

## Tjen penge på en ny markedslejevurdering

**Som udlejer er der mange penge at hente ved at få foretaget en ny og tidssvarende markedslejevurdering. Det er flere blevet opmærksomme på, og i 2007 betød det en stigning på 30 procent flere markedslejevurderinger hos EDC Erhverv Poul Erik Bech i forhold til året før.**

Du ved, at din udlejningsejendom er attraktiv. Den ligger måske midt på strøget i byens pulserende liv, men alligevel har du fastholdt lejen de seneste mange år. For hvad indebærer det egentlig at hæve lejen? Og hvor meget kan du som udlejer tillade dig at sætte den til?

”Nogle steder tror vi på, at man kan fordoble lejeindtægten ved at få foretaget en markedslejevurdering, fordi der generelt har været nogle store prisstigninger. Men mange ved ikke, hvor højt de kan tillade sig at sætte lejen, og det er dér, vores ekspertise kommer ind,” siger Stig Nordbøge, der er vurderingschef i EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Det er der allerede mange, der har benyttet sig af. I 2007 havde man hos EDC Erhverv Poul Erik Bech 800 vurderinger, og det var en stigning på 30 procent i forhold til 2006.

Hos EDC Erhverv Poul Erik Bech har man et indgående kendskab til markedet og tilbyder uvildige og professionelle markedslejevurderinger. I Danmark har der tidligere været en tendens til, at man har fået foretaget en markedslejevurdering af interne vurderingsfolk, hvorimod det i et land som Sverige som hovedregel længe har været de uvildige vurderingsekspertter, der har stået for vurderingerne.

”Vi håber, at det vil slå endnu mere igennem herhjemme, for alle må være interesseret i at få den retvisende vurdering,” slår vurderingschefen fast.

Han mener ikke, at der er nogen, som har gavn af en forkert leje. Hverken lejer eller udlejer. Er lejen for lav, går udlejer glip af indtægter – og er lejen for høj, kan lejemålet være svært at leje ud, når den nuværende lejer opsiger lejemålet.

## Vurdering eller ej?

Det kan være svært at overskue, om man skal få foretaget en markedslejevurdering, men de generelle bevægelser på markedet med færre ledige erhvervslokaler, har fået lejeniveauet til at stige, og det er ifølge EDC Erhverv Poul Erik Bech en god indikation. Nogle steder i den indre by i København er der for eksempel sket stigninger på 30 til 40 procent.

”Er man i tvivl om, hvorvidt man vil kunne få noget ud af en vurdering, er man velkommen til at henvende sig til os og få råd om, hvad der kan betale sig,” siger Stig Nordbøge.

Man gør dog klogt i først at tjekke, hvornår man eventuelt kan varsle en lejestigning, fordi det kun kan ske hvert fjerde år.

En markedslejevurdering tager som regel fem til 10 arbejdsdage at få lavet hos EDC Erhverv Poul Erik Bech, og herefter kan en eventuel lejestigning blive sendt ud til lejerne.

Vurderingsekspertter bruger markedsbevægelserne og et kig ind i fremtiden, når de skal vurdere erhvervsjendommene. Måske har udlejeren ikke været opmærksom på, at der om kort tid vil være en attraktiv motorvejsforbindelse tæt på ejendommen – og at det kan rykke på lejen.

En markedslejevurdering koster få tusinde kroner, og det er ifølge Stig Nordbøge hurtigt tjent ind.

”Har man 100 kvadratmeter, som man på nuværende tidspunkt får 1.000 kroner for, men som man kan hæve til 1.400 kroner, vil man tjene 40.000 kroner om året. Det er jo næsten en bedre forretning end at spille Lotto,” siger han.

En ting er at man gerne vil have en vurdering i forbindelse med at kunne hæve lejen, men der er også andre forhold, der kan gøre det nødvendigt at få en vurdering. Det kan være, at man som ejer af en ejendom vil bruge en vurdering i forbindelse med sit årsregnskab, eller det kan være i

forbindelse med optagelse af et lån, hvor det næsten altid er et krav, at der er foretaget en vurdering af ejendommen. Under alle omstændigheder, er det ifølge vurderingschefen vigtigt at gøre sig klart, hvorfor man vil have foretaget en vurdering.

Men derudover skal man ikke lave de store forberedelser. Man skal lige tjekke, hvornår der kan varsles huslejestigninger, så der er ikke er tre et halvt år til, men derefter kan man komme i gang.

### **Hvornår er en markedslejevurdering en god idé?**

- Ligger din ejendom på et strøg, kan priserne meget vel være steget i de senere år.
- Hvis din ejendom ligger, hvor der har været ændringer i infrastrukturen, kan prisen også være skudt i vejret.
- Hvis det er mange år siden, du sidst har fået foretaget en vurdering.

Der kan også være behov for andre typer vurderinger, så som markedsværdivurderinger:

- I forbindelse med årsregnskabet.
- I forbindelse med optagelse af lån.
- I forbindelse med generationsskifte.
- I forbindelse med salg af virksomhed eller ejendom.
- I forbindelse med fusion.
- I forbindelse med skilsmisse.