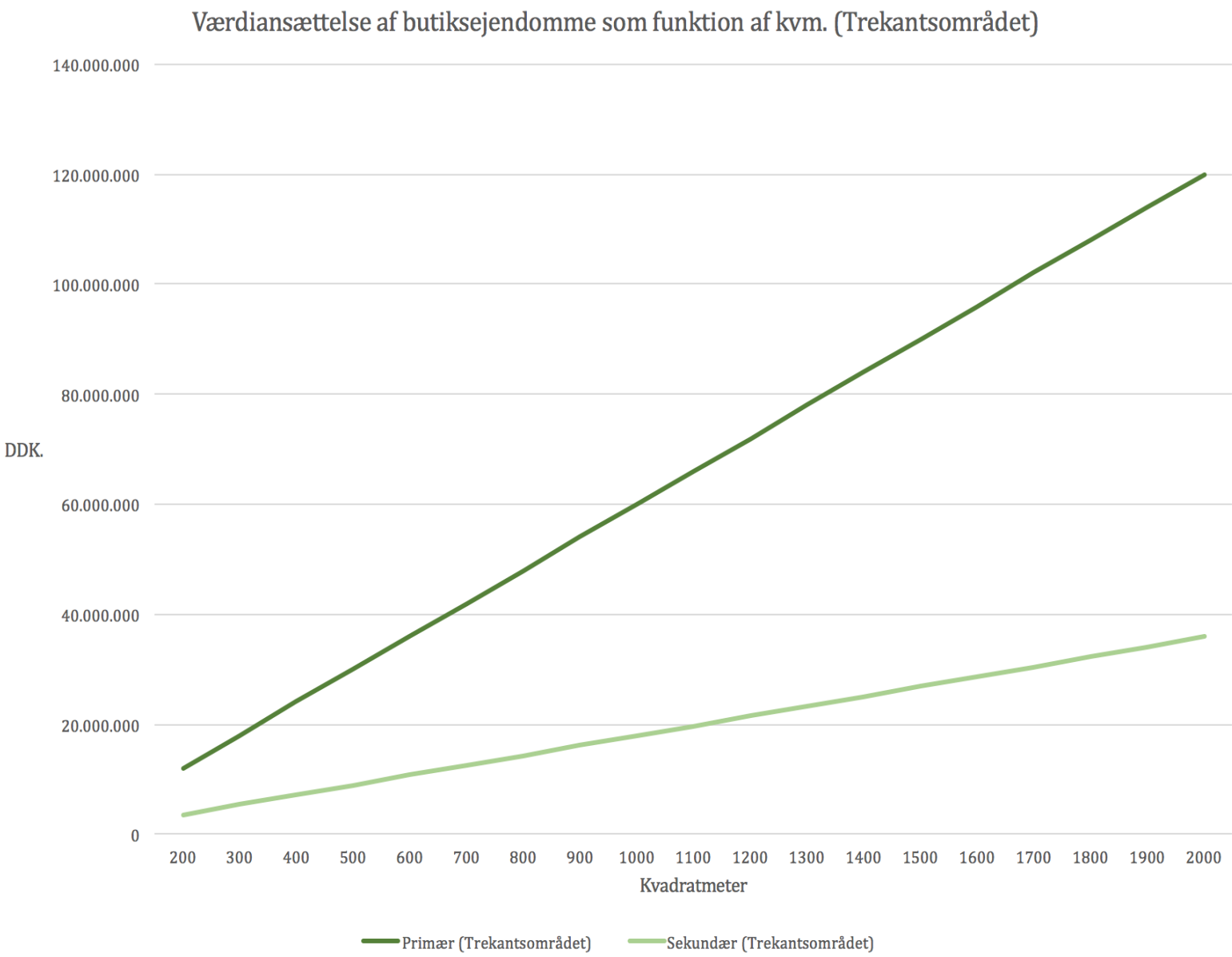
Figur 8 Værdiansættelse som funktion af kvadratmeter. (Sadolin & Albæk, 2018: 4)



Figur 9 Illustration af lejeudmåling for butiksejendomme som funktion af kvadratmeter (Sadolin & Albæk, 2018: 4)



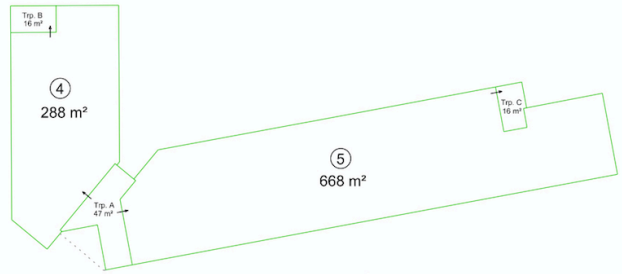
Figur 10 Illustration af værdiansættelsen som funktion af kvadratmeter. (Sadolin & Albæk, 2018: 4)



Figur 11 Illustration af værdiansættelsen som funktion af kvadratmeter for Trekantsområdet. (Sadolin & Albæk, 2018:4)

Bilag 8 - Sagsmateriale og BBR-meddelelser

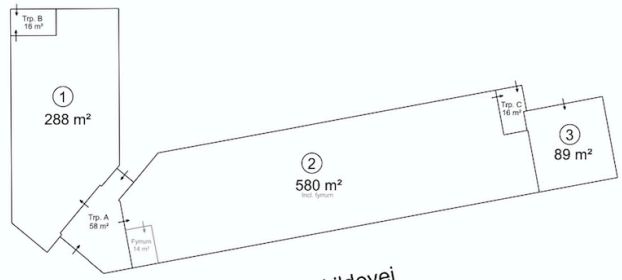
1



1. SAL

Roskildevej

Rødovervej



STUEN

Roskildevej

KÆLDER

Roskildevej

Lejeenhed ①	
Erhverv :	288 m²
Andel af trapperum A:	26 m²
Andel af trapperum B:	16 m²
Huslejeareal incl. andel af trapperum:	330 m²

Lejeenhed ②	
Erhverv : (incl. fyrrum på 14 m²)	580 m²
Andel af trapperum A:	26 m²
Andel af trapperum C:	17 m²
Huslejeareal incl. andel af trapperum:	623 m²
(incl. fyrrum på 14 m²)	

Lejeenhed ③	
Erhverv (garage):	89 m²
Huslejeareal :	89 m²

Lejeenhed ④	
Erhverv :	288 m²
Andel af trapperum A:	26 m²
Andel af trapperum B:	16 m²
Huslejeareal incl. andel af trapperum:	330 m²

Lejeenhed ⑤	
Erhverv :	668 m²
Andel af trapperum A:	26 m²
Andel af trapperum B:	17 m²
Huslejeareal incl. andel af trapperum:	711 m²

Lejeenhed ⑥	
Erhverv kælderrum :	59 m²
Andel af trapperum C:	17 m²
Huslejeareal :	76 m²

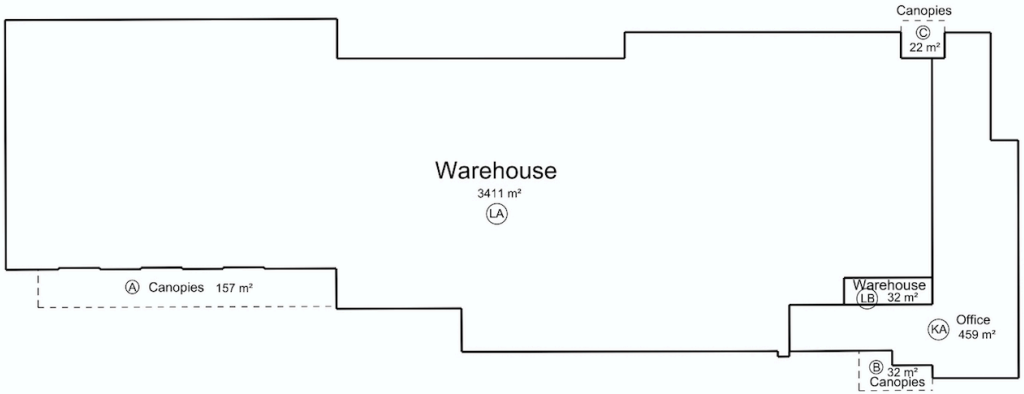
www.skel.dk

[redacted]

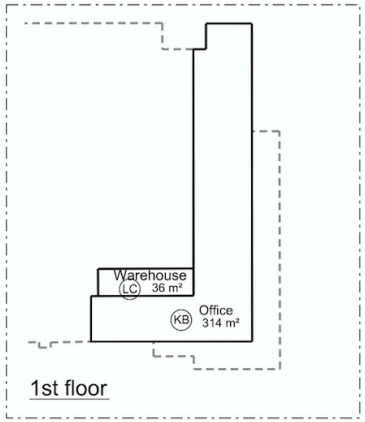
Enhed: Roskildevej 288 Enhed til kontor
Enhed - stamdata Ikke angivet

Kommune	Rødovre Kommune (175)	Ejendomsnr.	54359	Bygningsnr.	1
Vej	Roskildevej (690)	Husnr.	288	Etagebetegnelse	
Side/dørnr. for enh.		Postnr.	2610 Rødovre	Bynavn	
Boligtype	Andet (bl.a. institutioner og erhverv)	Anvendelse	Enhed til kontor	Anvendelseskilde	
Antal værelser i enhed	0	Antal værelser til erhverv	0	Kondemneret bolig	Ikke kondemneret boligenhed
Køkkenforhold		Toiletforhold		Badeforhold	
Antal vandskyllede Toiletter	0	Antal badeværelser	0	Identifikationsoprettelse	
Samlet areal	1987	Beboelsesareal	0	Areal til erhverv enhed	1987
Andet areal	0	Areal af åben overdækning	0	Areal for lukkede overdækninger	0
Fælles adgangsareals andel	0	Kilde til areal	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)	Lovlig anvendelse	
Energiforsyning		Opvarmningsmiddel		Varmeinstallation	
Suppl. varmeinstallation		Sikkerhedsklassifikation	Er ikke omfattet af sikkerhedshensyn, jfr. afsnit 7	Journalnr.	
Udlejningsforhold 1		Årlig husleje i kr.	0	Dato for oplysning af husleje	
Udlejningsforhold 2	Ikke benyttet	Indflytningsdato		Nybyggeri	0
Kode for offentlig støtte		Offentlig støtte		År for dispensation for helårsbeboelse i sommerhusområde.	
Delvis ibrugtagningsdato		Godkendt tom bolig	Krav om persontilmelding	Godkendt tom bolig gl.	0
Kommunalt felt 1		Kommunalt felt 2		Kommunalt felt 3	
Kommunalt felt 4	0	Kommunalt felt 5	0	Kommunalt felt 6	0
ESDH Reference		Ophørt tidsstempling		Gyldighedsdato	

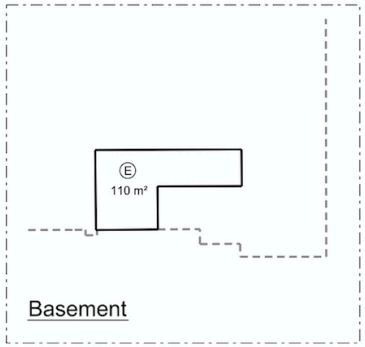
2



Ground floor



1st floor



Basement

Warehouse

LA - ground floor	3411 m²
LB - ground floor	32 m²
LC - 1st floor	36 m²
Warehouse in total:	3479 m²

Office

Office - KA, ground floor	459 m²
Office - KB, 1st floor	314 m²
Office in total:	773 m²

Other

Canopies - A	157 m²
Canopies - B	32 m²
Canopies - C	22 m²
Canopies in total:	221 m²
Shed - D	13 m²
Basement - E	110 m²
Other in total:	344 m²

Total area:	4596 m²

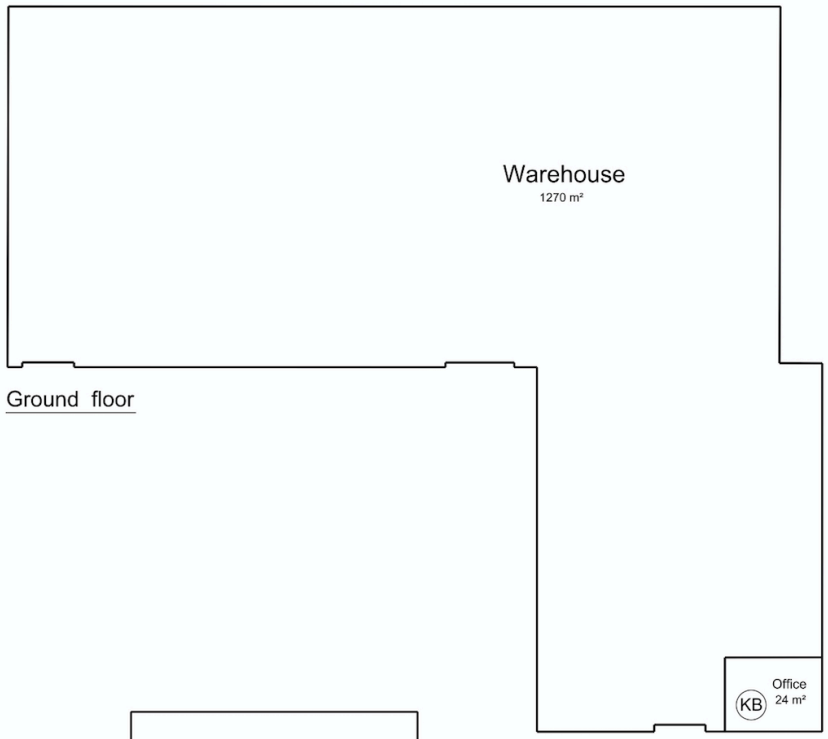
The total area of the property: 12408 m²

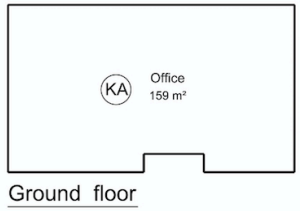
[redacted]

Enhed: Norddigesvej 3 st (UDFASES) Kontor og liberale erhverv bortset fra offentlig administration (kontorer for advokater, rådgivende ingeniører, klinikker o.lign.)
Enhed - stamdata Ikke angivet

Kommune	Aarhus Kommune (751)	Ejendomsnr.	818823	Bygningsnr.	1
Vej	Norddigesvej (5862)	Husnr.	3	Etagebetegnelse	st
Side/dørnr. for enh.		Postnr.	8240 Risskov	Bynavn	
Boligtype	Andet (bl.a. institutioner og erhverv)	Anvendelse	(UDFASES) Kontor og liberale erhverv bortset fra offentlig administration (kontorer for advokater, rådgivende ingeniører, klinikker o.lign.)	Anvendelseskilde	
Antal værelser i enhed	1	Antal værelser til erhverv	1	Kondemneret bolig	Ikke kondemneret boligenhed
Køkkenforhold	Adgang til fælles køkken	Toiletforhold	Vandskyllende toiletter i bolig- eller erhvervsenheden	Badeforhold	Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse
Antal vandskyllede Toiletter	1	Antal badeværelser	0	Identifikationsoprettelse	
Samlet areal	784	Beboelsesareal	0	Areal til erhverv enhed	784
Andet areal	0	Areal af åben overdækning	0	Areal for lukkede overdækninger	0
Fælles adgangsareals andel	0	Kilde til areal	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)	Lovlig anvendelse	
Energiforsyning	400 V el fra værk	Opvarmningsmiddel		Varmeinstallation	Fjernvarme/ blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Suppl. varmeinstallation		Sikkerhedsklassifikation	Er ikke omfattet af sikkerhedshensyn, jfr. afsnit 7	Journalnr.	
Udlejningsforhold 1		Årlig husleje i kr.	0	Dato for oplysning af husleje	
Udlejningsforhold 2	Ikke benyttet	Indflytningsdato		Nybyggeri	0
Kode for offentlig støtte		Offentlig støtte		År for dispensation for helårsbeboelse i sommerhusområde.	
Delvis ibrugtagningsdato		Godkendt tom bolig	Krav om persontilmelding	Godkendt tom bolig gl.	0
Kommunalt felt 1		Kommunalt felt 2		Kommunalt felt 3	
Kommunalt felt 4	0	Kommunalt felt 5	0	Kommunalt felt 6	0
ESDH Reference		Ophørt tidsstempling		Gyldighedsdato	

3





Warehouse

ground floor	1270 m²
Warehouse in total:	1270 m²

Office

Office - KA, ground floor	159 m²
Office - KB, ground floor	24 m²
Office in total:	183 m²

Other

Other in total:	0 m²

Total area:	1453 m²

The total area of the property:	3545 m²

[redacted]

The calculation of the area is based on announcement no. 311 af 27 / 06-1983.

1. The whole outer wall
2. Half the wall thickness against other "bearings"
3. For rooms with sloping walls, the area is calculated in a height 1.5 m above the floor in cutting with the outer edge of the roof surface.

Bygning 2: Dueoddevej 12 Bygning til kontor
Bygning - stamdata

Kommune	Herning Kommune (657)	Ejendomsnr.	232726	Bygningsnr.	2
Vej	Dueoddevej (1234)	Husnr.	12	Postnr.	7400 Herning
Bynavn		Ejerlav	NØRHOLM, HERNING JORDER (2007059)	Matrikelnr.	2bd
ESR opdelingsnr.		Anvendelse	Bygning til kontor	Anvendelseskilde	
Antal etager	1	Afvigende etager	Bygningen har ikke afvigende etager	Opførselsår	1986
År for seneste om/ tilbygning	0	Bevaringsværdighed		Fredningsforhold	
Antal sikringsrumpladser	0	Antal lejl. m. køkken		Antal lejl. u. køkken	
Samlet bygningsareal	158	Samlet boligareal	0	Samlet erhvervsareal	158
Areal til bebyggelse	158	Areal af indbygget garage	0	Areal af indbygget carport	0
Areal af indbygget udhus	0	Areal af udestue el. lign.	0	Areal for lukkede overdækninger	0
Areal affaldsrum i terrænniveau	0	Areal ikke bolig/ erhverv	0	Areal af overdækket terrasse	0
Areal af åben overdækning	0	Adgangsareal	0	Kilde til areal	Oplyst og kontrolleret af teknisk forvaltning
Ydervæg	Mursten (tegl, kalksten, cementsten)	Tag	Tegl	Suppl. ydervæg	
Suppl. tag		Asbestholdig materiale		Kilde til materiale	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
Afløbsforhold		Afløbsforholds tilladelse		Vandforsyning	
Opvarmningsmiddel		Varmeinstallation	Fjernvarme/ blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)	Suppl. varmeinstallation	
Udlejningsforhold		Årlig husleje i kr.	0	Dato for oplysning af husleje	
Forsikringsselskab		Dato for forsikring		Bygning, omfattet af forsikring	
Sikkerhedsklassifikation	Er ikke omfattet af sikkerhedshensyn, jfr. afsnit 7	Stormrådpålæg	Ingen udbetalt erstatning fra Stormrådet	Dato for stormrådpålæg	
Beregningsprincip for areal af carport		Midlertidig oprettelse	Bygningen er ikke midlertidig oprettet	Udløbsdato for midlertidig bygning	
NorthingKoordinat	6223232.160	EastingKoordinat	498440.770	Koordinatsystem	
Koordinat revisionsdato	03-08-2017	Geometrikilde		Geometriklasse	Sikker geokodning
Kommunalt felt 1		Kommunalt felt 2		Kommunalt felt 3	
Kommunalt felt 4	0	Kommunalt felt 5	0	Kommunalt felt 6	0
FOT id	0	Journalnr.		ESDH reference	
Notater					
Notat 1	KONTORER				
Etager i bygningen					
Etage	Dueoddevej 12 ST, 7400 Herning				
Samlet areal	0	Udnyttet tagetage	0	Kælder under 1,25 m.	0
Lovlig beboelse i kælder	0	Adgangsareal	0	Etagetype	Ikke tagetage
Opgange i bygningen					
Opgang	Dueoddevej 12, 7400 Herning (Der er ikke elevator i opgangen/bygningen)				

4

Warehouse

LA - ground floor	13650 m²
Warehouse in total:	13650 m²

Office

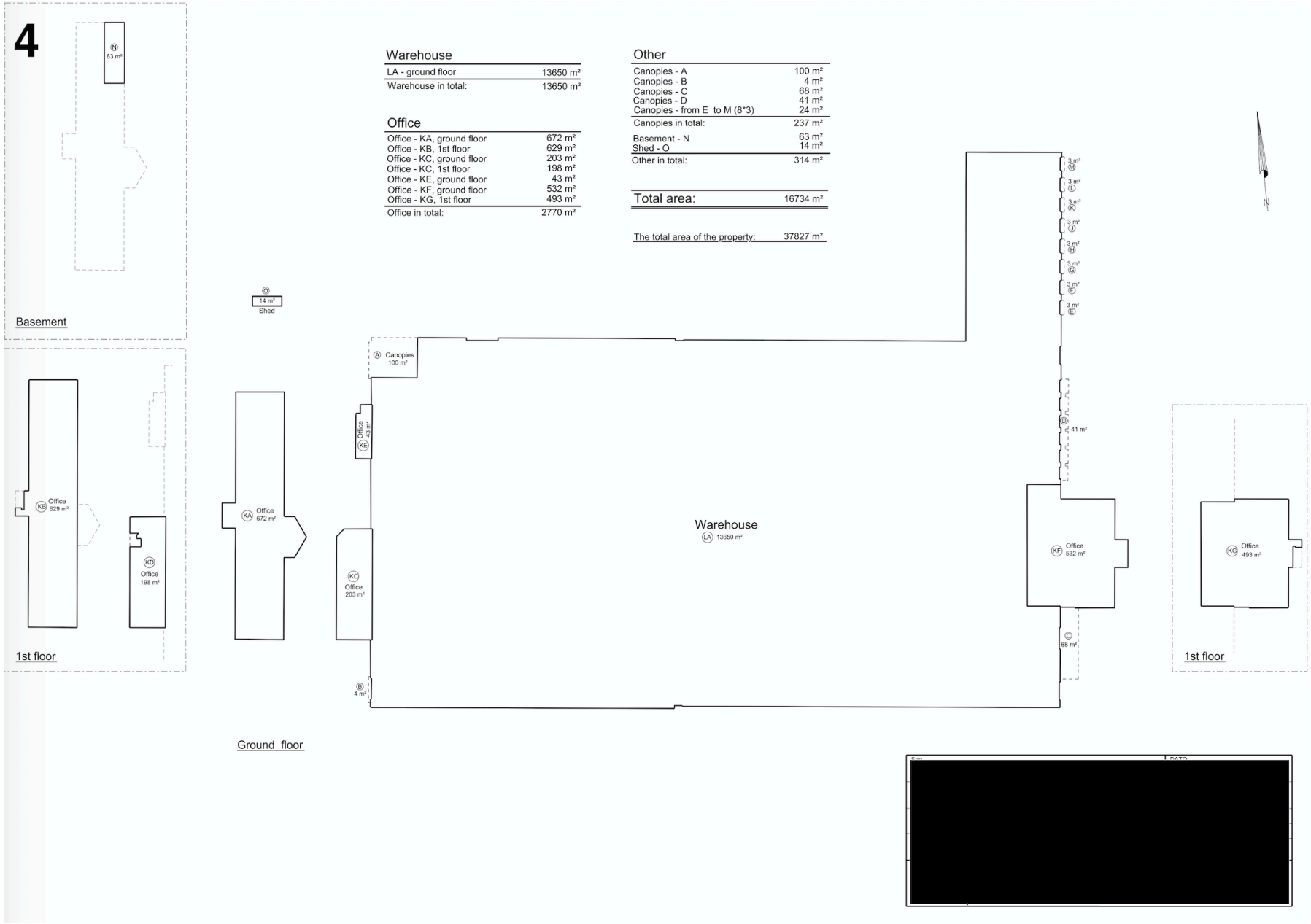
Office - KA, ground floor	672 m²
Office - KB, 1st floor	629 m²
Office - KC, ground floor	203 m²
Office - KC, 1st floor	198 m²
Office - KE, ground floor	43 m²
Office - KF, ground floor	532 m²
Office - KG, 1st floor	493 m²
Office in total:	2770 m²

Other

Canopies - A	100 m²
Canopies - B	4 m²
Canopies - C	68 m²
Canopies - D	41 m²
Canopies - from E to M (8*3)	24 m²
Canopies in total:	237 m²
Basement - N	63 m²
Shed - O	14 m²
Other in total:	314 m²

Total area:	16734 m²

The total area of the property: 37827 m²



Bygning 1: Hammerholmen 47 (UDFASES) Bygning til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration

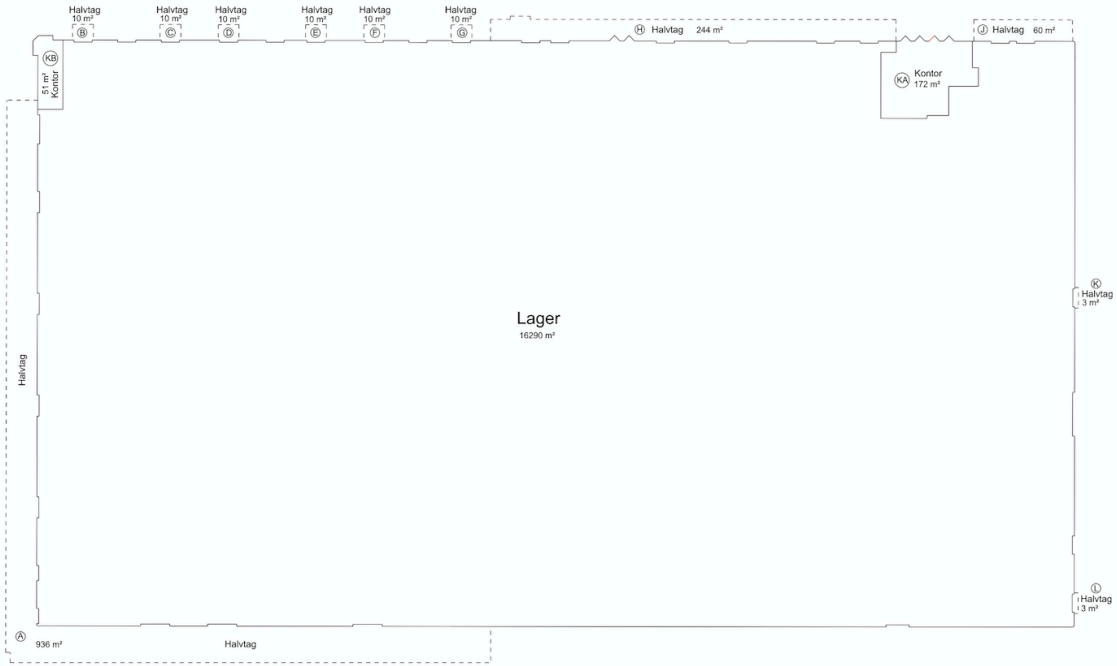
Bygning - stamdata

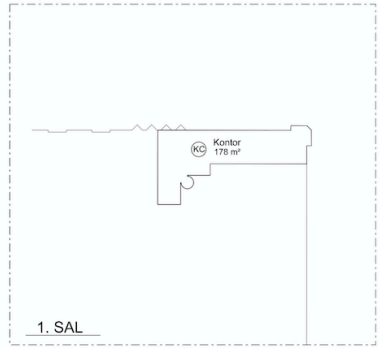
Kommune	Hvidovre Kommune (167)	Ejendomsnr.	123996	Bygningsnr.	1
Vej	Hammerholmen (3375)	Husnr.	47	Postnr.	2650 Hvidovre
Bynavn		Ejerlav	AVEDØRE BY, AVEDØRE (21851)	Matrikelnr.	43fd
ESR opdelingsnr.		Anvendelse	(UDFASES) Bygning til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration	Anvendelseskilde	
Antal etager	2	Afvigende etager	Bygningen har ikke afvigende etager	Opførselsår	1970
År for seneste om/tilbygning	1998	Bevaringsværdighed		Fredningsforhold	
Antal sikringsrumpladser	52	Antal lejl. m. køkken		Antal lejl. u. køkken	
Samlet bygningsareal	1295	Samlet boligareal	0	Samlet erhvervsareal	1295
Areal til bebyggelse	664	Areal af indbygget garage	0	Areal af indbygget carport	0
Areal af indbygget udhus	0	Areal af udestue el. lign.	0	Areal for lukkede overdækninger	0
Areal affaldsrum i terrænniveau	0	Areal ikke bolig/erhverv	0	Areal af overdækket terrasse	0

Areal af åben overdækning	0	Adgangsareal	0	Kilde til areal	Oplyst af teknisk forvaltning
Ydervæg	Mursten (tegl, kalksten, cementsten)	Tag	Tagpap (med taghældning)	Suppl. ydervæg	
Suppl. tag		Asbestholdig materiale		Kilde til materiale	Oplyst af teknisk forvaltning
Afløbsforhold		Afløbsforholds tilladelse		Vandforsyning	
Opvarmningsmiddel		Varmeinstallation	Fjernvarme/ blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)	Suppl. varmeinstallation	
Udlejningsforhold		Årlig husleje i kr.	0	Dato for oplysning af husleje	
Forsikringsselskab		Dato for forsikring		Bygning, omfattet af forsikring	
Sikkerhedsklassifikation	Er ikke omfattet af sikkerhedshensyn, jfr. afsnit 7	Stormrådpålæg	Ingen udbetalt erstatning fra Stormrådet	Dato for stormrådpålæg	
Beregningsprincip for areal af carport		Midlertidig oprettelse	Bygningen er ikke midlertidig oprettet	Udløbsdato for midlertidig bygning	
NorthingKoordinat	6167691.120	EastingKoordinat	719369.250	Koordinatsystem	
Koordinat revisionsdato	19-08-2017	Geometrikilde		Geometriklasse	Sikker geokodning
Kommunalt felt 1		Kommunalt felt 2		Kommunalt felt 3	
Kommunalt felt 4	0	Kommunalt felt 5	0	Kommunalt felt 6	0
FOT id	0	Journalnr.		ESDH reference	
Etager i bygningen					
Etage	Hammerholmen 47 KL, 2650 Hvidovre				
Samlet areal	66	Udnyttet tagetage	0	Kælder under 1,25 m.	66
Lovlig beboelse i kælder	0	Adgangsareal	0	Etagetype	Ikke tagetage
Etage	Hammerholmen 47 ST, 2650 Hvidovre				
Samlet areal	0	Udnyttet tagetage	0	Kælder under 1,25 m.	0
Lovlig beboelse i kælder	0	Adgangsareal	0	Etagetype	Ikke tagetage
Etage	Hammerholmen 47 1, 2650 Hvidovre				
Samlet areal	0	Udnyttet tagetage	0	Kælder under 1,25 m.	0
Lovlig beboelse i kælder	0	Adgangsareal	0	Etagetype	Ikke tagetage
Opgange i bygningen					
Opgang	Hammerholmen 47, 2650 Hvidovre (Der er ikke elevator i opgangen/bygningen)				

5

STUEN





Bavnevej

Lager

stuen	16290 m²
Lager i alt:	16290 m²

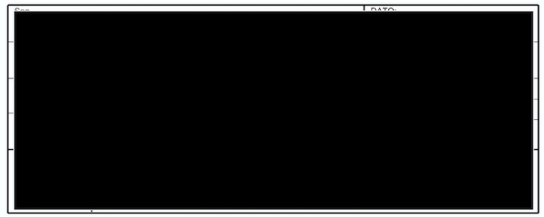
Kontor

Kontor - KA	172 m²
Kontor - KB	51 m²
Kontor - KC	178 m²
Kontor i alt:	401 m²

Øvrig

Halvtag - A	936 m²
Halvtag - B-G (6*10)	60 m²
Halvtag - H	244 m²
Halvtag - J	60 m²
Halvtag - K-L (2*3)	6 m²
Halvtag i alt:	1306 m²

Total areal:	17997 m²



Skel dk landinspektører

Slagelse · Holbæk · Kalundborg · Sorø · Korsør · Skælskør
firma@skel.dk · www.skel.dk · CVR-nr 34 20 31 80

Kolding Kommune, Bavnevej 13 (6580), 6580 Vamdrup

Kommune: 621 Kolding Kommune
Ejendomsnummer: 256354
Beliggenhed: Bavnevej 13 (6580)
Adresse: Bavnevej 13
Postnummer: 6580 Vamdrup
Vurderingskreds: 4
Benyttelse: Fabrik og lager.

Ejer

Hovedejer

KBI Bavnevej A/S, Hammerholmen 47, 2650 Hvidovre
Skøde: 2015-10-09 Købesum: 28.500.000 Andel: 1/1 Ejerforhold: A/S, APS og andre selskaber CVR: 11483690

Ejer

Hovedejer

KBI Bavnevej A/S , x x x x x , 2650 Hvidovre
Skøde: 2015-10-09 Købesum: 28.500.000 Andel: 1/1 Ejerforhold: A/S, APS og andre selskaber CVR: 11483690

Ingen administrator

ESR Matrikelliste: 1 matrikelnumre

Landsejerlav	Kom. ejerlav	Matrnr.	Areal	Zone	Artskode
1270957	ØSTER VAMDRUP	3dq	103995	Byzone	Ordinær matrikel (Primær)

ESR Matrikeldata: ØSTER VAMDRUP - 3dq

Kom. ejerlav	189	Zone	Byzone	Notering	
Landsejerlav	1270957	Adg. vejkode		Udv. notering	
Areal	103995	Jordrente		Art kode	Ordinær matrikel (Primær)
Vejareal	0	Vejareal type		Skovnotering	
Parcelnr.		Ejerlejlighedsnr.		Approbation	11-07-2012

Ejendomsskat

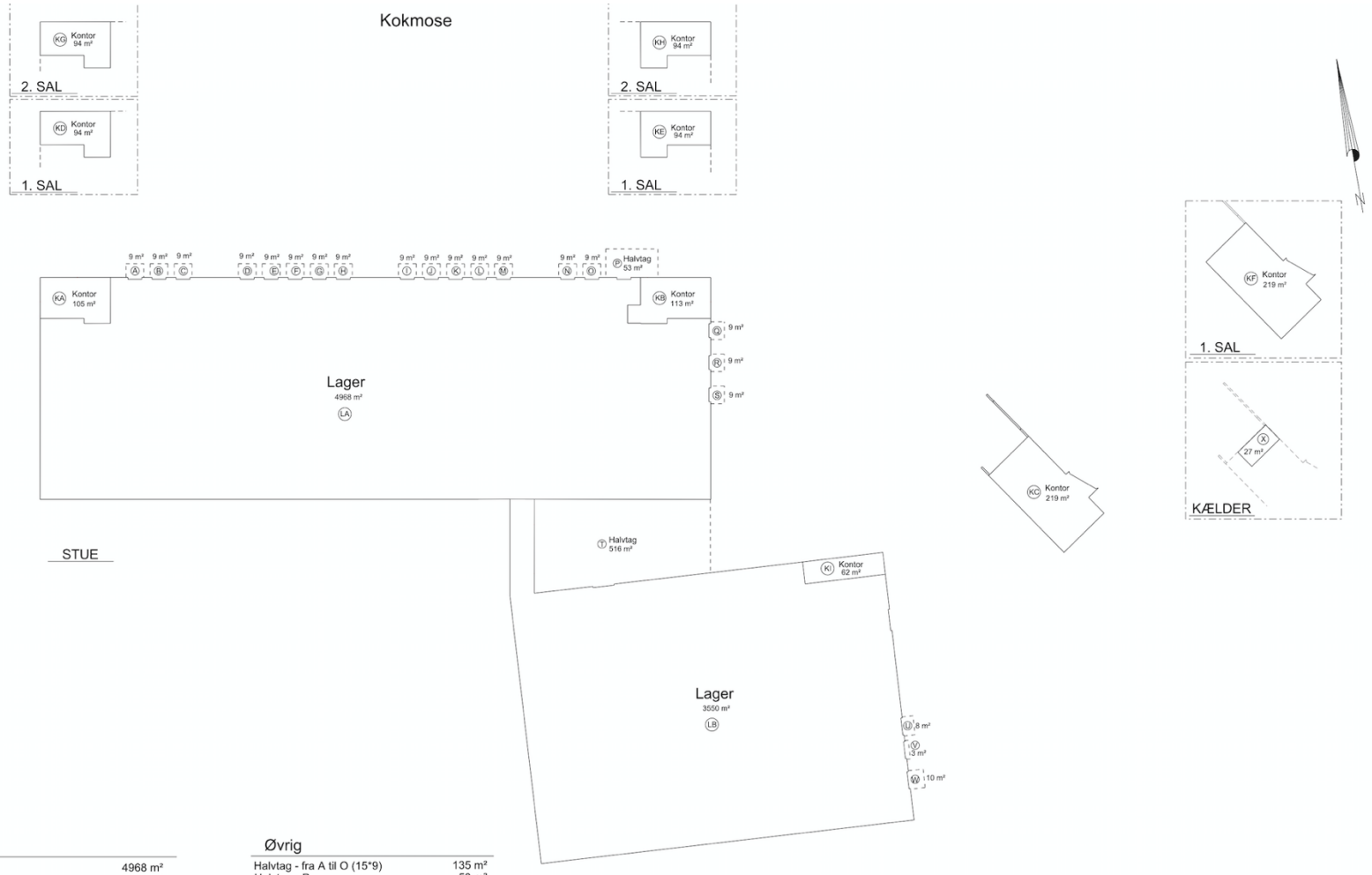
Skatteår	2018	Ændringsdato	01-01-18
Grundskyld, kommunen	119.372	Grundskyld, kommunen stuehusværdi	
Grundskyld, kommunen land-/skov		Dækningsafgift, erhverv	197.132
Dækningsafgift af grundværdi, kommunen		Dækningsafgift af grundværdi, stat	
Dækn.afg. af forskelsværdi kommunen		Skat i alt	316.505

GST Matrikelliste: 1 matrikelnummer 1 samlet fast ejendom (SFE)

SFE-nr.	Ejerlav	Ejerlavskode	Matrnr.	Areal	Vejareal
5029685	Ø. Vamdrup By, Vamdrup	1270957	3dq	103995	0

Ingen andel i fælleslodder

6



Lager

LA	4968 m²
LB	3550 m²
Lager i alt:	8518 m²

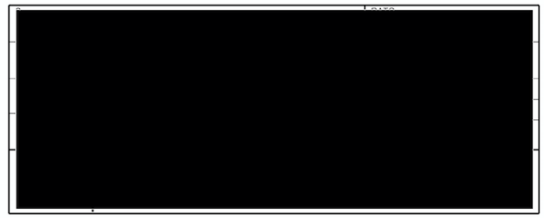
Kontor

Kontor - KA, stuen	105 m²
Kontor - KB, stuen	113 m²
Kontor - KC, stuen	219 m²
Kontor - KD, 1. sal	94 m²
Kontor - KE, 1. sal	94 m²
Kontor - KF, 1. sal	219 m²
Kontor - KG, 2. sal	94 m²
Kontor - KH, 2. sal	94 m²
Kontor - KI, stuen	62 m²
Kontor i alt:	1094 m²

Øvrig

Halvtag - fra A til O (15*9)	135 m²
Halvtag - P	53 m²
Halvtag - fra Q til S (3*9)	27 m²
Halvtag - T	516 m²
Halvtag - U	8 m²
Halvtag - V	3 m²
Halvtag - W	10 m²
Halvtag i alt:	752 m²
Kælder - X	27 m²
Øvrig i alt:	779 m²

Total areal:	10391 m²

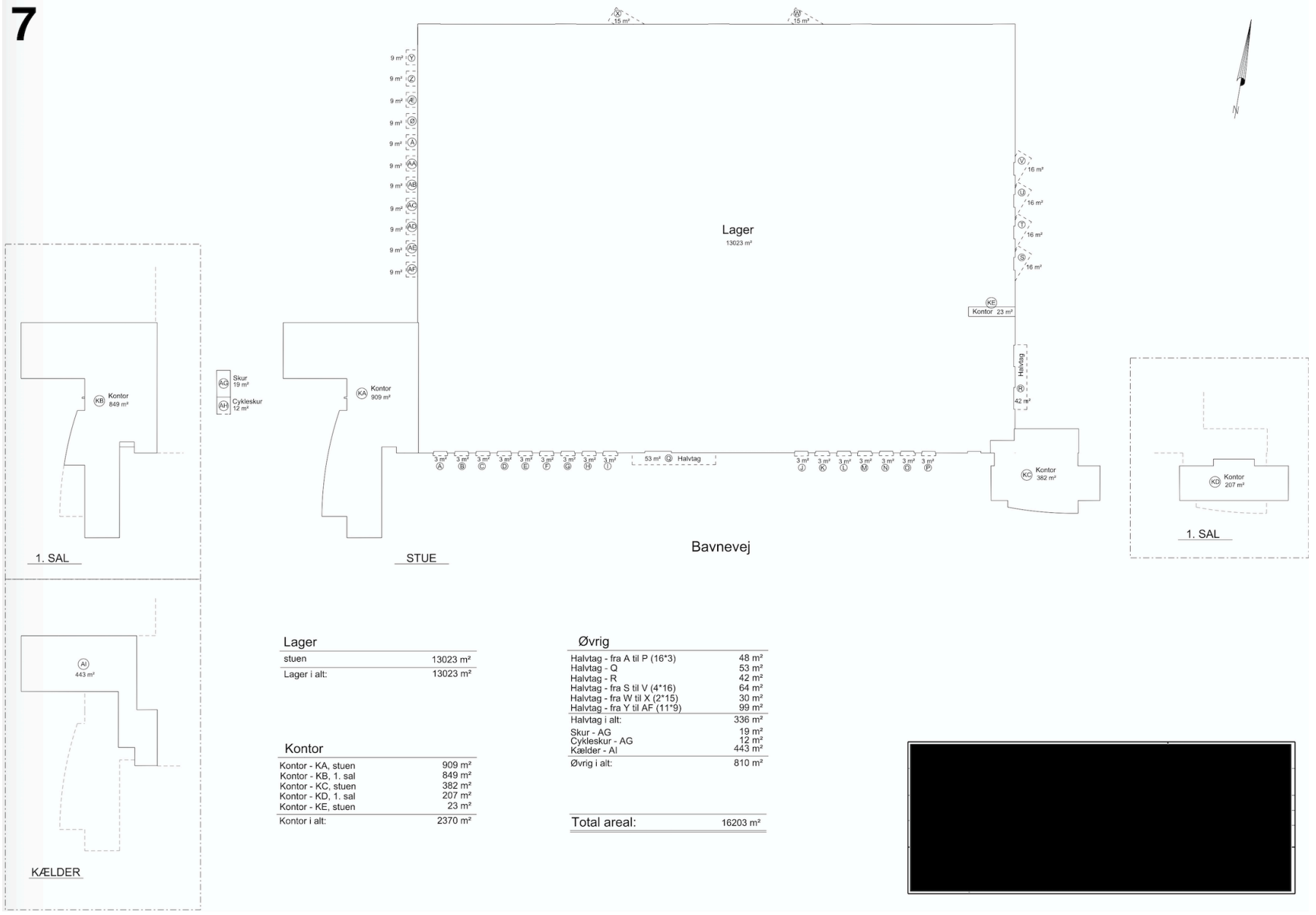


Bygning 2: Kokmose 6 Bygning til kontor
Bygning - stamdata

Kommune	Kolding Kommune (621)	Ejendomsnr.	226495	Bygningsnr.	2
Vej	Kokmose (4464)	Husnr.	6	Postnr.	6000 Kolding
Bynavn		Ejerlav	BRAMDRUP BY, NR. BRAMDRUP (1150251)	Matrikelnr.	11ø
ESR opdelingsnr.		Anvendelse	Bygning til kontor	Anvendelseskilde	
Antal etager	2	Afvigende etager	Bygningen har afvigende etager	Opførselsår	1995
År for seneste om/tilbygning	0	Bevaringsværdighed		Fredningsforhold	
Antal sikringsrumpladser	23	Antal lejl. m. køkken		Antal lejl. u. køkken	
Samlet bygningsareal	437	Samlet boligareal	0	Samlet erhvervsareal	437
Areal til bebyggelse	220	Areal af indbygget garage	0	Areal af indbygget carport	0
Areal af indbygget udhus	0	Areal af udestue el. lign.	0	Areal for lukkede overdækninger	0
Areal affaldsrum i terrænniveau	0	Areal ikke bolig/erhverv	0	Areal af overdækket terrasse	0
Areal af åben overdækning	0	Adgangsareal	0	Kilde til areal	Oplyst af teknisk forvaltning
Ydervæg	Metalplader	Tag	Tagpap (med taghældning)	Suppl. ydervæg	
Suppl. tag		Asbestholdig materiale		Kilde til materiale	Oplyst af teknisk forvaltning
Afløbsforhold		Afløbsforholds tilladelse		Vandforsyning	
Opvarmningsmiddel	Naturgas	Varmeinstallation	Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr	Suppl. varmeinstallation	
Udlejningsforhold		Årlig husleje i kr.	0	Dato for oplysning af husleje	
Forsikringsselskab		Dato for forsikring		Bygning, omfattet af forsikring	
Sikkerhedsklassifikation	Er ikke omfattet af sikkerhedshensyn, jfr. afsnit 7	Stormrådpålæg	Ingen udbetalt erstatning fra Stormrådet	Dato for stormrådpålæg	
Beregningsprincip for areal af carport		Midlertidig oprettelse	Bygningen er ikke midlertidig oprettet	Udløbsdato for midlertidig bygning	
NorthingKoordinat	6154417.370	EastingKoordinat	530150.040	Koordinatsystem	
Koordinat revisionsdato	06-12-2016	Geometrikilde		Geometriklasse	Sikker geokodning
Kommunalt felt 1		Kommunalt felt 2		Kommunalt felt 3	

Kommunalt felt 4	0	Kommunalt felt 5	0	Kommunalt felt 6	0
FOT id	0	Journalnr.		ESDH reference	
Etager i bygningen					
Etage	Kokmose 6 ST, 6000 Kolding				
Samlet areal	0	Udnyttet tagetage	0	Kælder under 1,25 m.	0
Lovlig beboelse i kælder	0	Adgangsareal	0	Etagetype	Ikke tagetage
Etage	Kokmose 6 1, 6000 Kolding				
Samlet areal	0	Udnyttet tagetage	0	Kælder under 1,25 m.	0
Lovlig beboelse i kælder	0	Adgangsareal	0	Etagetype	Ikke tagetage
Opgange i bygningen					
Opgang	Kokmose 6, 6000 Kolding (Der er ikke elevator i opgangen/bygningen)				

7



Lager

stuen	13023 m²
Lager i alt:	13023 m²

Kontor

Kontor - KA, stuen	909 m²
Kontor - KB, 1. sal	849 m²
Kontor - KC, stuen	382 m²
Kontor - KD, 1. sal	207 m²
Kontor - KE, stuen	23 m²
Kontor i alt:	2370 m²

Øvrig

Halvtag - fra A til P (16*3)	48 m²
Halvtag - Q	53 m²
Halvtag - R	42 m²
Halvtag - fra S til V (4*16)	64 m²
Halvtag - fra W til X (2*15)	30 m²
Halvtag - fra Y til AF (11*9)	99 m²
Halvtag i alt:	336 m²
Skur - AG	19 m²
Cykleskur - AG	12 m²
Kælder - AI	443 m²
Øvrig i alt:	810 m²

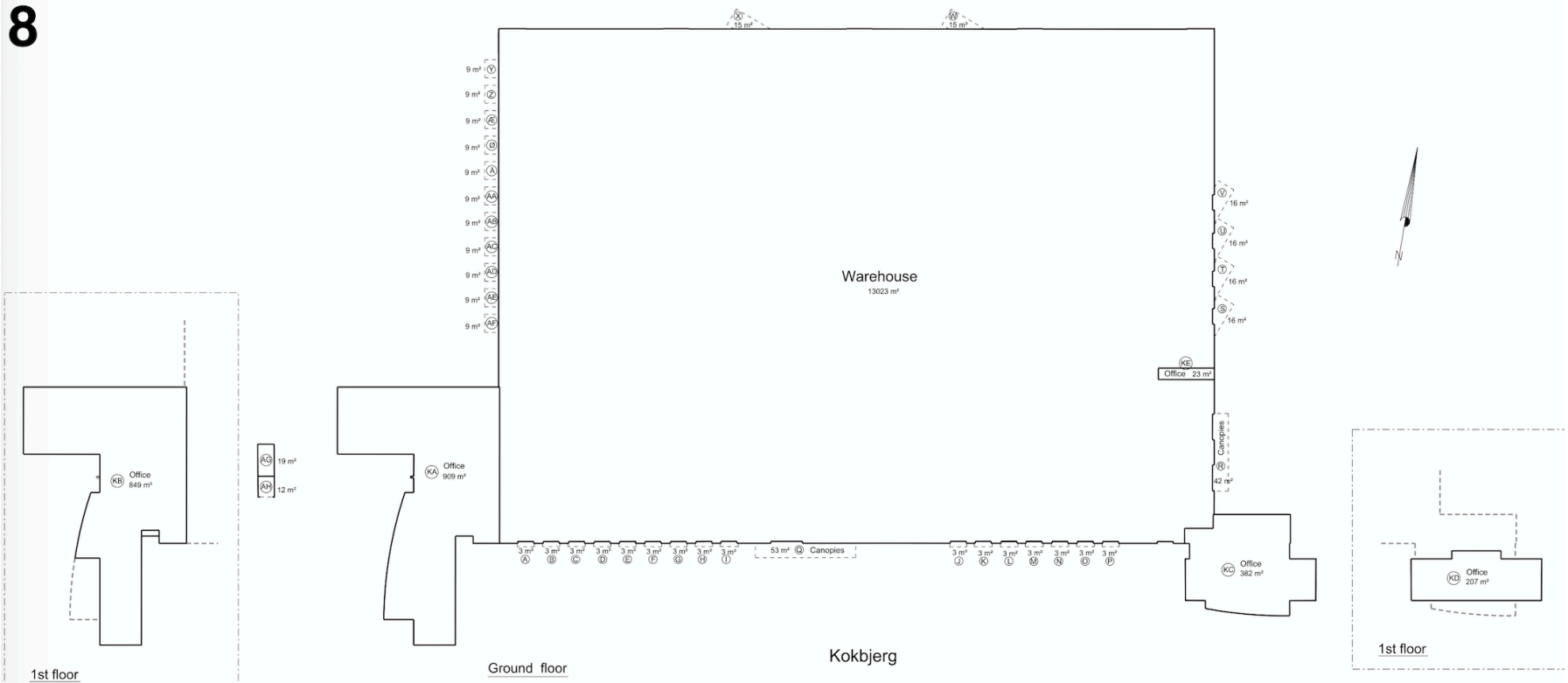
Total areal:	16203 m²

[redacted]

Bygning 3: Kokbjerg 15 Bygning til kontor
Bygning - stamdata

Kommune	Kolding Kommune (621)	Ejendomsnr.	239058	Bygningsnr.	3
Vej	Kokbjerg (4462)	Husnr.	15	Postnr.	6000 Kolding
Bynavn		Ejerlav	LILBALLE BY, ELTANG (1150652)	Matrikelnr.	2ai
ESR opdelingsnr.		Anvendelse	Bygning til kontor	Anvendelseskilde	
Antal etager	2	Afvigende etager	Bygningen har afvigende etager	Opførselsår	2001
År for seneste om/ tilbygning	2003	Bevaringsværdighed		Fredningsforhold	
Antal sikringsrumpladser	0	Antal lejl. m. køkken		Antal lejl. u. køkken	
Samlet bygningsareal	1628	Samlet boligareal	0	Samlet erhvervsareal	1628
Areal til bebyggelse	1377	Areal af indbygget garage	0	Areal af indbygget carport	0
Areal af indbygget udhus	0	Areal af udestue el. lign.	0	Areal for lukkede overdækninger	0
Areal affaldsrum i terrænniveau	0	Areal ikke bolig/erhverv	0	Areal af overdækket terrasse	0
Areal af åben overdækning	0	Adgangsareal	0	Kilde til areal	Oplyst af teknisk forvaltning
Ydervæg	Betonelementer (etagehøje betonelementer)	Tag	Tagpap (med taghældning)	Suppl. ydervæg	
Suppl. tag		Asbestholdig materiale		Kilde til materiale	Oplyst af teknisk forvaltning
Afløbsforhold		Afløbsforholds tilladelse		Vandforsyning	
Opvarmningsmiddel	Naturgas	Varmeinstallation	Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr	Suppl. varmeinstallation	Bygningen har ingen supplerende varme
Udlejningsforhold		Årlig husleje i kr.	0	Dato for oplysning af husleje	
Forsikringsselskab		Dato for forsikring		Bygning, omfattet af forsikring	
Sikkerhedsklassifikation	Er ikke omfattet af sikkerhedshensyn, jfr. afsnit 7	Stormrådpålæg	Ingen udbetalt erstatning fra Stormrådet	Dato for stormrådpålæg	
Beregningsprincip for areal af carport		Midlertidig oprettelse	Bygningen er ikke midlertidig oprettet	Udløbsdato for midlertidig bygning	
NorthingKoordinat	6154967.700	EastingKoordinat	530059.910	Koordinatsystem	
Koordinat revisionsdato	06-12-2016	Geometrikilde		Geometriklasse	Sikker geokodning
Kommunalt felt 1		Kommunalt felt 2		Kommunalt felt 3	
Kommunalt felt 4	0	Kommunalt felt 5	0	Kommunalt felt 6	0
FOT id	0	Journalnr.		ESDH reference	
Notater					
Notat 1	KONTOR/ADMINISTRATION I				
Notat 2	COMBIFRAGT				
Etager i bygningen					
Etage	Kokbjerg 15 KL, 6000 Kolding				
Samlet areal	350	Udnyttet tagetage	0	Kælder under 1,25 m.	0
Lovlig beboelse i kælder	0	Adgangsareal	0	Etagetype	Ikke tagetage
Etage	Kokbjerg 15 ST, 6000 Kolding				
Samlet areal	0	Udnyttet tagetage	0	Kælder under 1,25 m.	0
Lovlig beboelse i kælder	0	Adgangsareal	0	Etagetype	Ikke tagetage
Etage	Kokbjerg 15 1, 6000 Kolding				
Samlet areal	0	Udnyttet tagetage	0	Kælder under 1,25 m.	0
Lovlig beboelse i kælder	0	Adgangsareal	0	Etagetype	Ikke tagetage
Opgange i bygningen					
Opgang	Kokbjerg 15, 6000 Kolding (Der er ikke elevator i opgangen/bygningen)				

8



Warehouse

ground floor	13023 m²
Warehouse in total:	13023 m²

Office

Office - KA, ground floor	909 m²
Office - KB, 1st floor	849 m²
Office - KC, ground floor	382 m²
Office - KD, 1st floor	207 m²
Office - KE, ground floor	23 m²
Office in total:	2370 m²

Other

Canopies - from A to P (16*3)	48 m²
Canopies - Q	53 m²
Canopies - R	42 m²
Canopies - from S to V (4*16)	64 m²
Canopies - from W to X (2*15)	30 m²
Canopies - from Y to AF (11*9)	99 m²
Canopies in total:	336 m²
Shed - AG	19 m²
Bicycle shed - AG	12 m²
Basement - AI	443 m²
Other in total:	810 m²

Total area:	16203 m²

The total area of the property: 57207 m²

[redacted]

Bygning 4: Kokbjerg 17 Bygning til kontor
Bygning - stamdata

Kommune	Kolding Kommune (621)	Ejendomsnr.	239058	Bygningsnr.	4
Vej	Kokbjerg (4462)	Husnr.	17	Postnr.	6000 Kolding
Bynavn		Ejerlav	LILBALLE BY, ELTANG (1150652)	Matrikelnr.	2ai
ESR opdelingsnr.		Anvendelse	Bygning til kontor	Anvendelseskilde	
Antal etager	2	Afvigende etager	Bygningen har afvigende etager	Opførselsår	2001
År for seneste om/ tilbygning	0	Bevaringsværdighed		Fredningsforhold	
Antal sikringsrumpladser	0	Antal lejl. m. køkken		Antal lejl. u. køkken	
Samlet bygningsareal	556	Samlet boligareal	0	Samlet erhvervsareal	556
Areal til bebyggelse	361	Areal af indbygget garage	0	Areal af indbygget carport	0
Areal af indbygget udhus	0	Areal af udestue el. lign.	0	Areal for lukkede overdækninger	0
Areal affaldsrum i terrænniveau	0	Areal ikke bolig/erhverv	0	Areal af overdækket terrasse	0
Areal af åben overdækning	0	Adgangsareal	0	Kilde til areal	Oplyst af teknisk forvaltning
Ydervæg	Betonelementer (etagehøje betonelementer)	Tag	Tagpap (med taghældning)	Suppl. ydervæg	
Suppl. tag		Asbestholdig materiale		Kilde til materiale	Oplyst af teknisk forvaltning
Afløbsforhold		Afløbsforholds tilladelse		Vandforsyning	
Opvarmningsmiddel	Naturgas	Varmeinstallation	Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr	Suppl. varmeinstallation	Bygningen har ingen supplerende varme
Udlejningsforhold		Årlig husleje i kr.	0	Dato for oplysning af husleje	
Forsikringsselskab		Dato for forsikring		Bygning, omfattet af forsikring	
Sikkerhedsklassifikation	Er ikke omfattet af sikkerhedshensyn, jfr. afsnit 7	Stormrådpålæg	Ingen udbetalt erstatning fra Stormrådet	Dato for stormrådpålæg	
Beregningsprincip for areal af carport		Midlertidig oprettelse	Bygningen er ikke midlertidig oprettet	Udløbsdato for midlertidig bygning	
NorthingKoordinat	6154968.880	EastingKoordinat	530212.630	Koordinatsystem	
Koordinat revisionsdato	06-12-2016	Geometrikilde		Geometriklasse	Sikker geokodning
Kommunalt felt 1		Kommunalt felt 2		Kommunalt felt 3	
Kommunalt felt 4	0	Kommunalt felt 5	0	Kommunalt felt 6	0
FOT id	0	Journalnr.		ESDH reference	
Notater					
Notat 1	KONTOR ADMINISTRATION II				
Notat 2	STAFETTEN				
Etager i bygningen					
Etage	Kokbjerg 17 KL, 6000 Kolding				
Samlet areal	92	Udnyttet tagetage	0	Kælder under 1,25 m.	0
Lovlig beboelse i kælder	0	Adgangsareal	0	Etagetype	Ikke tagetage
Etage	Kokbjerg 17 ST, 6000 Kolding				
Samlet areal	0	Udnyttet tagetage	0	Kælder under 1,25 m.	0
Lovlig beboelse i kælder	0	Adgangsareal	0	Etagetype	Ikke tagetage
Etage	Kokbjerg 17 1, 6000 Kolding				
Samlet areal	0	Udnyttet tagetage	0	Kælder under 1,25 m.	0
Lovlig beboelse i kælder	0	Adgangsareal	0	Etagetype	Ikke tagetage
Opgange i bygningen					
Opgang	Kokbjerg 17, 6000 Kolding (Der er ikke elevator i opgangen/bygningen)				

Bilag 9 - OE2016.B.3289.14

OE2016.B-3289-14
TBB2016.614

Aftale om størrelsen af arealet for et erhvervslejemål bindende. Difference på 7,35 % mellem markedsleje og gældende leje var ikke væsentlig.

Aftaler 224.3 - Leje af fast ejendom 42.2.

To professionelle parter havde i 1999 indgået en aftale om leje af lokaler til brug for en advokatvirksomhed. I kontrakten var aftalt, at størrelsen af det lejede var 2.000 m^2, og at lejer ikke senere kunne anfægte rigtigheden heraf. Det angivne areal viste sig senere at svare omtrentligt til nettoarealet og ikke bruttoetagearealet. Udlejer varslede lejeforhøjelse efter erhvervslejelovens § 13, og i forbindelse med en efterfølgende tvist herom opstod der uenighed om, hvilket areal der kunne lægges til grund ved fastsættelse af markedslejen. For landsretten var der opnået enighed om størrelsen af markedslejen, og der skulle alene træffes afgørelse om, hvorvidt det betalingspligtige areal udgjorde 2.000 eller 2.334 m^2. Landsretten slog fast, at vilkåret om det lejedes størrelse ikke kunne tilsidesættes i medfør af erhvervslejelovens § 7, svarende til aftalelovens § 36, da aftalen blev indgået mellem professionelle parter, der begge havde adgang til juridisk rådgivning. Da markedslejen pr. m^2 for det betalingspligtige areal herefter alene oversteg gældende leje med 7,35 %, kunne varslingen ikke imødekommes.(1)

Ø.L.D. 15. marts 2016 i anke 23. afd. B-3289-14

(Steen Mejer, Gunst Andersen, Lars-Christian Sinkbæk (kst.))

Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab (adv. Harry Ruby Andreasen, Århus)
mod
Norrporten 6 i København ApS (adv. Dennis Hofmann, København)

Københavns Byrets dom af 14. november 2014 (28B-3471/2013)

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag vedrører lejefastsættelsen for erhvervslejemålet beliggende Kalvebod Brygge 39-41, 1560 København V.

Sagsøger, Norrporten 6 i København ApS, har nedlagt følgende påstande:

Påstand 1

De sagsøgte tilpligtes at anerkende,

at lejen for de af sagsøgte lejede lokaler, beliggende Kalvebod Brygge 39-41, 1560 København V, 4. og 5. sal, med virkning fra 1. september 2013, udgør kr. 6.336.848,00, ekskl. forbrugsomkostninger m.v.,

at der herefter skal betales følgende leje, ekskl. forbrugsomkostninger m.v.

1. september 2013-31. august 2014 kr. 4.736.901,38
1. september 2014-31. august 2015 kr. 5.270.216,92
1. september 2015-31. august 2016 kr. 5.803.532,46
1. september 2016 og fremover kr. 6.336.848,00

med tillæg af de huslejestigninger, der efter lejekontrakten er hjemlet efter den 1. september 2013, samt

at lejeforhøjelsen forrentes med sædvanlig procesrente fra lejebeløbets forfald, til betaling sker.

Sagsøgte, Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab, har nedlagt påstand om frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Der har under sagens behandling medvirket lægdommere.

Oplysningerne i sagen

Lejekontrakten for det omhandlede lejemål Kalvebod Brygge 39-41, København, blev mellem Landesbank Schleswig-Holstein og en række advokatfirmaer benævnt Flagstad Lund Elmer Advokatfirma indgået den 17. marts 1999. Ved et tillæg til lejekontrakten dateret 9. marts 1999 indtrådte Lund Elmer I/S i lejekontrakten. Lund Elmer Sandager I/S blev opløst i 2009, og sagsøgte overtog lejekontrakten.

Det fremgår af lejekontrakten blandt andet, at

»§ 2

Det lejede

... Lejemålet andrager i alt 2.000 m^2.

Lejemålet omfatter i henhold til indretningstegninger ca. 2.000 m^2 fordelt på 4. og 5. sal, jfr. bilag 1 og 2. Lejer tiltræder herved nævnte etageareals rigtighed, og der kan ikke senere fra lejers eller udlejers side rejses indsigelser mod etagearealets rigtighed. Eventuel ændring i det lejedes m^2 ved opmåling får ingen indflydelse på lejen. Udlejer foranlediger, at opmåling foretages.

…

Lejer har fælles reception/indgang med udlejer, idet det dog er aftalt, at udlejer eventuelt ansætter personale i receptionen.

Lejer er endvidere berettiget til at disponere over 14 garagepladser i kælderen, beliggende som angivet i bilag 3.

Herudover kan lejer disponere over 6 af de på gadeplan etablerede p-pladser, som angivet i bilag 4. Disse afsættes iht. aftale med udlejer som gæsteparkering.

Med hensyn til gæsteparkering i gadeplan anføres, at udlejer sammen med lejers 6 p-pladser etablerer i alt 24 gæsteparkeringspladser, der også kan benyttes af lejers gæster. Udlejer opsætter gæsteparkeringsskilte anført mærket »gæster«. Disse p-pladser må alene benyttes af gæster.

Lejer er endvidere berettiget i henhold til reservationsaftale at anvende det af LB KIEL etablerede auditorium, beliggende i stueetagen, VIP-mødelokalet beliggende i ejendommens øverste etage samt øvrige større mødelokaler, jfr. § 6.

§ 3

Indretning

Ved lejemålets aflevering til lejer har udlejer påtaget sig for egen regning og med egne håndværkere at indrette lokalerne i overensstemmelse med indretningstegning, jf. bilag 1, 1a, 2, 2a samt i h.t. det byggeprogram, der er bilagt lejekontrakten som bilag 5 og 6.

…

§ 5

Lejemålets begyndelse og opsigelse

Lejemålet træder i kraft den 1. august 1999.

…

§ 6

Årlig leje og lejeregulering

Den årlige leje incl. alle udgifter og garagepladser udgør kr. 3.300.000,00 excl. moms.

Det bemærkes, at lejer kun betaler yderligere udgifter, såfremt dette specifikt er nævnt i denne kontrakt.

…

Copyright © 2016 Karnov Group Denmark A/S

Såvel udlejer som lejer har gensidigt fraskrevet sig retten til at kræve lejen reguleret under henvisning til det lejedes værdi i uopsigelighedsperioden, som er 10 år.

…

Lejer er berettiget til i h.t. nærmere reservationsaftale at leje udlejers VIP-rum på øverste etage og/eller auditorium for 1.400 kr. pr. dag excl. moms og fortæring, således at en halv dag andrager kr. 800,00 excl. moms og fortæring.

…

Endvidere er lejer berettiget til at anvende gæstefrokoststue mod betaling af kr. 140,00 excl. moms for tre timers anvendelse, idet udlejer kan bestille fortæring i kantinen.

…

§ 8

Varmebidrag og eludgifter

Aktuelle a conto bidrag andrager p.t. kr. 80,00 pr. m^2 excl. moms, jf. bilag 21.

…

Varmebidrag omfatter

a. *Brændsel/afgift (faste og variable) til fjernvarmeværk, samt kapacitetsafgifter af enhver art.*
b. *Udgifterne vedrørende den til ejendommens varmeforsyning antagne varmemester og/eller viceværtsassistance og værktøj og materiale hertil.*
c. *Alle udgifter til varmecentralen og anlæggets drift, reparation og vedligeholdelse.*
d. *Udgifter til alle nødvendige og lovpligtige eftersyn.*
e. *Afskrivninger i h.t. gældende skattelovgivning.*
f. *Regnskabsmæssig assistance vedrørende udarbejdelse af regnskab over varmeudgifter.*

…

§ 12

Aflevering

Lejer skal aflevere det lejede i samme stand som ved indflytningen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde.

Det kan ikke pålægges lejer at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejer overtog det lejede.

Såfremt lejer opsiger lejemålet i udlejers opsigelighedsperiode, kan udlejer kræve den indvendige trappe fjernet, og etageadskillelsen retableret, såfremt den nye lejer ikke ønsker at bibeholde trappen. Udgiften hertil kan maksimalt udgøre kr. 200.000 excl. moms.

…

§ 15

Kantine/mødelokaler

Lejers brug af mødelokaler m.v. henvises til bestemmelsen i § 6.

Lejer er berettiget til at anvende udlejers kantine i stueetagen og er berettiget til at deltage i udlejers kantineordning og betale et vederlag, der svarer til de af udlejer dokumenterede faktiske udgifter, ligesom lejer er berettiget til at indgå i den betalingsordning, som er gældende for udlejers medarbejdere, dog kan medarbejderne altid nyde deres måltider i udlejers kantine.

…

For lejemålet gælder i øvrigt lejelovens almindelige regler, for så vidt disse ikke er fraveget gennem foranstående. I en del paragraffer er der tillagt lejer mere byrdefulde forpligtelser, end lejeloven fastsætter. Lejers opmærksomhed herpå er udtrykkeligt henledt inden kontraktens underskrift, ligesom lejer har accepteret disse afvigelser inden underskriften. ...«

Den 29. november 2011 blev der mellem parterne oprettet et tillæg til lejekontrakten om indtræden i ejendommens kantineforening. Det fremgår heraf blandt følgende vedrørende:

»2 Kantineforening

…

2.2

Lejemålets andel af udgifterne til kantineforeningen, jf. bilag 2.1, anslås i 2011 af Udlejeren til at udgøre kr. 57,00 pr. m^2, som opkræves med acontobeløb kr. 41.389,75 pr. kvartal og erlægges sammen med betalingerne i henhold til Lejekontraktens §§ 6, 7 og 8. For perioden 01.12.2011 - 31.12.2011 betales kr. 13.796,58, som opkræves sammen med huslejen for januar kvartal 2012. Beløbet er fordelt mellem lejerne i Ejendommen i forhold til fordelingstal. Lejerens fordelingstal udgør 2.920/7.761. Der er ikke ved fastsættelsen af fordelingstallet taget endelig stilling til størrelsen på det lejede areal, hvorfor fordelingstallet er uden præjudice for en eventuel senere drøftelse herom mellem parterne. ...«

Det fremgår af en beregning udarbejdet af landinspektør Mads Møller Madsen den 14. oktober 2011, at nettoarealet samlet er på 1.952 m^2 og bruttoarealet er 2.457 m^2. 2.638 m^2 er incl. andel af mødelokalet og auditorium. Fællesarealer, gang og teknik udgør 334 m^2.

Den 23. maj 2013 varslede sagsøger lejeforhøjelse fra 4.203.585,84 kr. til 6.336.848,00 kr., en stigning på 2.133.262,16 kr. svarende til den nedlagte påstand.

Der er under sagen foretaget syn og skøn, og skønsmanden statsautoriserede ejendomsmægler Jens Juel Ulrich har den 4. juli 2014 afgivet skønserklæring. Det fremgår heraf vedrørende spørgsmål 1 i skønstemaet:

»Syn- og skønstema
Spørgsmål 1

Skønsmanden bedes under hensyntagen til de i sagen fremlagte bevisligheder og de af skønsmanden rekvirerede sammenlignings-lejemål oplyse, hvilken årsleje en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslingstidspunktet d. 23. maj 2013 ville aftale for det i sagen omhandlede lejemål, bl.a. under hensyntagen til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

Parterne er, som det kan udledes af processkrifterne, uenige i forhold til, hvor mange kvadratmeter, der skal lægges til grund for skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1. Uoverensstemmelsen skal afgøres af dommerne, men som følge af denne uoverensstemmelse anmodes skønsmanden om at tage stilling til markedslejen, hvor følgende to forhold lægges til grund:

Den af skønsmanden fastsatte markedsleje bedes udspecificeret på de forskellige arealtyper og parkeringspladserne.

Alternativ 1:	
Kontorarealer på 4. og 5. sal	*2.353 m^2*
Andel af auditorium i stueetage	*62 m^2*
Andel af mødelokale på 6. sal	*69 m^2*
Andel af mødelokale på 7. sal	*70 m^2*
Arkiv i kælder	*68 m^2*
I alt	*2.622 m^2*

Eksklusiv brugsret til 20 parkeringspladser.

Fælles brugsret med de andre lejere i ejendommen til 24 gæsteparkeringspladser.

Copyright © 2016 Karnov Group Denmark A/S

Alternativ 2:		*P-pladser i kælderen (eks. brugsret)*	*14 stk.*
Kontorarealer	*2.000 m²*	*P-pladser på terræn (eks. brugsret)*	*6 stk.*
Kælderrum	*60 m²*	…	

Svar spørgsmål 1

Alternativ 1:

Det er skønsmandens vurdering, at lejemålet repræsenterer en markedsleje på:

4.236.000 kr. på vurderingstidspunktet, før betaling af forbrug (el, vand og varme).

Nedenstående skema beskriver skønsmandens vurdering af de enkelte arealers lejeværdi:

Areal type	*Antal m²*	*Lejesats kr./m²*	*Samlet leje i kr.*
Kontor	*2.000*	*2.100*	*4.200.000*
Kælder	*60*	*600*	*36.000*
Samlet leje i alt	*2.060*	*2.056*	*4.236.000*

Markedslejesatserne er bruttolejesatser (tillægges ikke bl.a. skatter og afgifter m.m.) og er begrundet i lokalernes fysiske udformning og beliggenhed.

Alternativ 2:

Det er skønsmandens vurdering, at lejemålet repræsenterer en markedsleje på:

5.367.000 kr. på vurderingstidspunktet, før betaling af forbrug (el, vand og varme).

Nedenstående skema beskriver skønsmandens vurdering af de enkelte arealers lejeværdi:

Areal type	*Antal m²*	*Lejesats kr./m²*	*Samlet leje i kr.*
Kontor	*2.353*	*2.100*	*4.941.300*
Kælder	*68*	*600*	*40.800*
Andel af mødelokale 6. sal	*69*	*2.100*	*144.900*
Andel af mødelokale 7. sal	*70*	*2.100*	*147.000*
Andel af auditorium	*62*	*1.500*	*93.000*
Samlet leje i alt	*2.622*	*2.047*	*5.367.000*

Markedslejesatserne er bruttolejesatser (tillægges ikke bl.a. skatter og afgifter m.m.) og er begrundet i lokalernes fysiske udformning og beliggenhed. ...«

Boligretten har i forbindelse med hovedforhandlingen besigtiget det omhandlede lejemål og følgende sammenligningslejemål:

Kalvebod Brygge 39-41, 4. - Lund Elmer og Sandager
Kalvebod Brygge 39-41, 3. - Protector Forsikring
Kalvebod Brygge 39-41, 3. - A. Espersen A/S
Kalvebod Brygge 39-41, 2. - Evergas Management
Kalvebod Brygge 39-41, st. - Finansiel Stabilitet
Kalvebod Brygge 43 - Finansiel Stabilitet
Kalvebod Brygge 45 - Swedbank

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af Flemming Hinsch Jensen og Erik Hovgaard.

Flemming Hinsch Jensen har forklaret, at han i 1999 var direktør i LB Kiel Bank. Han blev ansat et par år forinden i filialen i København. De havde brug for mere plads i filialen og kiggede derfor efter større og bedre lokaler. I ledelsen var der udover vidnet en tysker, der ikke talte dansk. Vidnet blev bedt om se efter et nyt sted til banken og om at bringe det på plads. På det tidspunkt blev der bygget på Kalvebod Brygge. De havde mulighed for at leje eller eje bygningen på Kalvebod Brygge, LB Kiel Bank ville helst eje, men da huset var på 8.000 m², var det alt for stort. De ville derfor leje noget af huset ud. Lejeren blev det, der idag hedder Lund Elmer og Sandager.

Skanska stod for opførelsen af huset. Der var forskellige advokatfirmaer, der var ved at fusionere, og som var interesseret i lokaler. Det var interessant, hvis de kunne få dem ind som lejere. Den første kontakt blev vist nok etableret af Skanska. Der blev holdt et møde med Susanne Flagstad. Forinden havde de talt det igennem og havde fundet ud af, hvordan det skulle være. Efter mødet udarbejdede Susanne Flagstad udkast til lejekontrakt.

Bilag 1 og 2, som der er henvist til i lejekontrakten, var tegninger over det areal, som advokaterne gerne ville leje. Det var selve lejemålet. Han mener ikke, at der var fællesarealer med på tegningen. Bilag 1 og 2 eksisterer ikke i dag.

Arkitekt Henrik Hvidt, som er nævnt i notat vedrørende lejemålets indretning fra 1999, var den arkitekt, som havde tegnet huset. Han var ansat af Skanska. De 2.035 m² i notatet, er det areal, som advo-

Copyright © 2016 Karnov Group Denmark A/S

katerne gerne ville bo på. Han gik ikke så meget op i de m^2. Det væsentlige var, at de fik aftalt en husleje. LB Kiel Bank skulle have 3,3 mio. kr. i lejeindtægt for, at de kunne sige ja til at købe ejendommen.

Han kendte ikke arealbekendtgørelsen dengang, og det gør han heller ikke idag.

Han var ikke bistået af advokat, men de havde en intern jurist Gitte Stenstrup, som han diskuterede lejekontrakten med. Han havde ikke lavet erhvervslejekontrakter før. Der var mange diskussioner med Susanne Flagstad, men de havde tillid til hende. Det var Susanne Flagstad, der stod for forløbet med lejekontrakten. Han mener ikke, at Erik Hovgaard var med.

Det var LB Kiel Bank, der etablerede receptionen og styrede auditoriet, kantinen og receptionen. Systemet var sådan, at lejerne kunne leje sig ind på de faciliteter. Advokaterne havde to etager, men ellers var det LB Kiel Banks domicilejendom. Han var i banken indtil 2006. Han var ikke selv involveret i driften.

Han vidste ikke, at sætningen i lejekontraktens § 2, 3. afsnit »… Lejer tiltræder herved nævnte etageareals rigtighed, og der kan ikke senere fra lejers eller udlejers side rejses indsigelser mod etagearealets rigtighed …« afskar dem for at kræve yderligere leje. Han har ikke drøftet det punkt med deres interne jurist. Det er hans signatur nederst på notatet og på lejekontrakten.

Jytte Bille har han kendt gennem mange år. Han har brugt hende til vurderinger og i forbindelse med køb og salg af ejendomme. Han kendte ikke Jytte Bille dengang i 1999. Han erindrer ikke, at hun var inde over. Det var meget senere, at hun kom ind over sagen.

Erik Hovgaard har forklaret, at han er partner hos sagsøgte. Der var 3 grupper af advokater, som slog sig sammen på det tidspunkt. De skulle have et sted, hvor der var plads til alle. Der blev nedsat et udvalg med Elmer, Anne-Marie Graah, Susanne Flagstad samt vidnet. Han kendte Jytte Bille dengang og havde sagt til hende, at de manglede lokaler. De så først på lokaler i Frederiksholms Kanal, men de var enige om, at det var for småt. Derefter kom Kalvebod Brygge på tale, og det var første gang, at han mødte Flemming Jensen. Samtlige partnere drog afsted for at se på Kalvebod Brygge. Fra banken deltog Flemming Jensen og bankens interne jurist Gitte Stenstrup. Flemming Jensen oplyste, at de kunne købe ejendommen, hvis de kunne leje lokaler ud til dem. Mødet forløb positivt, og de arbejdede videre med det.

Jytte Bille sendte lejekontrakten den 5. eller 9. marts 1999 til vidnet med henblik på underskrift. Det er hans initialer nederst til højre på side 3 i lejekontrakten. Lejen blev forhandlet med udgangspunkt i, hvad det var for et lejemål, og hvad det var de skulle bruge. De forhandlede sig frem til den pris, som de skulle give, og det svarede til det, som de gerne ville give. Det var vigtigt, at der ikke var noget konfliktstof, og derfor var lejearealet fast for hele kontraktens levetid og lejen fast i opsigelsesperioden. De havde fælles reception. På grund af banken var der meget store sikkerhedsforanstaltninger, måske mere end de havde regnet med, men det blev styret af receptionen, og de lærte at leve med det.

Parternes synspunkter

Sagsøger, Norrporten 6 i København ApS, har i påstandsdokument af 25. august 2014 anført følgende:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det overordnet gældende,

at den gældende leje for sagsøgtes lejemål er væsentligt lavere end markedslejen,

at den varslede leje svarer til markedslejen sammenholdt med erhvervslejelovens § 13,

at sagsøger har løftet dennes bevisbyrde for, at markedslejen svarer til det varslede i overensstemmelse med den nedlagte påstand.

Den af sagsøger varslede markedsleje kan udspecificeres som følger:

Varslet markedsleje	6.336.848
20 parkeringspladser med eksklusiv brugsret, jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1 - 441.600	
68 m^2 kælderareal, jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1, 600 kr. pr. m^2	- 40.800
24 fælles parkeringspladser a kr. 1.500 pr. måned med fordelingstal 2.353/7.761, 30,3 %	*- 136.350*
Til fordeling på restarealer	*5.718.098*

Fordelt på 2.457 m^2 bruttoetageareal + andel af auditorium og mødelokaler på 6. og 7. sal, 182 m^2, svarer dette til en leje af kr. 2.167 pr. m^2 inkl. driftsomkostninger.

Der er mellem parterne uenighed om, hvilke arealer der skal lægges til grund for fastsættelsen af markedslejen.

Sagsøgte indtager det standpunkt, at lejemålet alene består af følgende:

1.	Kontorarealer	2.000 m^2
2.	Kælderrum	60 m^2
3.	P-plads i kælderen (eksklusiv brugsret)	14 stk.
4.	P-pladser på terræn (eksklusiv brugsret)	6 stk.

Sagsøger indtager det standpunkt, at lejemålet kan opgøres som følger, jf. landinspektøropmålingen fremlagt som bilag 19:

1.	Bruttoarealer inkl. kontorer på 4. og 5. sal	2.457 m^2
2.	Andel af auditorium i stueetagen og fælles mødelokaler på 6. og 7. sal	182 m^2
5.	Arkiv i kælder	68 m^2
	I alt	2.707 m^2

hvortil kommer eksklusiv brugsret til 20 P-pladser i kælderen (14 stk.) og på terræn (6 stk.) samt brugsret til 24 fælles parkeringspladser på terræn.

Sagsøgte er af den opfattelse, at de 2.000 m^2 kontorarealer og 60 m^2 kælderrum skal lægges til grund som følge af indholdet af erhvervslejekontrakten (bilag 1) § 2, 3. afsnit, der har følgende indhold:

»Lejemålet omfatter i henhold til indretningstegninger ca. 2.000 m^2 fordelt på 4. og 5. sal, jf. bilag 1 og 2. Lejer tiltræder herved nævnte etagearealers rigtighed, og der kan ikke senere fra lejer eller udlejers side rejses indsigelse mod etagearealets rigtighed. Eventuelle ændringer i det lejedes m^2 ved opmåling får ingen indflydelse på lejen. Udlejer foranlediger, at opmåling foretages.

Herudover omfatter lejemålet 60 m^2 kælderrum, jf. bilag 3.«

Til støtte for, at det er det faktiske areal, der skal lægges til grund ved fastsættelsen af markedslejen, gøres det principalt gældende,

at den ovenfor citerede bestemmelse alene relaterer sig til startlejen, således at der ifølge kontrakten ikke er mulighed for udlejer til efterfølgende at opkræve en højere leje i forhold til begyndelseslejen, hvis det i forbindelse med den opmåling, der skulle foranlediges af udlejer, jf. det citerede, skulle vise sig at være mere end de 2.000 m^2,

Copyright © 2016 Karnov Group Denmark A/S

at den pågældende bestemmelse således ikke er møntet på en efterfølgende forhøjelsessag, hvor det faktiske kvadratmeterantal i dette tilfælde er 2.457 m^2 hovedlejemål, skal lægges til grund,

at det ved at sammenholde sagens bilag F med bilag 19 kan udledes, at de 2.000 m^2 alene relaterer sig til nettoarealerne, der ifølge landinspektøropmålingen er opgjort til 1.952 m^2 nettoareal og 2.457 m^2 bruttoareal,

at aftalen således alene relaterer sig til lejemålets nettoarealer og ikke bruttoarealer, hvorfor det alene er de 2.000 m^2, der skal lægges til grund i forhold til nettoarealerne,

at kontraktens uklarhed i forhold til ovennævnte skal fortolkes imod sagsøgte, jf. uklarhedsreglen/koncipistreglen, idet sagsøgte har udarbejdet lejekontrakten.

I tilfælde af, at retten måtte konkludere, at aftalen vedr. de 2.000 m^2 skal fortolkes således, at det medfører, at markedslejen alene skal beregnes på grundlag af 2.000 m^2 kontorareal, gøres det subsidiært gældende,

at den ovenfor citerede bestemmelse i lejekontraktens § 2, 3. afsnit, skal tilsidesættes som værende urimelig, jf. erhvervslejelovens § 7, idet bestemmelsen medfører, at sagsøgte skal betale kr. 1.131.000 mindre i årlig leje, jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål 3, litra f, hvilket er åbenbart urimeligt, og dermed skal tilsidesættes efter erhvervslejelovens § 7,

at differencen i årslejen ifølge den efterfølgende fremkomne landinspektøropmåling fremlagt som bilag 19 reelt er 1.313.100 kr., hvis den af skønsmanden estimerede markedsleje pr. m^2 lægges til grund jfr. følgende beregning:

Alternativ 1:		
Kontor, 2.000 m^2 x 2.100 kr. pr. m^2	4.200.000	
Kælder, 60 m^2 x 600 kr. pr. m^2	36.000	
I alt	4.236.000	4.236.000
Alternativ 2:		
Kontor, 2.457 m^2 x 2.100 kr. pr. m^2	5.159.700	
Auditorium, 56 m^2 x 1.500 kr. pr. m^2	84.000	
Mødelokaler 6. og 7. sal, 126 m^2 x 2.100 kr. pr. m^2	264.600	
Arkiv, 68 m^2 x 600 kr. pr. m^2	40.800	
I alt	5.549.100	5.549.100
Årlig difference i lejebetaling		*1.313.100*

Det skal pointeres, at sagsøger ikke er enig i de af skønsmanden estimerede markedslejeniveauer pr. m^2.

I tilfælde af, at retten måtte konkludere, at de anførte 2.000 m^2 skal lægges til grund, og at lejekontraktens § 2, 3. afsnit, ikke skal tilsidesættes efter erhvervslejelovens § 7, gøres det tertiært gældende,

at lejekontraktens § 2, 3. afsnit, som følge af den kontante værdi af kr. 1.313.100 i sparet årlig leje, er et yderst favorabelt »vilkår« sammenholdt erhvervslejelovens § 13's opremsning af elementer, der indgår i fastsættelsen af markedslejen, og

at det favorable vilkår skal medføre, at markedslejen pr. m^2 skal fastsættes væsentligt højere end markedslejen i sammenligningslejemålene, der udgør ca. kr. 2.200 pr. m^2 bruttoetageareal, idet lejerne i sammenligningslejemålene betaler for bruttoarealerne, og ikke nettoarealeme, hvilke sagsøgte mener skal lægges til grund for beregningen af sagsøgtes markedsleje,

at sammenligningslejemålene, der er beliggende i samme ejendom, betaler følgende beløb pr. m^2, hvis nettoarealerne lægges til grund:

Bilag 5, Lund Elmer Sandager adv.firma:	
Årlig leje	534.480
Driftsomkostninger 314,4 m^2 x 559 kr. pr. m^2	175.750
Leje i alt	710.230
Delt med nettoareal ifølge bilag 19 206 m^2 =	3.448 kr. pr. m^2
Bilag 8, Finansiel Stabilitet:	
Årlig leje	2.088.322
Driftsomkostninger jfr. bilag 8 § 8. 6	605.280
Leje i alt	2.693.602
Delt med nettoareal ifølge bilag 19, 869 m^2 (236+575+58) =	3.100 kr. pr. m^2
Bilag 10, A. Espersen A/S:	
Årlig leje eksklusiv parkeringspladser	759.690
Driftsomkostninger jfr. bilag 10, § 8. 6	210.200
Leje i alt	969.890

Copyright © 2016 Karnov Group Denmark A/S

Delt med nettoareal ifølge bilag 19, 322 m^2 =	3.012 kr. pr. m^2
Bilag 11, Evergas Management A/S:	
Årlig leje eksklusiv parkeringspladser	861.466
Driftsomkostninger jfr. bilag 10, § 8.6	283.457
Leje i alt	1.144.923
Delt med nettoareal estimeret til 400 m^2 =	2.862 kr. pr. m^2
Bilag 12. Protector Forsikring ASA:	
Årlig leje	533.440
Driftsomkostninger jfr. bilag 10, § 8.6	143.920
Leje i alt	677.360
Delt med nettoareal ifølge bilag 19,202 m^2 =	3.353 kr. pr. m^2

De anførte sammenligningslejemål fra samme ejendom betaler således i gennemsnit kr. 3.155 kr. pr. m^2 for nettoarealerne, hvilket medfører følgende samlede markedsleje inkl. parkeringspladser med eksklusiv brugsret (ekskl. fælles parkeringspladser) for sagsøgtes lejemål

Kontor, 2.000 m^2 x 3.155 kr. pr. m^2	6.310.000
Kælder, 68 m^2 x 600 kr. pr. m^2	40.800
Parkeringspladser jfr. skønsmandens svar på spørgsmål 1	441.600
I alt	6.792.400

Vedrørende parternes resterende uoverensstemmelser gøres det gældende,

at sagsøgte tillige skal betale en andel af husets fælles auditorium og mødelokaler på 6. og 7. sal, andelsareal på samlet 182 m^2, idet sagsøgte har undladt at betale for dennes faktiske brug af lokalerne siden 09.12.2011 (bilag G), og dermed har anerkendt at skulle betale en forholdsmæssig andel af arealerne i overensstemmelse med principperne i den mellem parterne 5. juli 2010 indgåede yderligere erhvervslejekontrakt (bilag 5) vedrørende supplerende lokaler i ejendommen,

at den lejebærende del af kælderen skal indregnes med 68 m^2, og ikke 60 m^2, idet kælderarealerne ikke er inkluderet i den ovenfor citerede bestemmelse i lejekontraktens § 2, 3. afsnit, og

at der således ved fastsættelsen af markedslejen skal inddrages de ovenfor oplistede arealer i form af 2.457 m^2 for kontorarealer, andel af auditorium, mødelokale på 6. sal og 7. sal samlet 182 m^2, arkiv i kælderen med 68 m^2 samt de 20 parkeringspladser, som sagsøgte har eksklusiv brugsret til og en forholdsmæssig andel af de 24 fælles parkeringspladser, der stilles til rådighed for alle lejerne i ejendommen.

Sagsøgte, Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab, har i påstandsdokument af 25. august 2014 anført følgende:

at den aktuelt gældende husleje svarer til den aktuelle markedslejeværdi for lejemålet iht. det aftalegrundlag, der foreligger, men subsidiært

at sagsøger i hvert fald ikke har dokumenteret, at den aktuelle husleje skulle være væsentligt under markedslejeværdien.

Mere specifikt gøres det anbringendemæssigt supplerende gældende, for så vidt angår, hvilket areal der er betalingspligtigt:

at der i sin tid og mellem professionelle parter er indgået en klar og utvetydig aftale om, hvilke arealer der er betalingspligtige/hvor mange kvadratmeter der skal betales for,

at sagsøger ved sin overtagelse af ejendommen er succederet i denne aftale på helt traditionel vis,

at sagsøgte ikke har dokumenteret, hvilket andet areal sagsøgte alternativt skal betale for, og endelig

at den indgåede aftale hverken er urimelig eller i strid med redelig handlemåde at gøre gældende/fastholde.

Som specifikke underanbringender i relation til den materielle bevisførelse omkring den aktuelle huslejes markedskonformitet gøres det gældende:

at de lejekontrakter, sagsøger har fremlagt, ikke understøtter/dokumenterer, at sagsøgtes husleje skulle være væsentligt under den aktuelle markedslejeværdi,

at det udbudsmateriale/de prospekter etc., der aktuelt er »i markedet« tværtimod underbygger, at sagsøgtes husleje/kvadratmeterpris er aldeles markedskonform, og endelig

at dette tillige understøttes af syns- og skønsmandens vurdering, der samtidig på fair og objektiv vis »gør op med« og værdiansætter de vilkår, der er gældende for lejemålet.

Parterne har i det væsentligste procederet i overensstemmelse hermed.

Boligrettens begrundelse og afgørelse

Boligretten lægger retten til grund, at det i lejekontrakten er aftalt, at lejemålet omfatter 2.000 m^2, og at dette areal er uden fællesarealer. Efter landinspektørens opmåling, som parterne er enige om kan lægges til grund, udgør kælderarealet 68 m^2 og fællesarealerne 334 m^2.

Det fremgår af lejekontraktens § 2, at ændringer i det lejedes kvadratmeter ved opmåling ikke får indflydelse på lejen. Retten lægger herefter til grund, at der betales leje for 2.000 m^2, og at der heri ikke indgår fællesarealer og kælderrum på 68 m^2. Ved fastsættelsen af markedslejen skal der derfor tages udgangspunkt i det aftalte areal, som er lejemålets nettoareal.

Hverken det oplyste om forholdene ved aftalens indgåelse, herunder om parternes styrkeforhold, og om de senere forhold, giver boligretten grundlag for at tilsidesætte lejeaftalen efter erhvervslejelovens § 7.

Copyright © 2016 Karnov Group Denmark A/S

Efter en samlet vurdering, herunder af sammenligningslejemålene, finder boligretten, at det af skønsmanden foretagne skøn over markedslejen kan lægges til grund ved sagens afgørelse.

Da der betales særskilt for auditorium og mødelokaler, holdes disse lokaler uden for markedslejevurderingnen. Det samme gør sig gældende vedrørende lejemålets adgang til ejendommens kantinefaciliter.

Efter en samlet vurdering af lejemålet, herunder af lejemålets adgang til fællesarealer og kælder, finder retten, at markedslejen på varslingstidspunktet for lejemålet incl. parkeringsfaciliteter er 4.901.400 kr. Hertil kommer leje vedrørende 20 parkeringspladser med 441.600 kr. og kælder med 40.800 kr.

Retten finder på denne baggrund, at lejen på varslingstidspunktet var væsentlig lavere end markedslejen, jf. erhvervslejelovens § 13, stk. 1.

Sagsøgerens påstand tages til følge i det anførte omfang, således at lejen for det omhandlede lejemål optrappes i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 13, stk. 4, til 5.383.800 kr.

Vedrørende sagens omkostninger forholdes som nedenfor bestemt, idet retten kan oplyse, at der er tilkendt retsafgift 141.940 kr., og et passende beløb til dækning af udgift til advokatbistand 230.000 kr. og til dækning af skønsomkostninger 43.750 kr. incl. moms. Retten har ved fastsættelsen taget hensyn til sagens værdi, forløb og udfald.

Thi kendes for ret

Sagsøgte, Lund Elmer og Sandager Advokatpartnerselskab, tilpligtes at anerkende, at lejen for de af sagsøgte lejede lokaler, beliggende Kalvebod Brygge 39-41, 1560 København V, 4. og 5. sal, med virkning fra 1. september 2013, udgør kr. 5.383.800 kr., ekskl. forbrugsomkostninger m.v., og at der skal betales følgende leje, ekskl. forbrugsomkostninger m.v.

1. september 2013-31. august 2014	kr. 4.498.639,38
1. september 2014-31. august 2015	kr. 4.793.692,92
1. september 2015-31. august 2016	kr. 5.088.746,46
1. september 2016 og fremover	kr. 5.383.800,00

med tillæg af de huslejestigninger, der efter lejekontrakten er hjemlet efter den 1. september 2013, samt at lejeforhøjelsen forrentes med sædvanlig procesrente fra lejebeløbets forfald, til betaling sker.

Sagsøgte skal endvidere betale sagens omkostninger til sagsøger Norrporten 6 i København ApS med 415.690 kr.

- - -

Østre Landsrets dom

Københavns Byrets dom af 14. november 2014 (- - -) er anket af Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab med påstand som for byretten om frifindelse.

Indstævnte, Norrporten 6 i København ApS, har nedlagt endelig påstand om principalt

at lejen for de af appellanten lejede lokaler, beliggende Kalvebod Brygge 39-41, 1560 København V, 4. og 5. sal, med virkning fra 1. september 2013, udgør 5.698.800 kr. ekskl. forbrugsomkostninger m.v.,

at der herefter skal betales følgende leje, ekskl. forbrugsomkostninger m.v.

1. september 2013-31. august 2014	4.577.389,38 kr.
1. september 2014-31. august 2015	4.951.192,92 kr.
1. september 2015-31. august 2016	5.324.996,46 kr.
1. september 2016 og fremover	5.698.800,00 kr.

med tillæg af de huslejestigninger, der efter lejekontrakten er hjemlet efter den 1. september 2013, samt

at lejeforhøjelsen forrentes med sædvanlig procesrente fra lejebeløbets forfald, til betaling sker.

Subsidiært er der nedlagt påstand om stadfæstelse.

Supplerende sagsfremstilling

Der har under sagens behandling i landsretten været stillet supplerende spørgsmål til skønsmanden vedrørende inddragelse af driftsomkostninger i forbindelse med skønsmandens fastsættelse af markedslejen.

Parterne er herefter for landsretten enige om, at markedslejen inkl. driftsomkostninger udgør 2.100 kr. pr. m^2 for kontorlokalerne, 600 kr. pr. m^2 for kælderen. Der er endvidere enighed om, at kælderens areal er 68 m^2, hvorfor lejen herfor udgør 40.800 kr. årligt. Parterne er enige om, at betaling for p-pladser udgør 441.600 kr. årligt. Der er endelig enighed om, at betaling for brug af mødelokaler og auditorium ikke indgår i sagen.

Tvisten for landsretten drejer sig herefter alene om, hvorvidt det betalingspligtige areal er 2.000 m^2 eller 2.334 m^2, og om der herudover skal betales husleje for lejers andel af kantineareal, svarende til 150 m^2 à 2.100 kr.

Procedure

Parterne har for landsretten gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

Landsrettens begrundelse og resultat

Efter bevisførelsen lægger landsretten til grund, at spørgsmålet om fastsættelsen af det betalingspligtige areal i lejemålet indgik i forhandlingerne, der førte til lejeaftalens indgåelse, således som det fremgår af notaterne af 8. februar og 8. marts 1999, som der er henvist til i lejekontrakten.

Landsretten lægger herefter til grund, at parterne har aftalt, at det betalingspligtige areal i lejemålet var 2.000 m^2, og at fællesarealer ikke indgik heri.

Udlejer har ikke godtgjort, at der er grundlag for at tilsidesætte vilkåret om størrelsen på det betalingspligtige areal i lejemålet i medfør af erhvervslejelovens § 7 eller aftalelovens § 36, idet lejekontrakten blev indgået mellem professionelle parter, som hver især havde adgang til juridisk rådgivning.

Landsretten finder endvidere, at der ikke er grundlag for at inddrage fællesarealer, kantine mv. i vurderingen af markedslejen, jf. erhvervslejelovens § 13, idet denne vurdering skal foretages ud fra blandt andet de aftalte vilkår, herunder vilkåret om størrelsen af det betalingspligtige areal i lejemålet.

Landsretten lægger herefter til grund, at den samlede huslejebetaling, inkl. lejers andel af driftudgifter i henhold til lejekontrakten på tidspunktet for varslingen af huslejeforhøjelsen, udgjorde i alt 4.338.427,12 kr. årligt.

Den af skønsmanden fastsatte markedsleje, inkl. driftsomkostninger for lejemålet, udgør 4.200.000 kr., hvortil kommer leje af kælder og p-pladser, hvorom parterne er enige, med i alt 482.400 kr., hvorefter den samlede leje på varslingstidspunktet kunne fastsættes til 4.682.400 kr. Da forskellen mellem huslejen på varslingstidspunktet og den af skønsmanden fastsatte markedsleje således udgjorde 343.972,88 kr., svarende til ca. 7,35 %, har udlejer herefter ikke godtgjort, at huslejen afveg væsentligt fra markedslejen, jf. erhvervslejelovens § 13.

Landsretten tager herefter lejers påstand om frifindelse til følge.

Landsretten ændrer derfor byrettens dom.

Copyright © 2016 Karnov Group Denmark A/S

Norrporten 6 i København ApS skal betale sagsomkostninger for begge retter til Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab med i alt 491.940 kr. Beløbet omfatter 141.940 kr. til retsafgift for landsretten, og 350.000 kr. til udgifter til advokatbistand ekskl. moms. Norrporten 6 i København ApS afholder endeligt udgifterne til syn og skøn. Ved fastsættelsen af beløbet til dækning af udgifterne til advokatbistand er der ud over sagens værdi taget hensyn til sagens karakter, omfang og varighed.

Thi kendes for ret

Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab frifindes.

I sagsomkostninger for begge retter skal Norrporten 6 i København ApS betale 491.940 Kr. til Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab.

Det idømte skal betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.

- - -

Copyright © 2016 Karnov Group Denmark A/S

(1) TBB 2011.131Ø.

Copyright © 2016 Karnov Group Denmark A/S

Bilag 10 - Eksempel på indberetningsskema til SKAT

167-0123996; Hammerholmen 47, 2650 Hvidovre

167-0123996; Hammerholmen 47, 2650 Hvidovre

167-0123996; Hammerholmen 47, 2650 Hvidovre

Eksisterende oplysninger i BBR:

Dato: ____-____-_____

Ejer/Administrator:

_____

Underskrift:

_____

Konsulent:

Navn: _____

Tlf.: _____

E-mail: _____

Bygning til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration

1

Ny anv. kode

Bebygget areal: 664m²

Opførelsesår: 1970

Etager: 2 etager

Tagmateriale: Tagpap (med taghældning)

Ydervægsmateriale: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Bygning til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration

2

Ny anv. kode

Bebygget areal: 14564m²

Opførelsesår: 1970

Etager: 3 etager

Tagmateriale: Built-up

Ydervægsmateriale: Betonelementer (etagehøje betonelementer)

Notatlinje 1: 4980 KVM AF BYGNINGEN HAR YDERVÆGGE OG TAG AF STÅLPLADER

Udhus

4

Ny anv. kode

Bebygget areal: 33m²

Opførelsesår: 1977

Tagmateriale: Built-up

Ydervægsmateriale: Træbeklædning

Bygning til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration

5

Ny anv. kode

Bebygget areal: 200m²

Opførelsesår: 2000

Etager: 2 etager

Tagmateriale: Tagpap (med taghældning)

Ydervægsmateriale: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

167-0123996; Hammerholmen 47, 2650 Hvidovre

Tilføj **bygninger**, der ikke fremgår af BBR:

A	B	C
Anvendelse: _____	**Anvendelse:** _____	**Anvendelse:** _____
Bebygget areal: _____m²	Bebygget areal: _____m²	Bebygget areal: _____m²
Opførelsesår: _____	Opførelsesår: _____	Opførelsesår: _____
Tagmateriale: _____	Tagmateriale: _____	Tagmateriale: _____
Ydervægsmateriale: _____	Ydervægsmateriale: _____	Ydervægsmateriale: _____
Anv. kode	Anv. kode	Anv. kode

Tilføj **tekniske anlæg**, der ikke fremgår af BBR:

D	E	F
Type: _____	**Type:** _____	**Type:** _____
Etableringsår: _____	Etableringsår: _____	Etableringsår: _____
Driftstatus: I brug [ ] / Ikke i brug [ ]	Driftstatus: I brug [ ] / Ikke i brug [ ]	Driftstatus: I brug [ ] / Ikke i brug [ ]
Placering: På grund [ ] / I bygning [ ]	Placering: På grund [ ] / I bygning [ ]	Placering: På grund [ ] / I bygning [ ]
Indhold: _____	Indhold: _____	Indhold: _____
Areal: _____m²	Areal: _____m²	Areal: _____m²
Højde: _____m	Højde: _____m	Højde: _____m
Størrelse: _____ L	Størrelse: _____ L	Størrelse: _____ L
Rumfang: _____ m³	Rumfang: _____ m³	Rumfang: _____ m³
Effekt: _____ kW	Effekt: _____ kW	Effekt: _____ kW