

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Oslo, 18. mars 2009

Høring – Forskriftsbestemmelser til ny metode for verdsettelse av utleid næringsseiendom

Det vises til høringsbrev av 12. februar d.å., samt til tilhørende høringsnotat.

Forum for Næringsmeglere er ikke oppført som høringsinstans. Vi ønsker likevel å fremme en del synspunkter i forbindelse med høringen.

Forslag til § 4-10-4 Eierkostnader

Eierkostnader etter § 4-10-3 annet ledd fastsettes til (100-300) pr kvadratmeter. I tillegg kan det gjøres fradrag for 5 % av eiendommens brutto leieinntekt som justering for normalt leietap (ledighet).

Begrunnelse:

- 1) Finansdepartementets forslag til § 4-10-4 om at eierkostnader fastsettes til 10 % av inntektsårets brutto leieinntekt, vil kunne gi et galt utslag på verdien på eiendommen. Eksempelvis koster det like mye å eie et bygg (gitt alt annet likt) som gir 1.000,- pr kvm som et bygg som gir 2.000,- pr kvm i leie pr år. Eierkostnader er her 100 % høyere i det siste eksempelet. Vi foreslår at anerkjente indekser for eierkostnader benyttes.
- 2) I mange tilfeller oppgis leien inklusive leietakers andel av eiendommens fellesutgifter. I alle disse tilfellene vil ovennevnte skjevheter forsterkes. Det bør derfor kunne føres ekstra, og reelt, fradrag i tilfeller hvor leieinntektene er inklusive fellesutgifter knyttet til lokalene. Eksempelvis kan et lokale som gir 1.250,- i leie pr kvm i leie, hvorav kr 250,- er reelle fellesutgifter, kun få et fradrag på 125,- i eierutgifter. I et slik tilfelle vil det normalt være kr 350,- pr kvm som er den reelle kostnaden for eier (250,- i fellesutgifter og kr 100,- i eierutgifter).

Forslag til § 4-10 8 Delutleie av næringseiendom


Ved delutleie av næringseiendom skal inntekts årets utleieinntekt divideres på utleid areal, og deretter multipliseres med eiendommens samlede areal. Beregnet utleieinntekt etter forrige punktum legges til grunn etter § 4 - 10-3 annet ledd. Dersom markedsleie for de ikke utleide arealer avviker vesentlig fra eiendommens snittleie, skal markedsleie for ledige arealer kunne benyttes.

Begrunnelse:

- 1) Finansdepartementets forslag til § 4-10-8 om beregning av "snittleie", vil kunne gi et galt resultat. Dette gjelder bl a i tilfeller hvor utleier for den ikke utleide delen av lokalene, f eks et kjellerlokale, reelt sett kun kan oppnå å få leieinntekter tilsvarende en brøkdel av eiendommens snittleie.

Vennlig hilsen
Forum for Næringsmeglere



 Anne Bruun-Olsen
Styreleder

Kontaktinfo: anne.bruun.olsen@dtz.com / 917 86 515