

**Analyse af andelsboligsektorens rolle på
boligmarkedet**

2006

Version 6

Kapitel 1. Indledning	4
1.1 Baggrunden for analysen	4
1.2 Analysens indhold	4
1.3 Arbejdets tilrettelæggelse	4
Kapitel 2. Resumé af rapporten	6
2.1 Andelsboligerne	6
2.2 Andelshaverne	6
2.3 Fraflytninger og mobilitet	7
2.4 Adgang til andelsboligerne	8
2.5 Maksimalprisregler og priser på andelsboliger	9
2.6 Boligomkostninger ved andelsboliger	10
Kapitel 3. Andelsboligsektoren	12
3.1 Andelsboligbegrebet	12
3.2 Typer af andelsboligforeninger	12
3.2.1 <i>Traditionelle private andelsboliger</i>	12
3.2.2 <i>Støttede private andelsboliger</i>	13
3.2.3 <i>Nybyggede private andelsboliger</i>	13
3.2.4 <i>Almene andelsboligforeninger</i>	14
3.2.5 <i>Andre lignende boligtyper</i>	14
3.3 Retlige forhold	14
3.3.1 <i>Regelgrundlaget</i>	14
3.3.2 <i>Andelsboliglovens maksimalprisregler</i>	15
3.3.3 <i>De nyeste ændringer af andelsboligloven</i>	16
Kapitel 4. Andelsboligernes beliggenhed, størrelse og vedligeholdelsesmæssige standard	17
4.1 Antallet af boliger	17
4.2 Boligtypernes beliggenhed	18
4.3 Boligernes alder	21
4.4 Boligtypernes størrelse	22
4.5 Boligtypernes standard	24
4.6 Opsummering	25
Kapitel 5. Beboerne i andelsboligerne	26
5.1 Aldersfordeling i de forskellige boligtyper	26
5.2 Uddannelsesmæssig baggrund	32
5.3 Arbejdsstilling / Socioøkonomisk status	33
5.4 Husstandsindkomst	35
5.5 Husstandens sammensætning	36
5.6 Herkomst	37
5.7 Opsummering	39
Kapitel 6. Fraflytninger og mobilitet	41
6.1 Fraflytninger	41
6.2 Mobilitet og opholdstid i boligen	43
6.3 Opsummering	44

Kapitel 7. Adgang til andelsboligerne, herunder brugen af ventelister, nepotisme og penge under bordet	46
7.1 Erhvervelse af andelsboligerne	46
7.2 Ventelister og ventetider	52
7.3 Overbetaling	56
7.4 Opsummering	58
Kapitel 8. Priser på andelsboliger og brugen af maksimalprisreglerne	61
8.1 Maksimalprisregler	61
8.2 Andelsboligernes priser	66
8.3 Historiske priser	70
8.4 Boligudgifter	72
8.5 Opsummering	74
Kapitel 9. Boligomkostninger ved andelsboliger	76
9.1 Regulering og beskatning på boligmarkedet	77
9.2 Boligudgifter	78
9.3 Boligomkostninger	80
9.4 Opsummering	85
Kapitel 10. Andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet	87
10.1 Tilgængelighed til andelsboligerne	87
10.2 Prisen på boligerne sammenholdt med kvalitet og beliggenhed	89
10.3 Beboersammensætningen i andelsboligerne	92
10.4 Samlet vurdering	93
Bilag 1. Metode	95
Bilag 2. Spørgsmål til telefoninterviewundersøgelse af andelshavere	99
Bilag 3. Spørgsmål til spørgeskemaundersøgelse blandt andelsboligforeninger	101
Bilag 4. Antagelser og forudsætninger for beregning af boligomkostninger	105
Bilag 5. Kildehenvisninger	108

Kapitel 1. Indledning

1.1 Baggrunden for analysen

Andelsboligmarkedet har i de senere år været genstand for opmærksomhed. Dette har affødt et behov for opdateret viden på andelsboligområdet, herunder for en belysning af anvendelsen af maksimalprisreglerne og anvendelsen af penge under bordet.

Andelsboligsektoren er blevet belyst af flere omgange tidligere. I 2002 blev der udarbejdet en betænkning om pant og udlæg i andelslejligheder, som bl.a. indeholdt en statistisk undersøgelse af priserne på andelsboligerne. I 1995 blev der lavet en undersøgelse af de støttede private andelsboligers vilkår og i 1994 en undersøgelse af anvendelse af den kontante handelsværdi ved prisfastsættelsen af private andelsboliger.

Da der i de seneste år har været en væsentlig udvikling af andelsboligsektoren – både i antal og priser – giver de tidligere undersøgelser ikke længere et tilstrækkeligt opdateret vidensgrundlag for andelsboligsektoren. På denne baggrund blev der i august 2005 nedsat en tværministeriel arbejdsgruppe med repræsentanter fra Økonomi- og Erhvervsministeriet, Socialministeriet, Skatteministeriet og Finansministeriet. Den tværministerielle arbejdsgruppe fik til opgave at udarbejde en analyse af andelsboligsektoren.

1.2 Analysens indhold

Analysens formål er at forbedre vidensgrundlaget på området. Analysen vil belyse, hvilken rolle andelsboligsektoren spiller på boligmarkedet herunder:

- Andelsboligers beliggenhed, størrelse og vedligeholdelsesmæssige standard set i forhold til øvrige boligformer.
- Hvem der bor i andelsboligerne (fordelt på alder, indkomster, socialgrupper m.v.) set i forhold til andre boligformer.
- En afdækning af fraflytninger og mobiliteten i andelsboligsektoren sammenlignet med andre boligformer.
- En afdækning af tilgængeligheden og adgangen til andelsboligerne, herunder omfanget af brugen af ventelister, nepotisme og penge under bordet m.v.
- Priserne på andelsboliger, herunder anvendelsen af maksimalprisreglerne ved salg af andelsboligerne.
- Boligomkostninger og boligudgifter for beboerne i andelsboliger sammenlignet med tilsvarende boliger i andre boligformer.

1.3 Arbejdets tilrettelæggelse

For at belyse de ovenstående punkter har den tværministerielle arbejdsgruppe iværksat en dataindsamling. Der er dels blevet indhentet statistiske data fra BBR-registret og Danmarks Statistik. Dels har analyseinstituttet Vilstrup Univero indhentet data vedrørende andelsboligforeningernes og andelshavernes forhold ved henholdsvis en spørgeskemaundersøgelse og en telefoninterviewundersøgelse rettet til et udsnit af henholdsvis andelsboligforeninger og andelshavere i Danmark. Det indsamlede

materiale danner baggrund for arbejdsgruppens analyser. Analysen er opdelt som følger:

I *kapitel 2* opsummeres rapportens resultater i et resumé.

I *kapitel 3* gives et overblik over reguleringen af andelsboligsektoren. Begrebet andelsboligforening og de forskellige typer af andelsboligforeninger forklares, hvorefter der gives et overblik over reguleringen af andelsboligforeningerne, herunder maksimalprisreglerne.

I *kapitel 4* foretages en statistisk beskrivelse af andelsboligerne indeholdende en sammenligning med de øvrige boligformer. Her ses nærmere på de forskellige boligtypers antal, beliggenhed, størrelse o.l. Der vil også blive set på boligtypernes standard i form af installationsmangler.

I *kapitel 5* belyses, hvem der bor i andelsboligerne sammenlignet med de øvrige boligtyper. Her ses også på aldersfordeling, uddannelse, arbejdsstilling, husstandsindkomst og på herkomst.

I *kapitel 6* foretages en afdækning af fraflytninger og mobilitet i andelsboligsektoren sammenlignet med andre boligformer.

I *kapitel 7* belyses omfanget af brugen af ventelister, nepotisme og brugen af penge under bordet m.v. i relation til andelsboligerne.

I *kapitel 8* foretages en belysning af priserne på andelsboligerne og af andelsboligforeningernes faktiske anvendelse af maksimalprisreglerne ved salg af andelsboligerne.

I *kapitel 9* foretages en belysning af boligudgifter og boligomkostninger for beboerne i andelsboliger sammenlignet med andre boligformer.

I *kapitel 10* foretages på baggrund af de ovenstående kapitler en vurdering af andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet.

Kapitel 2. Resumé af rapporten

2.1 Andelsboligerne

Der er godt 186.000 andelsboliger i Danmark, hvilket svarer til godt 7 pct. af den danske boligmasse. Heraf er omkring 71 pct. traditionelle andelsboliger, 22 pct. støttede andelsboliger og 6 pct. nye andelsboliger. Andelsboligformen har haft en støt stigende udbredelse de sidste 15 år.

Den største koncentration af andelsboliger er placeret i København og på Frederiksberg, hvor andelsboligerne udgør ca. en tredjedel af boligmassen. Der er en tendens til, at de traditionelle andelsboliger koncentrerer sig i de store byer, især hovedstaden, mens de støttede og nye andelsboliger i højere grad findes uden for hovedstadsområdet.

Næsten 60 pct. af alle andelsboliger er opført i perioden før 1940, dvs. udelukkende traditionelle andelsboliger. Fra 1980 og frem er ca. 27 pct. af andelsboligbeholdningen opført, hvoraf de støttede andelsboliger udgør en stor procentdel.

Hovedparten af alle andelsboliger har et boligareal på mellem 50-100 m². Mere end hver 10. har et areal på mellem 100 og 124 m², og ca. 6 pct. har et areal på under 50 m². Blandt de traditionelle andelsboliger er der flere store og små andelsboliger i forhold til de støttede og de nye andelsboliger, som generelt er større end de traditionelle.

Andelsboligerne er i øvrigt kendetegnet ved, at over 11 pct. af boligerne ikke har eget badeværelse eller adgang til badeværelse. Det er hovedsageligt i de traditionelle andelsboliger, at beboerne ikke har adgang til bad.

2.2 Andelshaverne

I andelsboligerne er den største gruppe beboere i alderen 25-34 år. Andelshaverne befinder sig aldersmæssigt i en mellemgruppe, hvor beboerne i udlejningsboligerne er yngre, og beboerne i ejerboliger og almene boliger er ældre end andelshaverne. Inden for andelsboligtyperne er aldersgruppen 25-49 år bedst repræsenteret i de traditionelle andelsboliger, mens der i både de støttede og nye andelsboliger er en overrepræsentation af personer, der er ældre end 50 år.

I løbet af de sidste 15 år er andelen af andelshavere mellem 18-24 år faldet, mens andelen af de 50-64-årige er steget. Udviklingen i aldersgrupperne svarer dog stort set til den generelle befolkningsudvikling på landsplan i samme periode. I de traditionelle andelsboliger er der dog blevet lidt færre ældre, mens der i de støttede andelsboliger er blevet markant flere ældre mennesker.

Der er en tendens til, at yngre mennesker bosætter sig i de større byer og særligt i de små andelsboliger, mens de ældre mennesker bosætter sig uden for byerne i de større andelsboliger.

I andels- og ejerboligerne finder man en procentvis højere fordeling af højtuddannede personer i forhold til de øvrige boligtyper. I forhold til de øvrige uddannelsesgrupper er der en tendens til, at folk i almene boliger og udlejningsboliger er en anelse dårligere uddannede end andelshaverne. Næsten 60 pct. af andelshaverne har dog et lavt uddannelsesniveau, men det er færre end i de andre boligformer. Inden for andelsboligtyperne afviger de traditionelle andelsboliger ved at have en højere andel personer med gymnasial, mellemlang og lang videregående uddannelse end de øvrige typer.

I andelsboligerne bor der en forholdsvis stor gruppe lønmodtagere på høj- og mellemlivsniveau. Andelen er lidt over landsgennemsnittet. Andelen af folkepensionister i andelsboligerne er højere end landsgennemsnittet.

Generelt set har omkring 59 pct. af alle husstande bosat i andelsboliger en samlet husstandsindkomst på under 300.000 kr. om året, og udgør dermed en mellemindkomstgruppe mellem ejerboligerne på den ene side og de almene boliger og udlejningsboligerne på den anden side. Der er ikke nogen mærkbar forskel i husstandenes indkomst, når man betragter de forskellige andelsboligtyper.

Husstandene i andelsboliger består for over halvdelen af enlige uden børn. Par uden børn udgør knap 25 pct. Opdelt på forskellige andelsboligtyper er dette billede ligeledes kendetegnende for de traditionelle og de støttede andelsboliger, mens der for de nye andelsboliger er en overvægt af par uden børn.

Andelen af andelshavere fra et ikke-OECD land ligger noget under landsgennemsnittet. I andelsboliger bor folk af udenlandsk herkomst (ikke OECD-lande) hovedsageligt i de traditionelle andelsboliger, hvilket dog især skyldes Københavns Kommunes salg af tidligere udlejningsejendomme, de såkaldte TOR-ejendomme, sidst i 90'erne.

2.3 Fraflytninger og mobilitet

Den årlige gennemsnitlige fraflytningsprocent i andelsboligerne er på niveau med landsgennemsnittet, hvilket svarer til, at omkring 10 pct. af andelshaverne fraflytter deres andelsbolig årligt. Til sammenligning flytter i gennemsnit 25 pct. af lejerne i de private udlejningsboliger fra deres lejebolig årligt, mens kun 4,6 pct. af boligejerne fraflytter deres ejerbolig hvert år.

Andelshaverne har en tendens til at blive boende lidt længere i deres andelsbolig sammenlignet med beboere i private udlejningsboliger og almene boliger. Efter en botidslængde på 3 år er omkring 42 pct. af andelshaverne flyttet fra deres andelsbolig, mens fraflytningsprocenten for private udlejningsboliger og almene boliger er henholdsvis 70 pct. og 52 pct.

Boligejere har den mindste fraflytningsprocent og dermed også den længste botidslængde. Det skyldes bl.a., at transaktionsomkostningerne i forbindelse med handel med fast ejendom er meget høje. Efter 16 års ejerskab bor op mod 32 pct. af boligejerne stadig i samme ejerbolig.

Analysen viser, at der er en klar tendens til, at jo mere folk ejer af deres bolig, dets lavere er deres fraflytningsprocent, og jo højere er deres opholdstid i boligen.

Andelsboligerne placerer sig imellem ejerboliger på den ene side og lejeboliger og de almene boliger på den anden side. Dog viser analysen, at mobilitetsmønstret i andelsboligsektoren mere minder om mobiliteten på lejemarkedet end om mobiliteten på ejerboligmarkedet.

2.4 Adgang til andelsboligerne

Andelsboligforeningerne fastsætter selv reglerne for, hvordan andelsboligerne i foreningen kan overdrages. Det mest udbredte princip som første prioritet er, at den fraflyttende andelshaver kan indstille en begrænset kreds af købere med fortrinsret til boligen. På 2. prioritet er intern venteliste det mest udbredte, mens eksternt venteliste er den mest udbredte 3. prioritet. Princippet om, at den fraflyttende andelshaver selv indstiller køber, er den næstmest anvendte overdragelsesregel på hver af de tre prioriteter.

Der er 27 pct. af andelsboligforeningerne, der har en eksternt venteliste på en af de tre første prioriteter ved salg af boligerne. De fleste af de foreninger, der anvender eksterne ventelister, har dog en intern venteliste og/eller en begrænset fortrinsret for familie o.l. til den fraflyttende andelshaver før den eksterne venteliste.

En tredjedel af andelsboligerne i Danmark er af de nuværende andelshavere blevet erhvervet, uden at de kendte nogen, der boede i foreningen i forvejen. Der er dog markante forskelle på de geografiske områder. I København og Frederiksberg er tæt på halvdelen af andelsboligerne blevet overtaget fra en bekendt eller familie, mens kun 19 pct. er blevet erhvervet, uden at man kendte nogen i foreningen i forvejen. Den mest udbredte overtagelsesmåde i Jylland og på Fyn er via opslag i aviser og tilsvarende.

Der er ikke kun regionale forskelle i adgangen til andelsboligerne men også forskelle mellem andelsboligtyperne. Næsten 60 pct. af de traditionelle andelsboliger er blevet erhvervet via bekendte, mens godt 80 pct. af de nye andelsboliger er blevet erhvervet, uden at beboeren kendte nogen i foreningen i forvejen. For mange af de nye andelsboliger har der dog formentlig været tale om førstegangssalg og dermed ikke nødvendigvis foreningens normale procedure. Forskellene i tilgængelighed mellem de forskellige andelsboligtyper har samtidig vist sig at medføre en tilsvarende geografisk forskel i tilgængelighed, da de traditionelle andelsboliger udgør langt hovedparten af andelsboligerne i hovedstaden.

Samlet set er 21 pct. af andelsboligerne blevet overtaget via venteliste. I København og Frederiksberg har næsten to tredjedele af de andelshavere, der har fået adgang til andelsboligen via en venteliste, fået adgang til ventelisten via en bekendt eller familie. I Jylland, på Fyn og på Sjælland har det mest almindelige derimod været fri adgang til ventelisten. I København og Frederiksberg er 27 pct. kommet på venteliste ved uopfordret at rette henvendelse til foreningen. Ventelisterne er generelt mere tilgængelige i de nye andelsboligforeninger end i de traditionelle.

Der har ikke været mærkbare ændringer i den måde, andelsboligerne erhverves på, når der tages højde for tidspunktet for erhvervelsen af boligen.

På landsplan har 46 pct. af de nuværende andelshavere, der har erhvervet andelsboligen via en venteliste, fået en andelsbolig efter 1 år på venteliste. Den

samme andel gør sig gældende i København og på Frederiksberg. Ventetiderne er kortest for de nye andelsboliger, hvor der på landsplan er 95 pct., der har fået en andelsbolig efter 1 år på venteliste. Tallene er dog behæftet med en væsentlig usikkerhed, da undersøgelsen kun er foretaget blandt dem, der rent faktisk har fået en bolig via en venteliste og kan således være misvisende.

Andelen af andelshavere, der har betalt penge under bordet i forbindelse med købet af andelsboligen, er 2 pct. på landsplan. Fænomenet er mest udbredt i København og på Frederiksberg, derefter kommer Sjælland og Århus. Penge under bordet har kun fundet sted i de traditionelle andelsboliger. Det mest almindeligt forekommende er, at der betales op til 50.000 kr. i penge under bordet.

Overbetaling for løsøre eller yderligere forbedringer i forbindelse med købet af boligen finder sted i 1 pct. af overtagelserne. Der er dog en usikkerhed forbundet med dette resultat, da der for nye andelsboliger er tale om et spinkelt statistisk grundlag samtidig med, at nogle andelshavere kan have misforstået spørgsmålet. Undersøgelsen har vist, at overpriserne for løsøre eller forbedringer hovedsageligt er op til 50.000 kr.

Omfanget af penge under bordet og overbetaling for løsøre eller yderligere forbedringer skal ses i forhold til, at det er ulovligt at kræve en overpris i forbindelse med salg af en andelsbolig. Den 1. september 2005 er det endvidere blevet strafbart. Dette kan betyde, at der er nogen, der ikke har villet oplyse herom med den konsekvens, at resultatet ikke er helt retvisende.

Penge under bordet finder primært sted mellem familiemedlemmer eller bekendte.

Adgangen til andelsboligerne, adgangen til ventelisterne og brugen af penge under bordet hænger således sammen med, hvilken andelsboligtype der er tale om, hvor i landet boligen er beliggende, og hvor stor prisdifference der er mellem andelsboligerne og de alternative boligformer.

2.5 Maksimalprisregler og priser på andelsboliger

Det mest anvendte princip ved prisfastsættelse af andelsboligforeningernes ejendomme er den offentlige vurdering, som 54 pct. af andelsboligforeningerne anvender. Der er herudover en tendens til, at den oprindelige anskaffelsespris er mere anvendt i Jylland, på Fyn og på Sjælland, hvor de nyere andelsboliger hovedsageligt ligger, end i København og Frederiksberg, hvor valuarvurdering til gengæld er mere anvendt. Valuarvurdering anvendes typisk i de traditionelle andelsboligforeninger, mens anskaffelsesprisen er mere udbredt blandt de støttede og nye andelsboligforeninger.

Ved skift af vurderingsprincip er den mest udbredte tendens, at der skiftes fra den offentlige vurdering til valuarvurdering eller fra anskaffelsesprisen til den offentlige vurdering.

Der er en stigende tendens til, at foreningerne skifter over til valuarvurdering, som anvendes af 27 pct. af foreningerne i København og på Frederiksberg. Blandt de foreninger på landsplan, som anvender valuarvurderingen i dag, har 63 pct. skiftet til dette vurderingsprincip inden for de sidste 5 år.

Valuarvurderingen ligger oftest en del højere end den offentlige vurdering. 79 pct. af de traditionelle andelsboligforeninger, der anvender valuarvurdering, har oplyst, at valuarvurderingen ligger højere end den offentlige vurdering. Det samme gør sig gældende for 31 pct. af de støttede andelsboligforeninger.

Næsten en tredjedel af andelsboligforeningerne har svaret bekræftende på, at foreningen har truffet en beslutning om at holde andelsværdien lavere end muligt efter andelsboligloven. I 2001 blev det estimeret, at 40 pct. af andelsboligforeningerne valgte en lavere andelsværdi end muligt efter andelsboligloven.

46 pct. af andelsboligerne har salgspriser under 300.000 kr., mens 54 pct. koster mere end 300.000 kr. Den gennemsnitlige pris for en andelsbolig, der er blevet solgt i 2005, er på 372.000 kr. Når man sammenligner andelsboliger, er der generelt sammenhæng mellem salgsprisen og størrelsen på andelsboligen.

De støttede andelsboliger er generelt dyrere end både de traditionelle og de nye andelsboliger. Priserne på de nye andelsboliger er dog behæftet med usikkerhed forårsaget af et spinkelt statistisk grundlag. Priserne på de nye andelsboliger kan derfor fremstå lavere, end de reelt er.

En geografisk inddeling af andelsboligernes samlede pris har vist, at der ikke er de store udsving regionerne imellem, hvilket formentlig bl.a. dækker over, at boligerne i Jylland og på Fyn generelt er større og nyere end boligerne i København og på Frederiksberg. Ses i stedet på kvadratmeterpriserne, er Sjælland, København og Frederiksberg de dyreste steder at købe en andelsbolig.

Priserne på andelsboliger er steget løbende over det sidste årti. Sammenlignes perioden 1998-2000 med perioden 2003-2005, er der sket en stigning af priserne på de traditionelle andelsboliger og de støttede andelsboliger på henholdsvis 143 pct. og 58 pct. Sammenlignet med ejerboligmarkedet er andelsboligerne steget væsentlig mere end ejerboligerne. Prislejet for ejerboliger er niveaumæssigt væsentlig højere end for andelsboliger, hvorfor stigningen har genereret langt større formuer for boligejerne end for andelshavere.

Den gennemsnitlige månedlige boligudgift for en andelsbolig er på 2975 kr. Boligudgifterne er lavest for de traditionelle andelsboliger, hvor 44 pct. betaler under 2.500 kr. om måneden. De nye andelsboliger er derimod de dyreste, idet mere end 60 pct. betaler mere end 4500 kr. om måneden.

2.6 Boligomkostninger ved andelsboliger

Der er blevet foretaget en sammenligning af boligudgifter og boligomkostninger for tre boligformer: ejerbolig, andelsbolig og privat udlejningsbolig opført efter 1991.

Analysen af boligudgifterne viser, at de traditionelle andelsboliger beliggende i København og på Frederiksberg er betydeligt billigere end tilsvarende ejerlejligheder placeret i samme område. Dette skyldes i høj grad den lave månedlige boligafgift, som andelshaveren betaler. Omvendt viser analysen, at de støttede andelsboliger i provinsen generelt er næsten ligeså dyre som tilsvarende ejerboliger i området.

Analysen af boligomkostningerne viser, at den billigste af de tre boligformer er en ældre andelsbolig med et relativt lavt gælds niveau i foreningen. Resultaterne viser, at en ældre andelsbolig, der ikke har fået støtte, gennemsnitligt er omkring 30 pct. billigere end en privat udlejningsbolig opført efter 1991 (hvor huslejen kan fastsættes frit), og 23 pct. billigere end en ejerbolig. Det skyldes primært, at andelshaveren ikke betaler ejendomsværdiskat, og at beskatningen af den potentielle alternativforrentning af andelshaverens friværdi ikke indgår i andelshaverens boligomkostning.

Boligomkostningerne for nyopførte andelsboliger, der ikke har fået støtte, ligger de første par år en smule højere end for ejerboliger og private udlejningsboliger. Det skyldes antagelsen om, at renten på boliglånet er højere end alternativrenten, samt at andelsboligforeningen ikke kan fradrage deres renteudgifter.

Ejerboligen er omvendt den billigste boligform i de første år, og den fortsætter med at være billig i forhold til de nyere private udlejningsboliger. Det skyldes, at satsen for ejendomsværdiskatten er lavere end skatteværdien af rentefradraget. Det skal dog understreges, at boligomkostningerne for de private udlejningsboliger i analysen er vurderet for højt, idet der kun ses på en meget begrænset og dyrere del af markedet for udlejningsejendomme, dvs. ejendomme opført efter 1991. Fordelen ved andelsboligen og ejerboligen sammenlignet med private udlejningsejendomme er derfor overvurderet i analysen.

Hvis renteniveauet i analysen øges, stiger boligomkostningerne for samtlige af de analyserede boligformer. Stigningen i omkostningerne vil dog være mindre for ejerboligerne end for de private udlejningsboliger og andelsboligerne.

Kapitel 3. Andelsboligsektoren

Dette kapitel indeholder en beskrivelse af andelsboligbegrebet og de forskellige typer af andelsboligforeninger. Der redegøres herefter for de retlige forhold, der gælder for andelsboligforeningerne, herunder redegøres der nærmere for maksimalprisreglerne.

3.1 Andelsboligbegrebet

En andelsboligforening er en forening, der har til formål at eje og drive en ejendom på andelsbasis. Foreningens medlemmer ejer en andel af foreningens formue. Til denne andel er knyttet brugsretten til en bolig i foreningens ejendom.

En andelsboligforening kan dannes enten ved, at en privat udlejningsejendom købes af en andelsboligforening, eller ved opførelse af nye andelsboliger.

3.2 Typer af andelsboligforeninger

Der findes 4 typer andelsboligforeninger:

- Traditionelle private andelsboliger (typisk opført før 1981)
- Støttede private andelsboliger (opført 1981-2004)
- Nybyggede private andelsboliger (typisk opført fra og med 2000)
- Almene andelsboligforeninger

3.2.1 Traditionelle private andelsboliger

Her er tale om private andelsboligforeninger, der har købt en eksisterende ejendom, oftest en udlejningsejendom. Andelsboligforeningen vil oftest til at begynde med bestå af de tidligere lejere, som har købt ejendommen ved frivillig overdragelse eller i medfør af reglerne om tilbudspligt. Det er den mest udbredte form for andelsbolig og findes hovedsageligt i ældre ejendomme.

Der findes andelsboligforeninger, hvis ejendom er opført helt tilbage i 1920'erne. Lejernes køb af udlejningsejendomme på andelsbasis tog fart i slutningen af 1950'erne, men eskalerede kraftigt fra midten af 1970'erne – formentlig forårsaget af indførelsen af lejelovens regler om tilbudspligt i 1975. Flertallet af de traditionelle andelsboliger er stiftet i perioden 1970 til 1990.

Traditionelle andelsboliger kan etableres i alle ejendomme, uanset hvornår ejendommen er opført. Tilbudspligten gælder ligeledes for udlejningsejendomme, uanset hvornår disse er opført. Ofte er de nyere udlejningsejendomme dog blevet opdelt i ejerlejligheder, inden de udlejes. Tilbudspligten gælder derfor ikke i disse ejendomme.

I denne rapport er de traditionelle andelsboliger defineret som andelsboliger opført frem til og med 1980, hvilket er det typiske billede, selvom der som ovenfor nævnt kan være enkelte traditionelle andelsboliger i de nyere ejendomme. Grænsen ved 1980 er fastsat på baggrund af, at den andelsboligtype, som er i størst udvikling i perioden fra 1981 og frem, er de støttede andelsboliger, som beskrevet i afsnit 3.2.2. nedenfor.

De traditionelle private andelsboliger er omfattet af reguleringen i andelsboligloven (se nærmere i afsnit 3.3 nedenfor).

3.2.2 Støttede private andelsboliger

De støttede andelsboligforeninger er foreninger, der er etableret i nyopførte ejendomme, der er bygget med offentlig støtte i form af ydelsesstøtte efter almenboliglovens kapitel 11 a. Fra den 1. april 2002 blev støtten ydet i form af et kontant tilskud. Muligheden for at opnå denne type støtte blev indført i 1981 og ophørte med udgangen af 2004. Støtten blev aftrappet løbende i den sidste del af perioden.

Der blev opført flest støttede andelsboliger i perioden frem til 1991. I denne periode blev der opført i omegnen af 3-4.000 boliger årligt, hvor der i perioden fra 1992 og frem er opført omkring 1000 boliger årligt. I perioden fra 2001 og frem er dette tal faldet yderligere.

Fra den 1. januar 2000 blev der endvidere i almenboliglovens kapitel 11 b åbnet mulighed for at få en kommunal garanti på en del af realkreditlånet ved etablering af andelsboliger ved nyopførelse af en ejendom (de såkaldte ”ustøttede” andelsboliger). Disse regler er fortsat gældende.

I denne rapport er de støttede andelsboliger defineret som andelsboliger, som er opført i perioden fra 1981-1999, da hovedparten af andelsboligejendomme, der er opført i denne periode, er opført med støtte i form af ydelsesstøtte. Som ovenfor nævnt vil der kunne være enkelte traditionelle andelsboliger blandt disse, lige såvel som der kan være enkelte andelsboligejendomme, der er opført uden nogen form for støtte i denne periode.

De støttede private andelsboligforeninger er omfattet af andelsboligloven. Den eneste forskel fra de traditionelle private andelsboliger er, at ejendommen er nybygget, men ellers er reglerne for andelsboligforeningerne de samme.

Reglerne om offentlig støtte til opførelsen af nybyggede andelsboliger hører under Socialministeriets ressort (lov om almene boliger m.v.).

3.2.3 Nybyggede private andelsboliger

De nybyggede private andelsboliger er andelsboligforeninger, som står for opførelsen eller overtagelsen af en nyopført ejendom, som er bygget uden nogen form for offentlig støtte. Denne type andelsbolig kan frit opføres og etableres i stigende omfang, hvilket bl.a. har en sammenhæng med det lave renteniveau og ophøret af støtten til de nybyggede andelsboliger.

De nybyggede andelsboliger er i rapporten defineret som andelsboliger opført fra år 2000 og frem. Der vil kunne forekomme et mindre antal støttede andelsboliger i perioden efter år 2000, da støtten til de nyopførte andelsboliger er aftrappet løbende i årene hen mod år 2004. Opdelingen ved år 2000 er valgt, fordi der herefter i større omfang blev opført nybyggede andelsboliger uden nogen form for offentlig støtte. Samtidig er det interessant at se de allernyeste andelsboliger isoleret fra de andre andelsboligtyper.

De nybyggede private andelsboligforeninger er omfattet af andelsboligloven.

3.2.4 Almene andelsboligforeninger

Almene boligorganisationer, der udøver almen boligvirksomhed efter lov om almene boliger, kan organiseres som en andelsboligforening med andelsboliger.

De almene andelsboligforeninger er direkte undtaget fra andelsboligloven, jf. lovens § 1, stk. 2. De har stor lighed med andre almene boligtyper og er reguleret efter samme regler som de øvrige almene boligorganisationer efter lov om almene boliger, som hører under Socialministeriets ressort.

Almene andelsboliger adskiller sig kun på det organisatoriske plan fra andet alment byggeri. Indskuddet ved overtagelse af en almen andelsbolig svarer til boligindskuddet i andet alment byggeri, og overdragelse sker efter reglerne om udlejning af almene boliger. Da andelshaveren desuden ikke ejer en andel af foreningens formue, har de almene andelsboliger mere lighed med en lejebolig end med en andelsbolig.

De almene andelsboligforeninger har således ikke relevans for analysen af andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet og vil ikke blive nærmere omtalt i rapporten.

3.2.5 Andre lignende boligtyper

Andelsboligloven omhandler også andre typer af boligfællesskaber, såsom boligaktieselskaber, boliganpartsselskaber, boligsamejer, boliginteressentskaber, boligkommanditselskaber og andre selskaber, foreninger og fællesskaber, hvor der til deltagelse er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed.

Boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber minder en del om andelsboligforeninger, f.eks. finder andelsboliglovens bestemmelser om maksimalpriser og godkendelse af køber anvendelse på disse.

Reguleringen omkring de øvrige boligfællesskabstyper går i det væsentlige ud på, at de ikke må etableres længere. Historisk blev de forskellige typer anvendt i forsøg på at omgå forbuddet mod opdeling af ældre beboelsesejendomme i ejerlejligheder. De anpartslejligheder m.v., som nåede at blive etableret, før forbuddene blev indsat i loven, kan fortsat lovligt overdrages.

3.3 Retlige forhold

3.3.1 Regelgrundlaget

Private andelsboligforeninger er omfattet af andelsboligloven (lovbekendtgørelse nr. 652 af 2. juli 2001 som senest ændret ved lov nr. 521 af 21. juni 2005). Uden for andelsboligloven falder dog andelsboligforeninger med færre end 3 beboelseslejligheder, jf. § 1. Andelsboligloven indeholder bl.a. en række ufravigelige bestemmelser om stiftelse af foreningen samt om overdragelse og prisfastsættelse af andele.

Retsstillingen i den enkelte andelsboligforening beror i øvrigt i mange henseender på foreningens vedtægter. Det er overladt til den enkelte forening gennem vedtægterne at fastsætte bestemmelser om indskud og hæftelse, boligafgift, vedligeholdelse og

forandringer, fremleje, husorden, personkredsen ved overdragelse, eksklusion, generalforsamling, bestyrelse, administration, regnskab og revision samt opløsning.

Den daværende Boligstyrelse udarbejdede i 1988 en vejledende normalvedtægt. Endvidere har Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation udarbejdet vejledende standardvedtægter. Disse vedtægter er forslag til formulering af foreningernes vedtægter, men den enkelte forening beslutter ensidigt, hvilke vedtægter der skal gælde i foreningen ved vedtagelse på foreningens generalforsamling. Imidlertid er anvendelsen af dem – og især af standardvedtægten – meget udbredt, og de kan derfor anvendes til belysning af den almindeligt forekommende retstilstand.

3.3.2 *Andelsboliglovens maksimalprisregler*

Ind- og udtræden af en andelsboligforening sker normalt ved, at andelen i andelsboligforeningen overdrages af andelshaveren. Erhververen af andelen skal godkendes af foreningens bestyrelse, og overdragelsesaftalen skal forelægges til bestyrelsens godkendelse.

Andelsboliglovens § 5 fastsætter en grænse for, hvilken pris der højest må beregnes for en andel i en andelsboligforening. Andelens værdi beregnes efter nettoformuemethoden, det vil sige, at andelens værdi er en andel af foreningens nettoformue. Nettoformuen opgøres som forskellen mellem foreningens aktiver, primært værdien af foreningens ejendom, og dens passiver, primært restgælden på realkreditlån. Andelsværdien er således udtryk for foreningens egenkapital.

Efter de gældende regler kan værdiansættelsen af ejendommen ske efter en af følgende tre metoder, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2:

- a. Anskaffelsesprisen.
- b. Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en autoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- c. Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme (bestemmelsen om reguleringer er ophævet).

Til de anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Ved opgørelsen fratrækkes foreningens gæld, hvoraf den største del udgøres af prioritetsgæld. Prioritetsgælden i ejendommen opgøres til kursværdi, hvis metode b eller c anvendes. Hvis metode a anvendes, optages prioritetsgælden til den pålydende restgæld, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4.

Endvidere kan medregnes værdien af forbedringer i lejligheden. Værdien heraf ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 10.

3.3.3 De nyeste ændringer af andelsboligloven

Den sidste ændring af andelsboligloven er fra sommeren 2005, hvor der blev indført et forbud mod, at en andelsboligforening kan erhverve en ejendom i 5 år efter, at ejendommen sidst har været ejet af en andelsboligforening. Lovændringen har til formål at bremse tendensen til, at et øget antal andelsboligforeninger likvideres, hvorefter ejendommen sælges samlet til en investor, som senere omdanner ejendommen til en ny andelsboligforening. Lovændringen trådte i kraft den 23. juni 2005 (lov nr. 521 af 21. juni 2005).

I forsommeren 2005 blev der vedtaget en tvungen oplysningspligt ved salg af andelsboligforeninger under stiftelse. Formålet med lovændringen er at sikre, at borgerne har tilstrækkelige oplysninger om de økonomiske konsekvenser af købet, før de træffer beslutning om køb af disse boliger. Samtidig blev det gjort strafbart at tage overpris (penge under bordet) i forbindelse med salg af andelsboliger. Lovændringen trådte i kraft den 1. september 2005 (lov nr. 412 af 1. juni 2005).

I 2004 blev der indført mulighed for at foretage pant og udlæg i andelsboliger. Formålet hermed var at lette finansieringen af køb af en andelsbolig og af forbedringsarbejder i boligen. Lovændringen trådte i kraft den 1. februar 2005 (lov nr. 204 af 29. marts 2004).

Kapitel 4. Andelsboligernes beliggenhed, størrelse og vedligeholdelsesmæssige standard

Formålet med dette kapitel er at give en oversigt over andelsboligernes beliggenhed, størrelse og vedligeholdelsesmæssige standard set i forhold til øvrige boligformer.

4.1 Antallet af boliger

Der er i alt 2,5 mio. boliger i Danmark, heraf er godt 186.000 andelsboliger svarende til ca. 7 pct. (pr. 1. september 2005), jf. tabel 4.1. Til sammenligning udgør de almene boliger ca. 20 pct., ejerboligerne ca. 51 pct. og de private udlejningsboliger ca. 21 pct. af det samlede antal boliger.

Tabel 4.1
Fordeling af boliger på ejerform

Boligtype	Andel	Almen	Ejerbolig	Privat udlejning	Andre *)	I alt
Antal boliger	185.722	506.220	1.295.030	526.879	5.892	2.519.743
Procent	7,3 %	20 %	51,3 %	20,9 %	0,2 %	100 %

Kilde: Erhvervs- og Byggestyrelsen (BBR), sept. 2005.

Note *): Kategorien 'Andre' under boligtype opstår, da BBR's oplysninger om udlejningsforhold kun ajourføres årligt, hvilket giver tvivl om, hvorvidt boligen på dataudtrækningstidspunktet er en ejer- eller udlejningsbolig.

Andelsboligerne opdeles i denne undersøgelse i tre typer som beskrevet i kapitel 3: de traditionelle, de støttede og de nyeste andelsboliger. Disse tre grupper adskiller sig væsentligt med hensyn til geografisk placering, alder og størrelse.

Der er i alt ca. 132.000 traditionelle andelsboliger, svarende til ca. 71 pct. af den samlede andelsboligmasse, jf. tabel 4.2. Der er ca. 41.000 støttede (22 pct.) og ca. 12.000 nye andelsboliger (6 pct.).

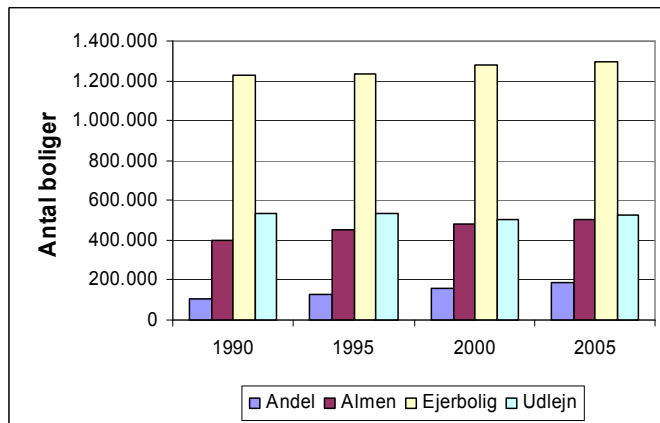
Tabel 4.2
Fordeling af andelsboligtyper

Boligtype	Tradit.	Støttet	Nye	I alt
Antal boliger	132.457	41.237	12.028	185.722
Procent	71,3 %	22,2 %	6,4 %	100 %

Kilde: Erhvervs- og Byggestyrelsen (BBR), sept. 2005

Antallet af andelsboliger er steget støt de sidste 15 år, jf. figur 4.1. Det samme gælder for almene og ejerboliger. Antallet af private udlejningsboliger har været nogenlunde konstant.

Figur 4.1
Antal boliger fordelt på boligtyper 1990-2005

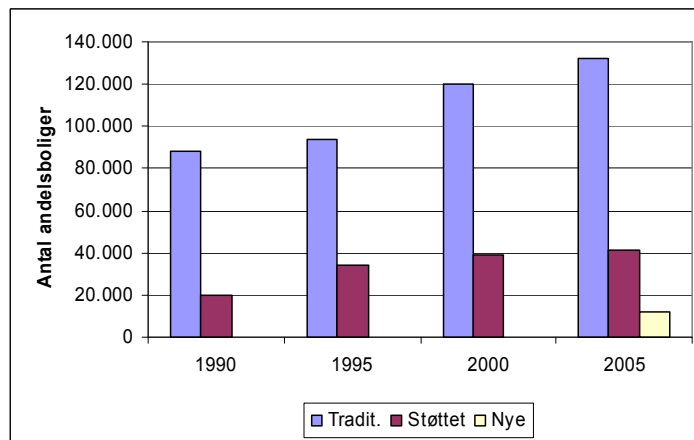


Kilde: Erhvervs- og Byggestyrelsen (BBR)

Note: Boligtypen 'Andre' er taget ud.

Ses på de enkelte andelsboligtyper har der siden 1990 været en stigning i antallet af både de traditionelle og de støttede boliger, jf. figur 4.2.

Figur 4.2
Antal andelsboliger fordelt på type 1990-2005

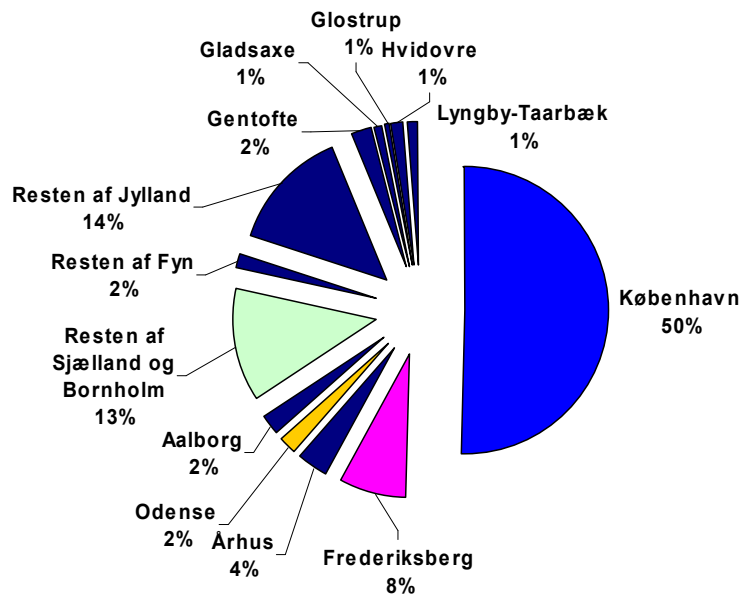


Kilde: Erhvervs- og Byggestyrelsen (BBR)

4.2 Boligtypernes beliggenhed

Halvdelen af alle andelsboliger findes i København og næsten en tiendedel findes på Frederiksberg, jf. figur 4.3. Herudover er der mange andelsboliger i de større byer, og særlig mange i Århus. En række kommuner i hovedstadsområdet har også forholdsvis mange andelsboliger – 6 pct. af landets andelsboliger ligger placeret i Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Hvidovre og Lyngby-Taarbæk kommune.

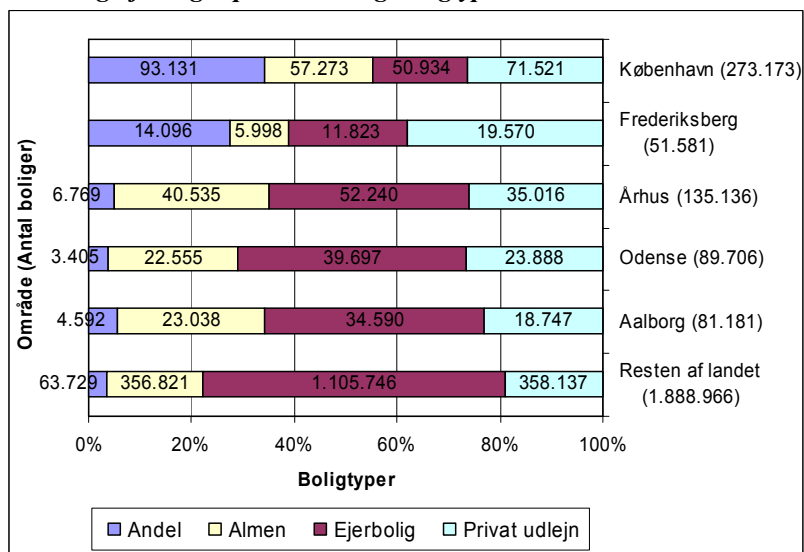
Figur 4.3
Fordeling af andelsboliger på område



Kilde: Erhvervs- og Byggestyrelsen (BBR), sept. 2005

Andelsboligerne udgør den mest udbredte boligform i København, svarende til 93.131 boliger, jf. figur 4.4. På Frederiksberg er andelsboligerne den næstmest udbredte boligform. Tilsammen betyder det, at andelsboligerne udgør ca. 1/3 af den samlede boligmasse i de to kommuner. I de øvrige byer samt for resten af landet ligger andelsboligerens andel af den samlede boligmasse under 6 pct. Til sammenligning udgør ejerboligerne ca. 1/5 af boligmassen i København og på Frederiksberg tilsammen, mens ejerboligerne på landsplan udgør godt halvdelen af den samlede boligmasse. Boligsammensætningen i København og Frederiksberg er derfor atypisk i forhold til sammensætningen på landsplan.

Figur 4.4
Fordeling af boliger på område og boligtype



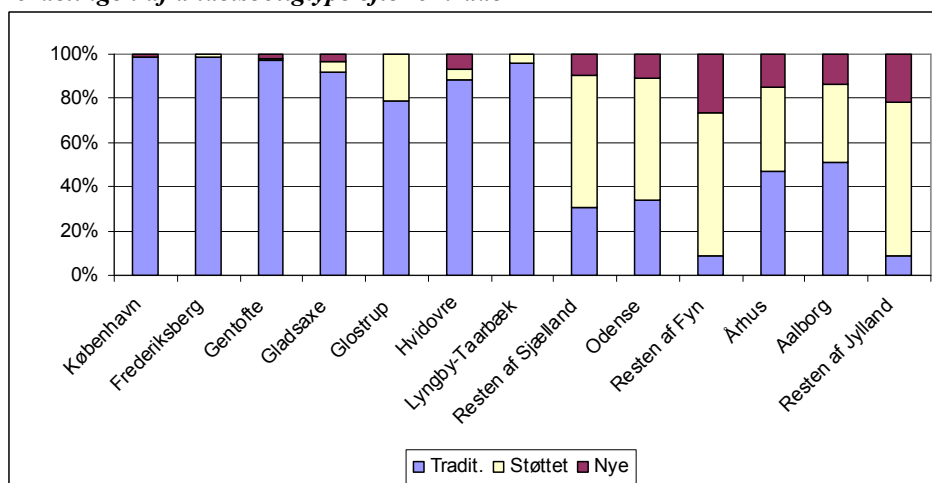
Kilde: Erhvervs- og Byggestyrelsen (BBR), sept. 2005

Note: Boligtypen 'Andre' er taget ud.

Der er forskel på, hvor i landet de forskellige typer andelsboliger er placeret. De traditionelle andelsboliger befinder sig i stort omfang i København og på Frederiksberg samt i en række kommuner i hovedstadsområdet, jf. figur 4.5. I Århus og Aalborg er ca. halvdelen af andelsboligerne traditionelle, mens der i den resterende del af landet er en overvægt af støttede andelsboliger i forhold til de andre andelsboligtyper.

Der er procentuelt flere nye andelsboliger i provinsen end i København og Frederiksberg, jf. figur 4.5.

Figur 4.5
Fordelingen af andelsboligtype efter område



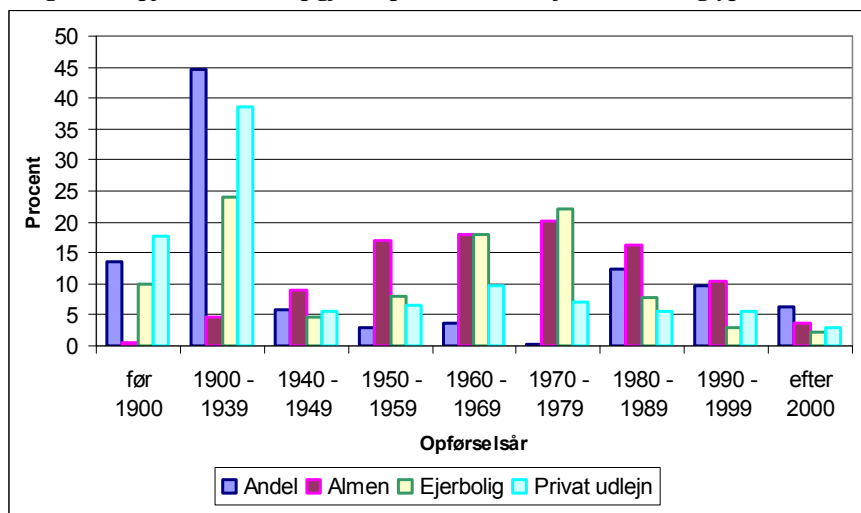
Kilde: Erhvervs- og Byggestyrelsen (BBR), sept. 2005

4.3 Boligernes alder

Andelsboligmassen er generelt set af væsentlig ældre dato end ejerboliger og almene boliger, jf. figur 4.6. Næsten 60 pct. af andelsboligerne er opført før 1940. Det samme gør sig gældende for de private udlejningsboliger, hvor ca. 56 pct. er opført før 1940. Der er derimod i samme periode kun opført ca. 5 pct. af de almene boliger og 34 pct. af ejerboligerne.

Omkring 40 pct. af de danske ejerboliger er opført i perioden fra 1960 til 1980 - en periode der var præget af kraftige boliginvesteringer på ejerboligmarkedet. I samme periode blev der opført en del almene boliger, som for over 85 pct. af tilfældene er opført i perioden fra 1950 og frem.

For andelsboligerne bemærkes, at der i perioden fra 1940 til 1980 kun blev opført knap 13 pct. af de nuværende andelsboliger. I perioden fra 1980 og frem er tallet derimod knap 27 pct. Denne vækst kan tilskrives de støttede andelsboliger, der i denne periode blev opført med støtte fra det offentlige.

Figur 4.6**Boligernes opførelsesår - opgjort i procent inden for hver boligtype**

Kilde: Erhvervs- og Byggestyrelsen (BBR), sept. 2005

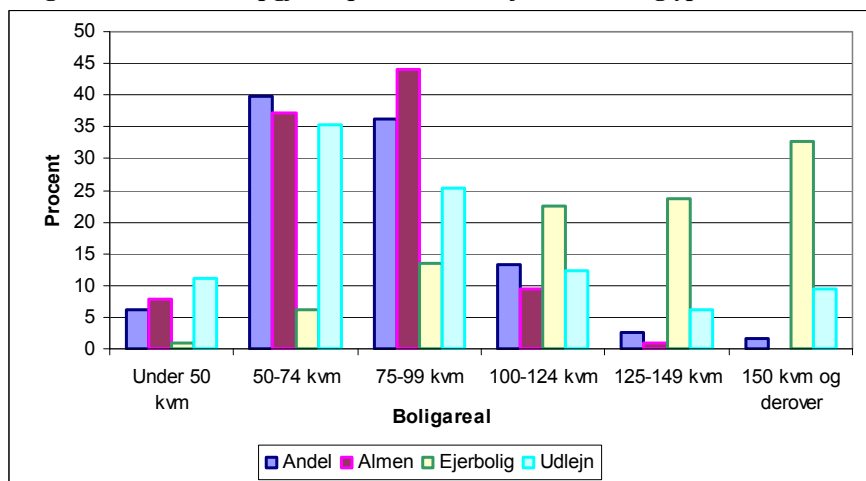
Note: Boligtypen 'Andre' er taget ud.

4.4 Boligtypernes størrelse

Boligarealet for over 3/4 af alle andelsboliger ligger mellem 50 og 100 m², og hovedparten ligger tættere på de 50 m² end på de 100 m², jf. figur 4.7. Der er ca. 13 pct. med et areal på mellem 100 og 124 m² og 6 pct. med et areal på under 50 m².

Også hovedparten af de almene boliger (81,4 pct.) og private udlejningsboliger (60,1 pct.) har et boligareal på mellem 50 og 100 m².

Ejerboligerne skiller sig ud fra de andre boligtyper, idet næsten 80 pct. af alle ejerboliger har et boligareal på over 100 m². Meget få ejerboliger har et areal under 50 m², og næsten 1/3 af ejerboligerne har et boligareal på mere end 150 m². Sammenlignet med ejerboligerne er andelsboligerne dermed relativt små.

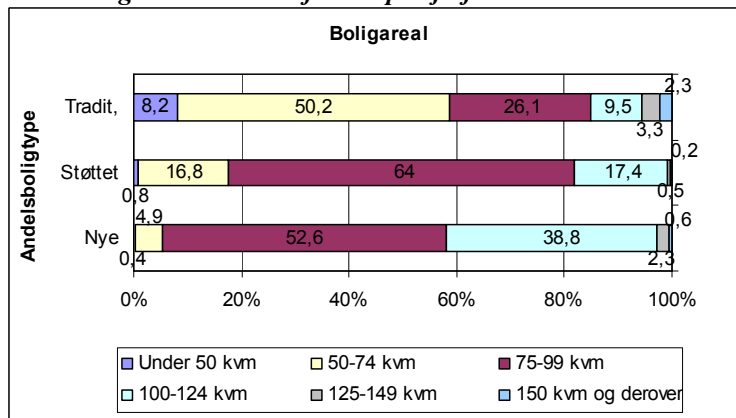
Figur 4.7**Boligernes størrelse - opgjort i procent inden for hver boligtype**

Kilde: Erhvervs- og Byggestyrelsen (BBR), sept. 2005

Note: Boligtypen 'Andre' er taget ud.

Arealfordelingen inden for de forskellige andelsboligtyper ligger for de fleste boligers vedkommende i intervallet 50-99 m², jf. figur 4.8. Der er dog forskellige tendenser inden for hver andelsboligtype. Det er blandt de traditionelle andelsboliger, at de fleste helt store og de fleste helt små andelsboliger findes. Heriblandt har omkring 8 pct. et boligareal på under 50 m², hvilket kun gælder for under 1 pct. af de øvrige andelsboligtyper. Samtidig har ca. 6 pct. af de traditionelle andelsboliger et boligareal på mere end 125 m² mod kun næsten 1 pct. og ca. 3 pct. for henholdsvis de støttede og de nye andelsboliger.

Generelt er de støttede og de nye andelsboliger større end de traditionelle. Ca. 82 pct. af de støttede andelsboliger er over 75 m² og ca. 94 pct. af de nye er over 75 m². Dette er kun tilfældet for ca. 41 pct. af de traditionelle andelsboliger. For de nye andelsboliger gør det sig endvidere gældende, at ca. 42 pct. er over 100 m².

Figur 4.8**Andelsboligernes størrelse fordelt på ejerform**

Kilde: Erhvervs- og Byggestyrelsen (BBR), sept. 2005

4.5 Boligtypernes standard

Det er ikke muligt ud fra tilgængelig statistik at vurdere boligernes vedligeholdelsesmæssige standard, men en indikator herfor kan være boligernes manglende installationer.

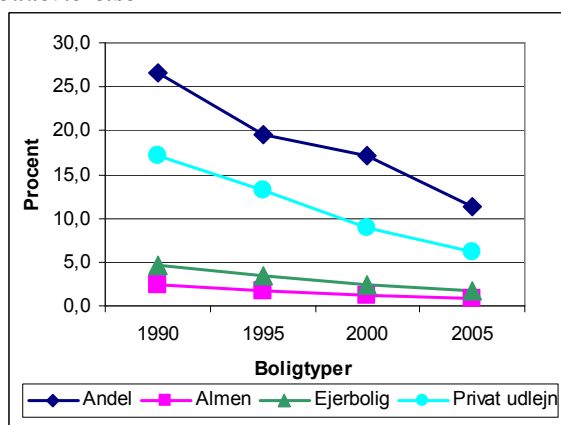
I andelsboligerne lever installationsforholdene ikke helt op til samme standard som i de andre boligformer, hvilket muligvis kan skyldes, at andelsboligmassen er af en ældre dato end de andre boligformer.

En forholdsvis stor andel (11,4 pct.) af andelsboligerne har i dag utidssvarende installationer, idet de hverken har eget badeværelse eller adgang til et badeværelse, jf. figur 4.9. Her er stort set tale om de ældre traditionelle andelsboliger, svarende til at der er 16 pct. af de traditionelle andelsboliger (ca. 21.000 boliger), som hverken har eget badeværelse eller adgang til badeværelse.

En del private udlejningsboliger mangler i dag også eget badeværelse eller adgang til badeværelse (ca. 32.000 boliger). Der er dog sket en væsentlig forbedring for begge boligformer de sidste 15 år, jf. figur 4.9.

Figur 4.9

Procentvis fordeling inden for hver boligform uden eget badeværelse eller adgang til badeværelse



Kilde: Erhvervs- og Byggestyrelsen (BBR)

Note: Boligtypen 'Andre' er taget ud.

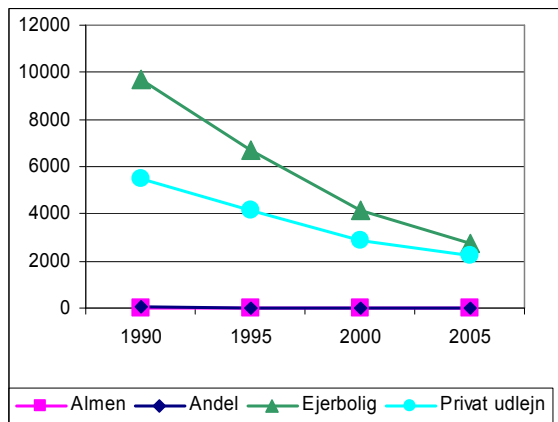
Note: Ved et badeværelse forstås et rum forsynet med badekar og/eller bruser med fast tilslutning af vandforsyning og gulv afløb. Brusekabine tilsluttet gulv afløb regnes også som badeværelse.

Til gengæld har manglende toiletinstallationer været et forsvindende lille problem blandt andelsboliger de sidste 15 år. I dag resterer kun 7 traditionelle og 4 støttede andelsboliger, som mangler eller mangler at registrere et vandskyllende toilet.

En del ejerboliger og private udlejningsboliger har tidligere haft manglende toiletforhold, hvilket dog er blevet nedbragt væsentligt i de sidste 15 år, jf. figur 4.10.

Tilbage er ca. 2.800 ejerboliger og 2.200 private udlejningsboliger, som mangler eller mangler at registrere et vandskyllende toilet.

Figur 4.10
Antal boliger uden vandskyllende toilet.



Kilde: Erhvervs- og Byggestyrelsen (BBR)

Note: Boligtypen 'Andre' er taget ud.

4.6 Opsummering

Der er godt 186.000 andelsboliger i Danmark, hvilket svarer til godt 7 pct. af den danske boligmasse. Heraf er omkring 71 pct. traditionelle andelsboliger, 22 pct. støttede andelsboliger og 6 pct. nye andelsboliger. Udbredelsen af andelsboligformen har været støt stigende de sidste 15 år.

Den største koncentration af andelsboliger er placeret i København og Frederiksberg, hvor andelsboligerne udgør ca. en tredjedel af boligmassen. Der er en tendens til, at de traditionelle andelsboliger koncentrerer sig i de store byer, især hovedstaden, mens de støttede og nye andelsboliger i højere grad findes uden for hovedstadsområdet.

Næsten 60 pct. af alle andelsboliger er opført i perioden før 1940, dvs. udelukkende traditionelle andelsboliger. Fra 1980 og frem er ca. 27 pct. af andelsboligbeholdningen opført, hvoraf de støttede andelsboliger udgør en stor procentdel.

Hovedparten af alle andelsboliger har et boligareal på mellem 50-100 m². Over hver 10. har et areal på mellem 100 og 124 m², og ca. 6 pct. har et areal på under 50 m². Inden for andelsboligerne er det blandt de traditionelle andelsboliger, at de fleste store og de fleste små andelsboliger findes. Generelt er de støttede og de nye andelsboliger større end de traditionelle.

Andelsboligerne er i øvrigt kendetegnet ved, at over 11 pct. af boligerne ikke har eget badeværelse eller adgang til badeværelse. Det er hovedsageligt inden for de traditionelle andelsboliger, at beboerne ikke har adgang til bad.

Kapitel 5. Beboerne i andelsboligerne

Formålet med dette kapitel er at give en oversigt over, hvem der bor i andelsboligerne. Der vil blive set nærmere på aldersfordelingen, den indkomstmæssige fordeling, socialgrupper o.l., og der vil blive foretaget en sammenligning med de andre boligformer. Til sidst undersøges beboernes herkomst.

5.1 Aldersfordeling i de forskellige boligtyper

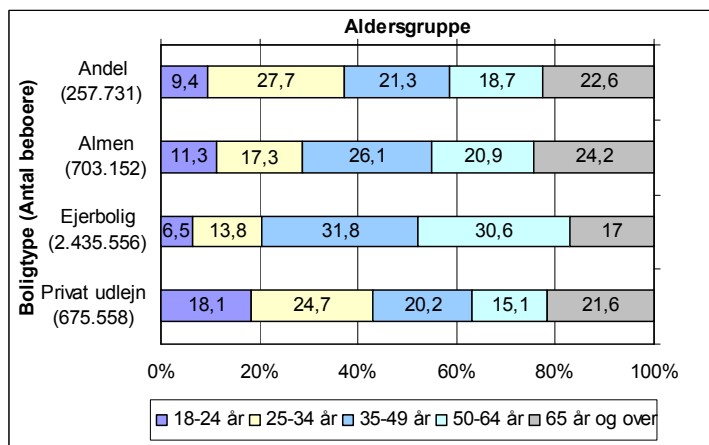
Aldersfordelingen i andelsboligerne fordeler sig sådan, at den største gruppe er de 25-34 årige, som repræsenterer knap 28 pct. af beboerne, mens de helt unge i alderen 18-24 år er repræsenteret med godt 9 pct. Det betyder, at næsten 40 pct. af beboerne i andelsboliger er under 35 år. Herudover fordeler aldersgrupperne fra 35 år og op efter sig forholdsvist jævnt i andelsboligerne, jf. figur 5.1.

De private udlejningsboliger har den laveste gennemsnitsalder. Her er knap 43 pct. yngre end 35 år, og 18 pct. er i alderen 18-24 år. Herudover ligner aldersfordelingen i udlejningsboligerne og andelsboligerne hinanden. Gennemsnitsalderen i de almene boliger er generelt lidt højere end i andelsboligerne.

Ejerboligernes aldersfordeling afviger en del fra andelsboligerne. Her er en markant større andel af 35-64-årige, nemlig ca. 62 pct. i modsætning til andelsboligernes knap 40 pct. Til gengæld bor der i ejerboligerne en mindre andel af henholdsvis yngre og ældre personer, jf. figur 5.1.

Figur 5.1

Procentvis fordeling af personer på aldersgruppe og boligtype, 2005



Kilde: Danmarks Statistik

Note: Boligtypen 'Andre' er taget ud af tabellen.

Note: Aldersgruppen 0-17 år er udeladt i statistikken.

Betragtes andelsboligtyperne særskilt, er aldersfordelingen væsentligt forskellig i de tre andelsboligtyper.

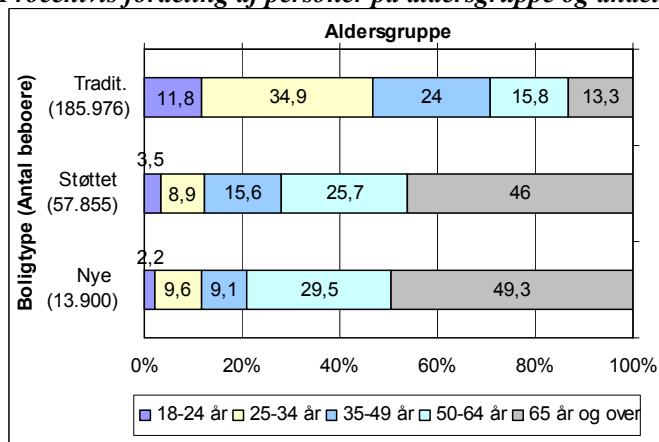
I de traditionelle andelsboliger er tæt ved 71 pct. af beboerne under 50 år, mens kun 28 pct. og ca. 21 pct. af beboerne er under 50 år i henholdsvis de støttede og de nye andelsboliger, jf. figur 5.2.

I de traditionelle andelsboliger er andelen af 18-34-årige næsten 47 pct., hvilket er meget højere end i de to andre andelsboligtyper, hvor andelen ligger omkring 12 pct. Dette kan til dels forklares ved, at de traditionelle andelsboliger hovedsageligt ligger i København og på Frederiksberg (se kapitel 4), hvor andelen af unge personer i alderen 18 til 34 år er større end for resten af landet¹.

Dertil kommer, at en stor del af de støttede andelsboliger er opført med henblik på at blive anvendt som ældreboliger.

Figur 5.2

Procentvis fordeling af personer på aldersgruppe og andelsboligtype, 2005



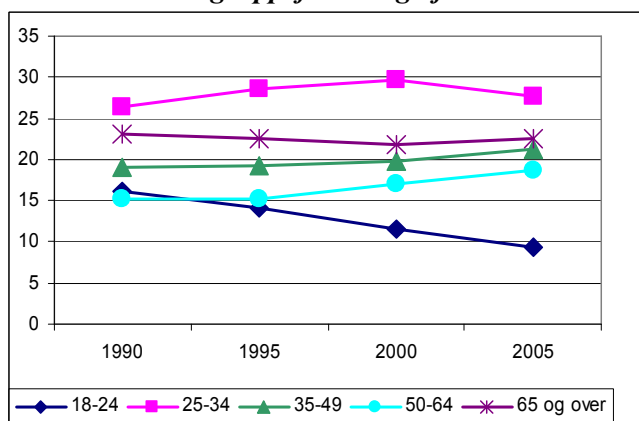
Kilde: Danmarks Statistik

Note: Aldersgruppen 0-17 år er udeladt i statistikken.

Anskues udviklingen i fordelingen af aldersgrupper i andelsboligerne over de sidste 15 år, viser det sig, at andelen af unge mennesker mellem 18-24 år er faldet fra 16 til godt 9 pct., mens andelen af de 50-64-årige er steget fra 15 til 19 pct. De andre aldersgrupper har været nogenlunde konstant, jf. figur 5.3. Denne udvikling svarer stort set til den generelle befolkningsudvikling i aldersgrupperne på landsplan, hvor der er blevet tilsvarende færre 18-24-årige og tilsvarende flere 50-64-årige, og hvor udviklingen i de andre aldersgrupper har været nogenlunde konstant.

¹ Ifølge Danmarks Statistik 2005.

Figur 5.3
Procentvis aldersgruppedfordeling af andelshavere 1990-2005

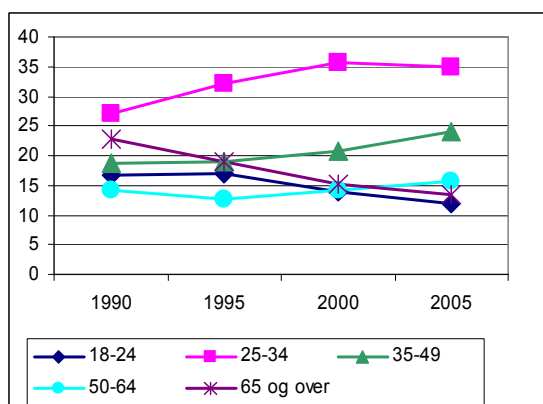


Kilde: Danmarks Statistik

Note: Aldersgruppen 0-17 år er udeladt i statistikken.

Ses kun på de traditionelle andelsboliger, viser sig et mønster, hvor andelen af beboere på mellem 25-34 år og 35-49 år er steget, mens andelen af ældre på 65 år og opefter er faldet, jf. figur 5.4. Andelen af unge mellem 18-24 år er også faldet, hvilket dog svarer til udviklingen på landsplan.

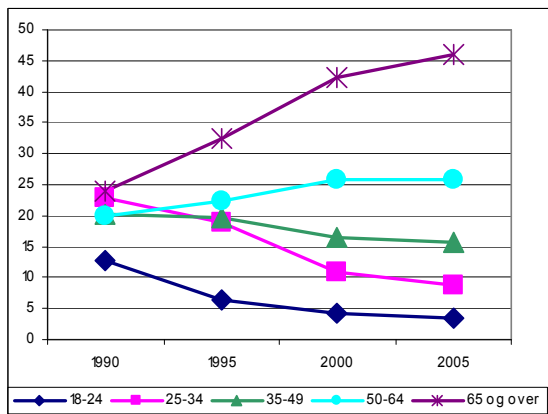
Figur 5.4
Procentvis aldersgruppedfordeling af traditionelle andelshavere 1990-2005



Kilde: Danmarks Statistik

Note: Aldersgruppen 0-17 år er udeladt i statistikken.

Inden for de støttede andelsboliger er andelen af aldersgrupperne mellem 24 og 49 år faldet, mens den ældste aldersgruppe fra 65 år og opefter er steget, jf. figur 5.5. Aldersgruppen 18-24 år er faldet og gruppen 50-64 år er steget svarende til udviklingen på landsplan. Den mest markante udvikling har været for de 65-årige og opefter, hvor andelen er steget fra 24 til 46 pct.

Figur 5.5**Procentvis aldersgruppefordeling af støttede andelshavere 1990-2005**

Kilde: Danmarks Statistik

Note: Aldersgruppen 0-17 år er udeladt i statistikken.

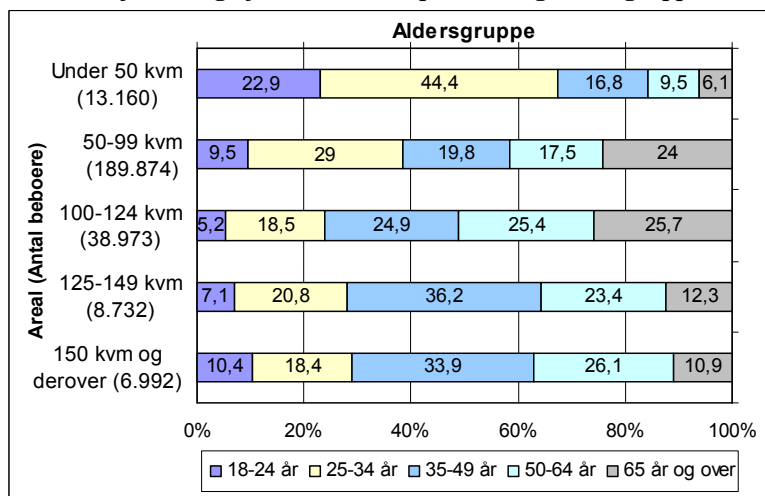
Andelshavernes alder er i en vis grad afgørende for, hvilken størrelse bolig, man bor i. Der er en tendens til, at jo ældre folk er, jo større bolig bor de i. I de helt store boliger bor dog kun en mindre andel personer på 65 år eller derover, jf. figur 5.6.

En forklaring kan være, at nogle andelsboligforeninger opererer med interne lister, hvor foreningens beboere har første ret til boligen, når en andelsbolig bliver ledig. Det er således muligt for andelsboligforeningens beboere med tiden at erhverve sig en større bolig. Derved er det de ældre aldersgrupper, der sidder på de store andelsboliger.

En anden forklaring kan være, at folk typisk bliver rigere i takt med den tid, de har været på arbejdsmarkedet. Muligheden for at erhverve sig en stor andelsbolig bliver dermed større med alderen.

Der er dog kun få pensionister i de helt store boliger, hvilket kan forklares ved, at pensionister ofte har forholdsvis mindre indtægter, samt at deres behov eller overskud til for meget plads er faldet med alderen.

Figur 5.6
Procentvis fordeling af andelshavere på areal og aldersgruppe, 2005



Kilde: Danmarks Statistik

Note: Aldersgruppen 0-17 år er udeladt i statistikken.

Anskues udviklingen af aldersgruppernes fordeling på størrelsen af andelsboligerne over de sidste 15 år, skal fordelingen af de 18-24-årige andelshavere sammenholdes med, at denne aldersgruppes andel er faldet generelt såvel i andelsboligsektoren som på landsplan. Andelsboligstørrelser på 50-150 m² har oplevet et tilsvarende fald i andelen af denne aldersgruppe, mens faldet har været mindre i andelsboliger på under 50 m² og over 150 m². I forhold til et generelt fald, er der således blevet forholdsvis flere af de 18-24-årige i de små og de store andelsboliger, jf. Danmarks Statistik.

I samme periode er der sket en omfordeling af aldersgruppen af 25-34-årige fra de større andelsboliger til de mindste andelsboliger, idet andelen af de 25-34-årige er steget i de små andelsboliger på under 50 m² fra ca. 32 til 44 pct., mens den er faldet i boligerne på 100-124 m² fra ca. 25 til 19 pct. og i de helt store boliger på 150 m² og derover fra ca. 35 til 18 pct. Andelen af 35-49-årige andelshavere har været nogenlunde konstant inden for de forskellige boligstørrelser, jf. Danmarks Statistik.

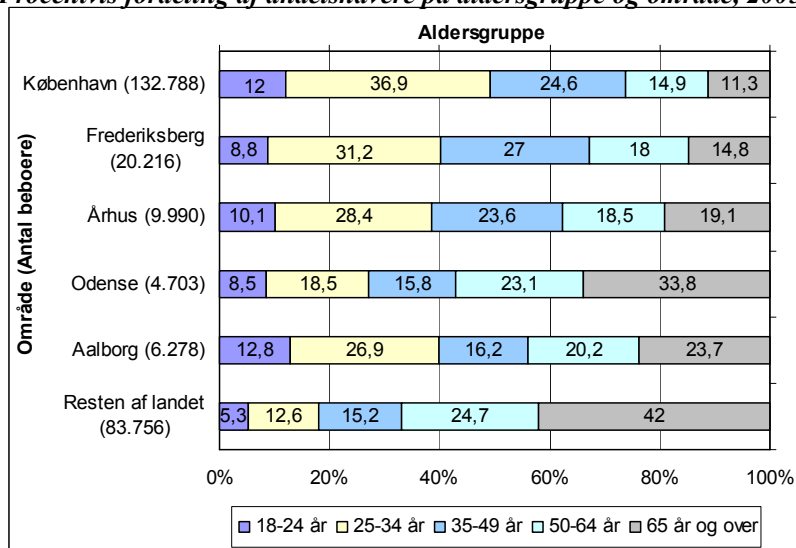
De 50-64-årige, som i perioden har været en voksende gruppe såvel blandt andelshaverne som i befolkningen generelt, har i højere grad bosat sig i andelsboligerne over 100 m², hvor der er sket en stigning fra ca. 16 til 25 pct. Andelen af ældre over 65 år er de sidste 15 år steget i boliger på 100-124 m² fra ca. 17 til 26 pct., jf. Danmarks Statistik.

Anskues andelshaveres aldersfordeling i forhold til placering i landet, ses at andelen af andelshavere i alderen 18 til 34 år er størst i de større byer, når der sammenlignes med hele landet. Det samme gør sig gældende for de 35-49-årige, som er bedst præsenteret i København, Frederiksberg og Århus, jf. figur 5.7. De ældre andelshavere over 65 år er hovedsagelig bosat i resten af landet, men også de større byer i provinsen har en stor andel ældre beboere.

At de yngre generationer er bosat i de større byer hænger blandt andet sammen med, at mange unge mennesker søger til de større byer for at studere og at mange bliver boende i en årrække efter endt uddannelse, inden de begynder at fordele sig mere jævnt ud i landet.

Figur 5.7

Procentvis fordeling af andelshavere på aldersgruppe og område, 2005



Kilde: Danmarks Statistik

Note: Aldersgruppen 0-17 år er udeladt i statistikken.

Udviklingen af aldersgruppernes fordeling på andelsboliger rundt i landet de sidste 15 år viser, at faldet i andelen af de 18-24-årige, som er sket i denne periode, har været generelt for hele landet, men at det har været størst uden for de større byer. Her er andelen faldet med 30-40 pct., mens den i resten af landet er faldet med ca. 61 pct., jf. Danmarks Statistik.

Andelen af de 25-34-årige andelshavere er i samme periode steget i hovedstaden, nemlig 35 pct. i København og 21 pct. på Frederiksberg, hvorimod den er faldet 38 pct. i Århus, 17 pct. i Odense og 42 pct. i resten af landet. I Ålborg har den været nogenlunde konstant, jf. Danmarks Statistik.

Gruppen af de 35-49-årige andelshavere er også steget i hovedstaden, nemlig 34 pct. i København og 27 pct. på Frederiksberg. I Århus er den også steget med 13 pct., hvorimod den er faldet i Odense med 33 pct., i Ålborg med 7 pct. og i resten af landet med 18 pct., jf. Danmarks Statistik.

Stigningen i andelen af 50-64-årige, som er sket i de sidste 15 år, har været et generelt fænomen i alle landets andelsboliger med stigninger på omkring 20 pct. Dog er aldersgruppens andel kun steget 11 pct. i København, mens den i Århus er steget fra 7 til 19 pct. svarende til en stigning på hele 157 pct., jf. Danmarks Statistik.

Andelen af andelshaverne over 65 år er for alvor faldet i hovedstadsområdet, mens den er steget i provinsen i de sidste 15 år. Den er faldet med 51 pct. i København og med 34 pct. på Frederiksberg, mens den er steget med hele 108 pct. i Århus, med 52 pct. i Odense, med 12 pct. i Ålborg og med 60 pct. i resten af landet, jf. Danmarks Statistik.

Den mest markante tendens blandt aldersgrupperne i andelsboligerne har således været den store stigning i andelen af andelshavere i Århus på 50 år og opefter.

5.2 Uddannelsesmæssig baggrund

I andelsboligsektoren er de største grupper af beboere personer med grundskoleuddannelse og erhvervsfaglig uddannelse som højeste uddannelsesniveau. Begge grupper repræsenterer hver knap 29 pct. af andelshaverne, jf. tabel 5.1.

Når uddannelsesniveaet i andelsboligerne sammenlignes med de øvrige boligformer ses det, at andelshaverne har den største andel af personer med mellemlang og lang videregående uddannelse. Ejerboligernes andel af samme gruppe ligger dog ikke langt under. I de almene boliger er der sammenlignet med andelsboligerne væsentlig flere, der alene har en grundskoleuddannelse. Denne tendens til, at folk i almene boliger har et lavere uddannelsesniveau, gør sig gældende ved alle uddannelsesniveauer. Folk i privat udlejning ligger lidt under andelshaverne i uddannelsesniveau.

De studerende fordeler sig i tabel 5.1 på det uddannelsesniveau, som deres senest opnåede eksamen repræsenterer. Det er dermed ikke muligt at se fordelingen her. For at se nærmere på fordelingen af studerende, se afsnit 5.3 nedenfor.

Tabel 5.1

Procentvis fordeling af personer på højeste gennemførte uddannelsesniveau og boligtype, 2004

	Andel	Almen	Ejerbolig	Privat udlejn	Antal personer
Grundskole	29	51	33,1	37,7	1.514.709
Gymnasial uddannelse	13,4	7,6	5,4	15	323.955
Erhvervsfaglig uddannelse	28,7	29,6	37,3	26,8	1.396.028
Kort videregående uddannelse	4,4	2,6	4,5	3,6	168.237
Mellem videregående uddannelse	16	7	13,7	11,3	509.871
Lang videregående uddannelse	8,2	1,9	5,6	5,2	211.687
I alt	100	100	100	100	
Antal personer	241.312	665.730	2.510.918	655.089	4.124.487

Kilde: Danmarks Statistik

Note: Boligtypen 'Andre' er taget ud af tabellen.

Note: Uddannelsesgruppen 'Uoplyst' er taget ud. Herunder registreres børn under 15 år.

Inden for de tre andelsboligtyper er der væsentlige forskelle på beboernes uddannelsesniveau. De traditionelle andelsboliger er repræsenteret med den største andel beboere med gymnasial, kort, mellem og lang videregående uddannelse. Omvendt er der flest andelshavere i de støttede og nye andelsboliger, der alene har en grundskoleuddannelse, jf. tabel 5.2.

Dette kan sandsynligvis til dels forklares ved, at de traditionelle andelsboliger i høj grad er placeret i København og Frederiksberg, hvor der ligger en del uddannelsesinstitutioner, og hvor de højtuddannede derfor er pænt repræsenteret.

Tabel 5.2

Procentvis fordeling af personer på højeste gennemførte uddannelse og andelsboligtype, 2004

	Traditionel	Støttet	Nye	Antal personer
Grundskole	25,3	39,6	37,7	70.095
Gymnasial uddannelse	16,8	4,2	3,2	32.531
Erhvervsfaglig uddannelse	26,3	35,3	36,8	69.467
Kort videregående uddannelse	4,6	3,6	3,6	10.618
Mellem videregående uddannelse	17	13,1	13,6	38.657
Lang videregående uddannelse	9,7	3,9	4,9	19.944
I alt	100	100	100	
Antal personer	177.593	55.753	7.966	241.312

Kilde: Danmarks Statistik

Note: Uddannelsesgruppen 'Uoplyst' herunder børn under 15 år er taget ud.

En geografisk inddeling af andelshavere viser, at de højtuddannede andelshavere er bosat i storbyerne, særligt i København, Frederiksberg og Århus. Modsat er andelen af andelshavere med grundskole som eneste uddannelse eller en erhvervsfaglig uddannelse samlet repræsenteret med mere end 70 pct. af andelshaverne uden for de store byer, jf. tabel 5.3.

Dette hænger som tidligere nævnt sandsynligvis sammen med uddannelsesinstitutionernes placering i byerne og det dermed generelt højere uddannelsesniveau i byerne.

Tabel 5.3

Procentvis fordeling af andelshavere på uddannelsesgruppe og område, 2004

	Kbh.	Frb.	Århus	Odense	Aalborg	Resten af landet	Antal personer
Grundskole	26	19	19,3	30,4	25,2	38,2	70.095
Gymnasial uddannelse	17,5	15,9	15	10,6	14,5	5,8	32.531
Erhvervsfaglig uddannelse	24,9	25,9	22	32	32,2	36,4	69.467
Kort videregående uddannelse	4,5	5,6	4,4	4,1	3,8	3,8	10.618
Mellem videregående uddannelse	16,8	19,9	26	17,2	17,9	12	38.657
Lang videregående uddannelse	10	13,3	12,9	5,4	6,2	3,6	19.944
I alt	100	100	100	100	100	100	
Antal andelshavere	127.338	19.309	9.782	4.515	5.946	74.422	241.312

Kilde: Danmarks Statistik

Note: Uddannelsesgruppen 'Uoplyst' herunder børn under 15 år er taget ud.

5.3 Arbejdsstilling / Socioøkonomisk status

Den største gruppe, der bor i andelsboliger, er lønmodtagere på høj- og mellemniveau. Denne gruppe repræsenterer ca. 31 pct. af andelshaverne, hvilket er en anelse over landsgennemsnittet, som er på knap 30 pct. Lønmodtagere på grundniveau og

folkepensionister er med henholdsvis 21 og 18,5 pct. også store grupper blandt andelshaverne, jf. tabel 5.4.

De studerende repræsenterer 3,5 pct. af andelshaverne. Dette tal dækker dog alene over de studerende, som ikke har en øvrig beskæftigelse af en eller anden slags. De studerende med beskæftigelse er bl.a. repræsenteret i kategorierne 'lønmodtagere på grundniveau' og 'øvrige udenfor erhverv'. Det er derfor ikke muligt at se det præcise antal studerende ud af tabellen.

Ved en sammenligning med de øvrige boligformer ses, at studerende i højere grad er repræsenteret i de private udlejningsboliger end i andelsboligerne.

Andelsboligerne er sammen med ejerboligerne den boligform, hvor der er færrest arbejdsløse og personer udenfor erhverv.

Andelen af folkepensionister er højere repræsenteret i andelsboligerne, de almene og de private udlejningsboliger end i ejerboligerne.

Tabel 5.4

Procentvis fordeling af personer på socioøkonomiske forhold og boligtype, 2004

	Andel	Almen	Ejebolig	Privat Udlejn	Antal personer	Pct. af befolkningen
Selvstændig	2,5	1,5	5,9	2,5	189.352	4,4
Medarbejdende ægtefælle	0	0	0,3	0,1	9.190	0,2
Lønmodtager på høj-/ mellemniveau *)	31,2	16,5	34,5	25,4	1.286.228	29,6
Lønmodtager på grundniveau **)	21	19,4	25,5	20,7	1.014.132	23,3
Øvrige lønmodtagere ***)	4,2	6	4,7	4,2	207.532	4,8
Arbejdsløse	3,6	5	2,7	4,2	147.666	3,4
Uddannelsessøgende	3,5	3,7	2,4	5,3	139.946	3,2
Øvrige udenfor erhverv ****)	6,7	12,9	3,7	9,4	286.795	6,6
Andre pensionister	8,7	14,5	8,6	9,4	425.089	9,8
Folkepensionister	18,5	20,5	11,7	18,8	644.128	14,8
I alt	100	100	100	100		
Antal personer	256.138	726.617	2.576.176	731.401	4.350.058	100,0

Kilde: Danmarks Statistik

Note: Børn under 15 år og boligtypen 'Andre' er taget ud af tabellen.

Note *): Kategorien 'Lønmodtager på høj/mellemniveau' omfatter lønmodtagere i et arbejde, der forudsætter færdigheder svarende til en kort, mellem eller lang videregående uddannelse eller forskerniveau.

Note **): Kategorien 'Lønmodtager på grundniveau' omfatter lønmodtagere i et arbejde, der forudsætter færdigheder svarende til en færdiggjort grundskole eller gymnasial uddannelse.

Note ***): Kategorien 'Øvrige lønmodtagere' omfatter lønmodtagere, der ikke er omfattet af de to ovenstående kategorier.

Note ****): Kategorien 'Øvrige udenfor erhverv' omfatter en bred vifte af personer, herunder en del personer under uddannelse.

5.4 Husstandsindkomst

Andelshavernes husstandsindkomst ligger for ca. 59 pct. af husstandene på under 300.000 kr. Indkomstgruppen under 150.000 kr. er for andelshaverne repræsenteret med 23 pct., jf. tabel 5.5.

Til sammenligning tjener husstandene i de almene boliger og de private udlejningsboliger grupper væsentligt mindre. I disse boligtyper har en andel på henholdsvis ca. 74 og 70 pct. en indkomst på under 300.000 kr. og henholdsvis ca. 37 og 36 pct. på under 150.000 kr.

Beboerne i ejerboliger tjener mere end beboerne i andelsboliger. F.eks. tjener kun ca. 26 pct. af husstandene i ejerboligerne mindre end 300.000 kr.

Husstandene i andelsboligerne udgør dermed en mellemindkomstgruppe, der indkomstmæssigt lægger sig mellem på den ene side ejerboligerne og på den anden side de almene boliger og de private udlejningsboliger.

Tabel 5.5

Procentvis fordeling af husstandene på bruttoindkomst og boligtype, 2004

	Andel	Almen	Ejerbolig	Privat udlejn.	Antal husstande	Pct. af husstande
Under 150.000 kr.	22,9	36,7	6,6	35,5	492.683	19,9
150.000-299.999 kr.	35,7	36,9	19,5	34,4	673.814	27,2
300.000-499.999 kr.	25,6	17,8	27,9	18,7	590.404	23,8
500.000-799.999 kr.	13,2	7,6	34,3	8,7	551.454	22,2
800.000 kr. og derover	2,4	0,7	11,6	2,4	172.524	7
I alt	100	100	100	100		100
Antal husstande	171.047	488.565	1.295.065	494.326	2.480.879	

Kilde: Danmarks Statistik

Note: Boligtypen 'Andre' er taget ud af tabellen.

Ses der på indkomstforholdene over de sidste 15 år, viser der sig ikke de store ændringer i andelen af bruttoindkomstgrupper. Der er en generel tendens til, at folk er blevet rigere med årene, dvs. andelen af små indkomstgrupper er blevet mindre og andelen af høje indkomstgrupper er blevet større, men det gør sig gældende inden for alle boligtyper, herunder også alle andelsboligtyper.

Ses på de tre andelsboligtyper, viser der sig ikke den store forskel mellem bruttoindkomsterne for husstandene. Der er dog en tendens til, at folk med høje indkomster bor i de nye andelsboliger og dernæst i de traditionelle andelsboliger. Derudover er andelen af husstande med en årlig indkomst under 150.000 kr. større i de traditionelle og støttede andelsboliger end i de nye andelsboliger, jf. tabel 5.6.

Tabel 5.6
Procentvis fordeling af husstandene på bruttoindkomst og andelsboligtype, 2004

	Traditionel	Støttet	Nye	Antal husstande
Under 150.000	23	23,5	14,3	39.172
150.000-299.999	34,4	39,3	37,4	61.104
300.000-499.999	26,3	22,9	28,5	43.870
500.000-799.999	13,4	12,2	16,1	22.668
800.000 og derover	2,6	1,9	3,4	4.233
I alt	100	100	100	
Antal husstande	125.299	40.531	5.217	171.047

Kilde: Danmarks Statistik

5.5 Husstandens sammensætning

Over halvdelen af andelshaverne er enlige uden børn, og næsten 25 pct. er par uden børn. Andelshavere med børn repræsenterer kun 14 pct. af husstandene i andelsboligerne, jf. tabel 5.7.

Til sammenligning hermed er enlige og par uden børn ikke væsentlig anderledes repræsenteret i privat udlejning og i de almene boliger. Der er dog lidt flere par uden børn i andelsboligerne.

De enlige med børn er stærkere repræsenteret i privat udlejning og i særdeleshed i de almene boliger.

Andelsboligerne er ligesom de almene og udlejningsboligerne hovedsageligt en boligform for enlige, mens ejerboligerne er den mest brugte boligform for par, hvilket både gælder par med og uden børn. Ejerboligernes overrepræsentation af par med og uden børn kan sandsynligvis til dels forklares ved, at det ofte er dyrt at bo alene i en ejerbolig, og at mange par flytter i ejerbolig, når de skal til at stifte familie og derefter ofte bliver boende i denne boligtype i mange år.

Ses på hvordan husstandens sammensætning har udviklet sig de sidste 15 år, er der ikke sket nogen større ændringer, jf. Danmarks Statistik.

Tabel 5.7
Procentvis fordeling af husstande på husstandens sammensætning og boligtype, 2004

	Andel	Almen	Ejerbolig	Privat udlejn	Antal husstande
Enlig med børn	4	10,6	2,1	6	117.931
Enlig uden børn	54,3	54,1	22,4	59,9	963.289
Par med børn	9,9	12,1	29,7	8,1	505.575
Par uden børn	24,6	18,7	40,5	18,6	756.755
Andet	6,9	4,2	5,1	7,2	137.329
I alt	100	100	100	100	
Antal husstande	171.047	488.565	1.295.065	494.326	2.480.879

Kilde: Danmarks Statistik

Note: Boligtypen 'Andre' er taget ud af tabellen.

Husstandssammensætningen i de tre andelsboligtyper fordeler sig sådan, at det typisk er par uden børn, der er bosat i de nye andelsboliger. En stor del af beboerne i de nye andelsboliger er også enlige uden børn, men denne gruppe er lidt bedre repræsenteret i de to andre andelsboligtyper. Andelen af par med børn er størst i de traditionelle, mindre i de støttede og mindst i de nye andelsboliger, jf. tabel 5.8.

Der er formentlig en sammenhæng mellem denne fordeling og andelshavernes alder. Som nævnt ovenfor i figur 5.2 er 80 og 70 pct. af beboerne i henholdsvis de nye og de støttede andelsboliger over 50 år. I det omfang disse andelshavere har børn, er børnene i mange tilfælde flyttet hjemmefra. Omvendt vil de enlige uden børn i de traditionelle andelsboliger formentlig repræsentere unge mennesker, da en stor del af beboerne i denne boligform er yngre mennesker.

Husstandens sammensætning inden for hver andelsboligtype har ikke ændret sig betydeligt de sidste 15 år, dog er der i de støttede andelsboliger kommet lidt færre børnefamilier og flere enlige uden børn.

Tabel 5.8

Procentvis fordeling af husstande på husstandens sammensætning og andelsboligtype, 2004

	Traditionel	Støttet	Nye	Antal husstande
Enlig med børn	4	4	2,3	6.857
Enlig uden børn	55	54,1	39,7	92.994
Par med børn	10,5	8,5	5,8	17.023
Par uden børn	21,2	31,8	50,9	42.232
Andet	8,9	1,5	1,1	11.941
I alt	100	100	100	
Antal husstande	125.299	40.531	5.217	171.047

Kilde: Danmarks Statistik

5.6 Herkomst

I andelsboligerne bor der 3,8 pct. beboere med oprindelse i et ikke-OECD² land. Der er dog stor forskel på fordelingen blandt de tre andelsboligtyper.

I de traditionelle andelsboliger er 4,9 pct. af beboerne fra et ikke-OECD land, jf. tabel 5.9. Dette kan sammenholdes med, at også 4,9 pct. af befolkningen bosiddende i Danmark stammer fra et ikke-OECD land. Andelen af ikke-OECD borgere i de traditionelle andelsboliger er dermed det samme som landsgennemsnittet, og der er derfor ikke umiddelbart tegn på, at de traditionelle andelsboliger er lukket for beboere af udenlandsk herkomst.

I de støttede og nye andelsboliger ligger andelen af beboerne fra et ikke-OECD land nede på henholdsvis 0,6 og 1,1 pct.

² Cypern, Tyrkiet og Korea er medtaget under ikke-OECD lande.

Procentdelen af beboere fra et ikke-OECD-land i de traditionelle andelsboliger kan dog muligvis henføres til de såkaldte TOR-ejendomme. I sidste halvdel af 1990'erne solgte Københavns kommune ud af sin portefølje af udlejningsejendomme gennem ejendomsselskabet TOR og disse ejendomme blev overdraget til beboerne på andelsbasis. I udlejningsejendommene boede en relativ stor andel indvandrere og efterkommere fra især Tyrkiet. Af disse indvandrere og efterkommere er der formentlig en pæn del, som har valgt at blive andelshavere som følge af kommunens salg, men hvor stor denne andel er, er uvist. Fakta er dog, at det specielt er i TOR-ejendomme samt i forholdsvis nystiftede andelsboligforeninger, som er stiftede i 1990'erne, at der er et stort antal ikke-OECD borgere. I de øvrige traditionelle andelsboliger er tendensen, at jo ældre foreningen er, desto lavere er andelen af ikke-OECD borgere. Dette kan have en sammenhæng med, at de traditionelle andelsboliger som oftest overtages via bekendte eller familie til de eksisterende andelshavere, jf. kapitel 7.

Ved en sammenligning af antallet af ikke-OECD borgere i andelsboligerne med de øvrige boligformer ses, at de traditionelle andelsboliger er den boligform, hvor ikke-OECD borgere er næstbedst repræsenteret sammen med private udlejningsboliger. Den største andel på 17,5 pct. findes i de almene boliger. En af årsagerne kan være, at kommunerne har anvisningsret til 25 pct. (eller derover) af samtlige fraflyttede almene boliger.

Tabel 5.9
Procentvis fordeling af personer på herkomst og boligtype, 2005

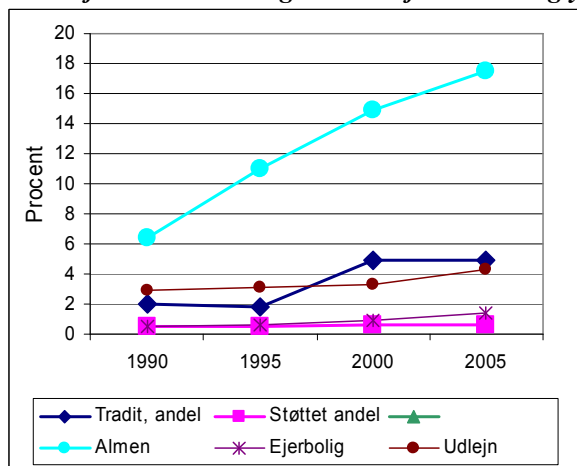
	Traditionel Andel	Støttet andel	Ny andel	Almen	Ejerbolig	Privat udlejn.	Antal personer
Ikke OECD land	4,9	0,6	1,1	17,5	1,4	4,3	263.023
OECD land *)	95	99,3	98,8	82,4	98,5	95,6	5.148.382
I alt	100	100	100	100	100	100	
Antal personer	216.247	65.535	15.121	913.881	3.233.117	799.932	5.411.405

Kilde: Danmarks Statistik

Note: Boligtypen 'Andre' er taget ud af tabellen.

Note *): Omfattende alle OECD-lande, undtagen Cypern, Tyrkiet og Korea.

Over de sidste 15 år er andelen af ikke-OECD borgere i de traditionelle andelsboliger steget fra 2 til næsten 5 pct. Hele stigningen er sket fra 1995 til 2000, hvilket er i overensstemmelse med, at det var i sidste halvdel af 1990'erne, at København Kommune frasolgte TOR-ejendommene, som nævnt ovenfor. Til sammenligning har andelen af ikke-OECD borgere været konstant i de støttede andelsboliger. I de almene boliger er andelen derimod steget fra lidt over 6 til hele 17,5 pct. over de sidste 15 år. Andelen af ikke-OECD borgere i ejerboliger og private udlejningsboliger er kun steget moderat, jf. figur 5.8.

Figur 5.8**Andel af ikke-OECD borgere inden for hver boligtype i procent, 1990-2005**

Kilde: Danmarks Statistik

Ved en geografisk inddeling af andelshavere, der stammer fra et ikke-OECD land, ses det, at den største andel ikke-OECD borgere bor i andelsboliger placeret i København og dernæst på Frederiksberg. Der er tale om en andel på henholdsvis ca. 6 og 2 pct., jf. tabel 5.10. Dette kan sammenlignes med andelen af det samlede antal ikke-OECD borgere i disse områder, som i 2005 udgør en andel på henholdsvis ca. 12 og 6 pct. Der bor således forholdsmæssigt ikke så mange ikke-OECD borgere i andelsboliger i København og Frederiksberg kommune.

Tabel 5.10**Procentvis fordeling af andelshavere på område og herkomst 2005**

	Ikke OECD land	OECD land	I alt	Antal andelshavere
København	6,1	93,8	100	155.323
Frederiksberg	2,2	97,7	100	24.017
Århus	1	98,9	100	12.007
Odense	0,7	99,2	100	5.286
Aalborg	0,8	99,1	100	7.018
Resten af landet	1	98,9	100	93.252
I alt	3,8	96,1	100	
Antal andelshavere	11.286	285.617		296.903

Kilde: Danmarks Statistik

5.7 Opsummering

I andelsboligerne er den største gruppe beboere i alderen mellem 25-34 år. Andelshaverne befinder sig aldersmæssigt i en mellemgruppe, hvor beboerne i udlejningsboligerne er yngre, og beboerne i ejerboliger og almene boliger er ældre end andelshaverne. Inden for andelsboligtyperne er aldersgrupperne mellem 25-49 år bedst repræsenteret i de traditionelle andelsboliger, mens der i både de støttede og nye andelsboliger er en overrepræsentation af personer, der er ældre end 50 år.

I løbet af de sidste 15 år er andelen af andelshavere mellem 18-24 år faldet, mens andelen af de 50-64 årige er steget. Udviklingen blandt aldersgrupperne svarer dog stort set til den generelle befolkningsudvikling på landsplan i samme periode. I de traditionelle andelsboliger er der dog blevet lidt færre ældre, mens der i de støttede andelsboliger er blevet markant flere ældre mennesker.

Der er en tendens til, at yngre mennesker bosætter sig i de større byer og særligt i de små andelsboliger, mens de ældre mennesker bosætter sig uden for byerne i de større andelsboliger.

I andels- og ejerboligerne finder man en procentvis højere fordeling af højtuddannede personer i forhold til de øvrige boligtyper. I forhold til de øvrige uddannelsesgrupper er der en tendens til, at folk i almene boliger og udlejningsboliger er en anelse dårligere uddannede end andelshaverne. Næsten 60 pct. af beboerne i andelsboliger har dog et lavt uddannelsesniveau, men det er færre end i de andre boligformer. Inden for andelsboligtyperne afviger de traditionelle andelsboliger ved at have en højere procentvis andel personer med gymnasial, mellem og lang videregående uddannelse end de øvrige typer.

I andelsboligerne bor der en forholdsvis stor gruppe lønmodtagere på høj- og mellemniveau. Andelen er lidt over landsgennemsnittet. Andelen af folkepensionister er repræsenteret højere i andelsboligerne end landsgennemsnittet.

Generelt set har omkring 59 pct. af alle husstande bosat i andelsboliger en samlet husstandsindkomst på under 300.000 kr. om året, og udgør dermed en mellemindkomstgruppe mellem ejerboligerne på den ene side og de almene boliger og udlejningsboligerne på den anden side. Der er ikke nogen mærkbar forskel i husstandenes indkomst, når man betragter de forskellige andelsboligtyper.

Husstandene i andelsboliger består for over halvdelen af enlige uden børn. Par uden børn udgør knap 25 pct. Opdelt på forskellige andelsboligtyper er dette billede ligeledes kendetegnende for de traditionelle og de støttede andelsboliger, mens der for nye andelsboliger er en overvægt af par uden børn.

Andelen af andelshavere fra et ikke-OECD land ligger noget under landsgennemsnittet. I andelsboliger bor folk af udenlandsk herkomst (ikke OECD-lande) hovedsageligt i de traditionelle andelsboliger, hvilket dog især skyldes Københavns Kommunes salg af tidligere udlejningsejendomme, de såkaldte TOR-ejendomme, sidst i 90'erne.

Kapitel 6. Fraflytninger og mobilitet

Formålet med dette kapitel er at foretage en afdækning af fraflytninger og mobilitet i andelsboligsektoren sammenlignet med de andre boligformer.

6.1 Fraflytninger

I 2003 blev 271.100 boliger fraflyttet af hele husstanden³ svarende til en gennemsnitlig fraflytningsprocent på 10,5 pct., jf. tabel 6.1.

I 2003 var der ca. 17.500 beboere, der fraflyttede deres andelsbolig, svarende til en gennemsnitlig fraflytningsprocent på 10 pct., jf. tabel 6.1.

Beboere i private udlejningsboliger har til sammenligning en gennemsnitlig fraflytningsprocent på omkring 25 pct., mens almene boliger og ejerboliger har en fraflytningsprocent på henholdsvis 12,6 pct. og 4,6 pct.

Set ud fra en gennemsnitbetragtning kunne dette indikere, at der er en tendens til, at folk bor længere i deres bolig, når de ejer den, end når de lejer den. Andelsboligen placerer sig midt i mellem disse yderpunkter, med en højere fraflytningsprocent end boligejerne og en lavere end lejerne.

Tabel 6.1
Fraflytninger fordelt efter boligtype, 2003

	Antal fraflytninger	Antal boliger i alt	Fraflytningsprocent
Beboet af ejeren	59.655	1.294.577	4,6
Andelsbolig	17.569	176.499	10,0
Almen bolig	63.285	501.180	12,6
Privat udlejning	78.451	312.236	25,1
Forening mv.	17.718	78.936	22,4
Offentlige	6.494	38.055	17,1
Andre og uoplyste	27.928	169.124	16,5
I alt	271.100	2.570.607	10,5

Kilde: Specialkørsel fra Danmarks Statistik og Socialministeriets egne beregninger

Note: 'Foreninger m.v.' omfatter blandt andet kollegier, 'Offentlige' omfatter kommunalt ejede lejeboliger og 'Andre og uoplyste' omfatter primært udlejede ejerboliger.

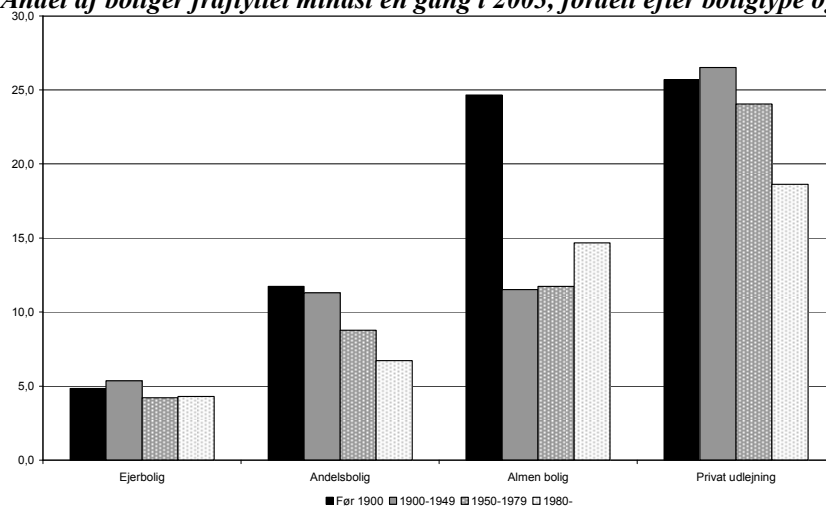
I de fleste boligformer er der en tendens til, at beboernes fraflytningsprocent er betinget af boligens alder. I andelsboligerne er fraflytningsprocenten højere, jo ældre boligerne er. Således har hovedparten af beboerne i de traditionelle andelsboliger en fraflytningsprocent på over 11 pct. i år 2003, mens de støttede og nye andelsboliger samlet set har en gennemsnitlig fraflytningsprocent på 7 pct., jf. figur 6.1. Det indikerer, at mobiliteten er højere i de traditionelle andelsboliger set i forhold til de nye og støttede andelsboliger. Årsagen hertil skal formodentlig findes ved beboersammensætningen i de traditionelle andelsboliger, hvor der generelt bor flere unge mennesker i forhold til de støttede og nye andelsboliger, jf. kapitel 5. Unge mennesker har generelt set en højere flyttfrekvens i forhold til personer i de øvre

³ Omfatter samtlige fraflytninger, herunder dødsfald og udvandring.

aldersgrupper, som afspejler, at de unge aldersgrupper oftere skifter uddannelse, job og parforhold. En anden årsag kan være, at mange af de traditionelle andelsboliger ofte er små boliger, som folk i højere grad søger væk fra, fordi de ønsker en større bolig. Endelig kan manglende installationsforhold og lignende være forklaring på den højere flyttefrekvens.

Figur 6.1

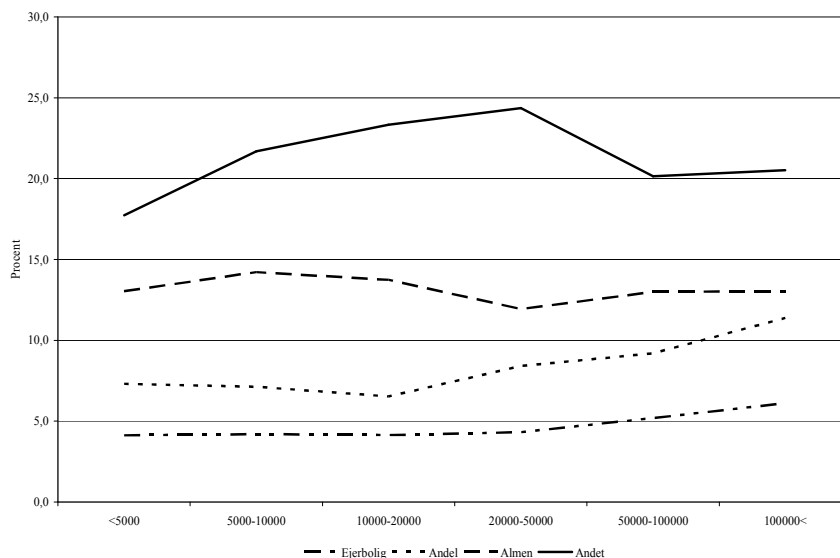
Andel af boliger fraflyttet mindst én gang i 2003, fordelt efter boligtype og boligens alder



Kilde: Specialkørsel fra Danmarks Statistik og Socialministeriets egne beregninger

Fraflytningsprocenten for andelsboliger er desuden størst i de store kommuner, dvs. dem med et indbyggerantal på mere end 100.000 personer. Her finder man en gennemsnitlig fraflytningsprocent på omkring 11 pct. I de mindre kommuner flytter andelshaverne generelt mindre, hvorfor fraflytningsprocenten kun er omkring 7 pct.

Samme tendens genfindes for ejerboligerne, hvor hyppigheden i fraflytninger er størst i de store kommuner. I modsætning til andelsboligerne er der dog ikke så stor spredning i fraflytningsprocenten, som for de fleste kommunegrupper ligger omkring 5 pct., jf. figur 6.2. Et noget mere varierende billede kendetegner de almene boliger, hvor hyppigheden i fraflytninger dog er højst i de små kommuner.

Figur 6.2**Andelen af fraflyttede boliger fordelt efter antal indbyggere i kommunen**

Kilde: Specialkørsel fra Danmarks Statistik og Socialministeriets egne beregninger

6.2 Mobilitet og opholdstid i boligen

Husstande i andelsboliger bor i gennemsnit 7,2 år i deres andelsbolig, jf. tabel 6.2. Dette billede er nogenlunde identisk med den gennemsnitlige beboelsestid i det samlede antal boliger i Danmark.

Boligejere har den højeste beboelsestid på gennemsnitligt 15,1 år, mens beboere i private udlejningsboliger og almene boliger i gennemsnit bor hhv. 4,2 år og 6 år i deres boliger.

Tabel 6.2**Gennemsnitlig botidslængde**

	Ejerbolig	Andelsbolig	Almen bolig	Privat udlejning	I alt
Gennemsnitlig botidslængde (i år)	15,1	7,2	6,0	4,2	7,1

Kilde: Specialkørsel fra Danmarks Statistik og Socialministeriets egne beregninger

Note: Privat udlejning indeholder Privat og aktieselskab.

Betragtes andelen af fraflyttede andelsboliger fordelt på opholdstid i boligen, fremgår det, at ca. 42 pct. af andelshaverne er flyttet fra deres andelsbolig efter det 3. år, jf. tabel 6.3.

Til sammenligning er ca. 70 pct. af lejerne i de private udlejningsejendomme og omkring 52 pct. af lejerne i de almene boliger flyttet efter en opholdstid på op til 3 år. For ejerboligerne tegner der sig et andet mønster, idet andelen af fraflyttede boligejere efter en beboelsestid på 3 år kun er omkring 21 pct.

Tabel 6.3
Andelen af fraflyttede boliger fordelt efter botid

	Antal fracflytninger	Andel af alle	Ejerbolig	Andelsbolig	Almen bolig	Privat udlejning
Under 1 år	63.260	23	5,8	14,6	17,7	31,9
2 år	50.605	19	7,2	15,3	19,4	25,0
3 år	32.384	12	8,3	12,2	14,7	12,9
4 år	21.393	8	7,5	9,2	9,7	7,2
5 år	16.291	6	7,5	7,9	6,7	4,9
6 år	12.833	5	6,7	7,1	5,2	3,4
7 år	9.611	4	5,3	5,9	4,0	2,4
8 år	7.736	3	4,2	4,9	3,2	1,9
9 år	6.231	2	3,6	3,6	2,8	1,4
10 år	5.091	2	2,9	3,1	2,4	1,1
11 år	3.785	1	2,2	2,2	1,8	0,9
12 år	3.429	1	2,2	1,9	1,5	0,7
13 år	2.935	1	2,0	1,5	1,2	0,6
14 år	2.370	1	1,6	1,2	1,0	0,5
15 år	2.064	1	1,5	1,0	0,8	0,4
16 år og derover	31.082	11	31,7	8,5	7,9	4,9
I alt	271.100	100	100,0	100,0	100,0	100,0

Kilde: Specialkørsel fra Danmarks Statistik og Socialministeriets egne beregninger

Note: Privat udlejning indeholder Privat og aktieselskab.

Efter 10 års beboelse i andelsboligen er andelen af fraflyttede andelshavere vokset til knap 84 pct.

Til sammenligning er andelen af fraflytninger i de private udlejningsboliger efter 10 års opholdstid steget til 92 pct., mens det er under 15 pct. af de oprindelige beboere, der stadig bor i de almene boliger, jf. tabel 6.3.

For ejerboligerne tegner der sig igen et andet mønster. Efter 10 års ophold i boligen er det kun 59 pct. af boligejerne, der er flyttet fra deres bolig, og knap 32 pct. er ikke flyttet fra deres ejerbolig efter mere end 16 års ejerskab.

Den relativt lave fraflytningsprocent blandt boligejere hænger formentlig bl.a. sammen med de forholdsvis høje transaktionsomkostninger, som er forbundet med at handle bolig på ejerboligmarkedet i Danmark. Konsekvensen af de høje omkostninger er, at boligejernes mobilitet på boligmarkedet er væsentligt lavere end beboerne i de andre boligformer, hvor flytteomkostningerne generelt er mindre.

6.3 Opsummering

Den årlige gennemsnitlige fraflytningsprocent i andelsboligerne er på niveau med landsgennemsnittet, hvilket svarer til, at omkring 10 pct. af andelshaverne fraflytter deres andelsbolig årligt. Til sammenligning flytter i gennemsnit 25 pct. af lejerne i de private udlejningsboliger fra deres lejebolig årligt, mens kun 4,6 pct. af boligejerne fraflytter deres ejerbolig.

Andelshaverne har en tendens til at blive boende lidt længere i deres andelsbolig sammenlignet med beboere i private udlejningsboliger og almene boliger. Efter en

botidslængde på 3 år er omkring 42 pct. af andelshaverne flyttet fra deres andelsbolig, mens fraflytningsprocenten for private udlejningsboliger og almene boliger er henholdsvis 70 pct. og 52 pct.

Boligejere har den mindste fraflytningsprocent og dermed også den længste botidslængde. Dette skyldes bl.a., at transaktionsomkostningerne i forbindelse med handel med fast ejendom er meget høje. Efter 16 års ejerskab bor op mod 32 pct. af de oprindelige boligejere stadig i deres ejerbolig.

Analysen viser, at der er en klar tendens til, at jo mere folk ejer af deres bolig, dets lavere er deres fraflytningsprocent, og jo højere er deres opholdstid i boligen. Andelsboligerne placerer sig imellem ejerboliger på den ene side og lejeboliger og de almene boliger på den anden side. Dog viser analysen, at mobilitetsmønstret i andelsboligsektoren mere minder om mobiliteten på lejemarkedet end om mobiliteten på ejerboligmarkedet.

Kapitel 7. Adgang til andelsboligerne, herunder brugen af ventelister, nepotisme og penge under bordet

Formålet med dette kapitel er at give en oversigt over adgangen til andelsboligerne. Der vil blive set nærmere på, hvordan de nuværende andelshavere har erhvervet andelsboligerne, såvel som andelsboligforeningernes regler for overtagelse. Herudover vil det blive belyst i hvilket omfang, der bliver brugt ventelister, samt omfanget af ventetiderne og overbetaling i form af penge under bordet og lignende.

7.1 Erhvervelse af andelsboligerne

Der er ingen regler i andelsboligloven om, hvem andelsboliger kan overdrages til eller efter hvilken procedure. Det er op til den enkelte andelsboligforening at fastsætte disse regler nærmere i vedtægterne for foreningen.

For at danne et overblik over adgangen til andelsboligerne og dermed få et indblik i hvor tilgængelige andelsboligerne er, er 1002 repræsentativt udvalgte andelsboligforeninger blevet spurgt om, hvilke regler andelsboligforeningen har for erhvervelse af andelsboliger. For samtidig at få et overblik over, hvordan andelsboligforeningernes regler anvendes i praksis, er 1012 repræsentativt udvalgte andelshavere i Danmark blevet spurgt om, hvordan de har erhvervet den andelsbolig, som de bor i.⁴

Andelsboligforeningerne er i forbindelse med undersøgelsen blevet bedt om at svare på, hvilke prioriteter der er de tre første ved overdragelse af en andelsbolig i foreningen.

Undersøgelsen viser, at 32 pct. af foreningerne overlader det til den fraflyttende andelshaver at bestemme, hvem der indstilles som køber. 4 pct. af samtlige foreninger anvender opslag ved salg af andelsboliger, jf. figur 7.1.

Blandt de resterende foreninger er der en større gruppe, der følger de foreslåede overdragelsesregler i Erhvervs- og Byggestyrelsens normalvedtægt for private andelsboligforeninger. 41 pct. af foreningerne har nemlig valgt som 1. prioritet at lade den fraflyttende andelshaver indstille en begrænset kreds af købere, som efter vedtægterne er givet fortrinsret, såsom eksempelvis familiemedlemmer o.l. 16 pct. af foreningerne anvender en intern venteliste som 1. prioritet, mens 2 pct. anvender en ekstern venteliste.

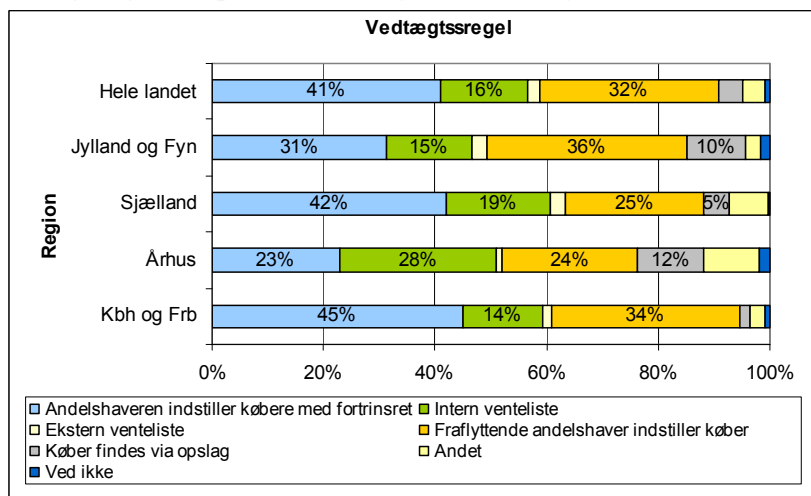
Der er geografiske forskelle på, hvilke regler foreningerne anvender. I København, på Frederiksberg og på det øvrige Sjælland⁵ er det mere almindeligt at give den

⁴ I de tilfælde, hvor andelshaverne har boet i flere boliger i samme andelsboligforening, er der blevet spurgt til, hvordan man erhvervede den første bolig i foreningen.

⁵ Sjælland dækker i dette kapitel over Sjælland inkl. småøer som Bornholm, Lolland, Falster m.v., men eksklusiv København og Frederiksberg.

fraflyttende andelshaver mulighed for at indstille en begrænset kreds af købere, end det er i Jylland og på Fyn⁶ og i Århus.

Figur 7.1
Vedtægtsregler - 1. prioritet ved salg af andelsboliger



Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.

Note: 'Andet' omfatter bl.a. lodtrækning blandt ansøgere.

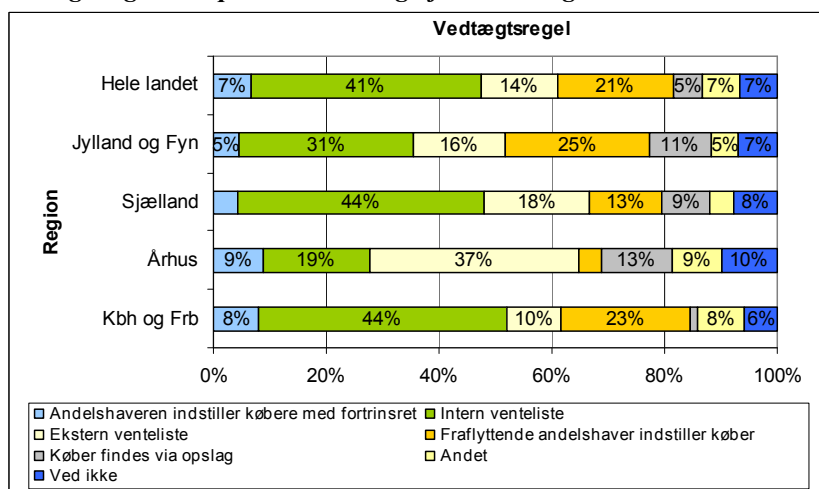
For at give et retvisende billede af, hvilke regler foreningerne har som 2. prioritet, er besvarelserne blevet rensset for de foreninger, der som 1. prioritet lader den fraflyttende andelshaver frit indstille køber, eller hvor køber findes via opslag. Årsagen er, at foreninger, der har en sådan fri adgang som 1. prioritet, kun i et mindre omfang vil anvende en eventuelt efterfølgende venteliste. Det giver dermed et mere retvisende billede, når disse er fjernet fra besvarelserne.

Den mest anvendte regel som 2. prioritet er en intern venteliste, som 41 pct. af foreningerne anvender, mens 14 pct. anvender en ekstern venteliste, jf. figur 7.2. Der er endvidere en del foreninger (21 pct.), der lader den fraflyttende andelshaver frit indstille køber.

Der er ikke store geografiske forskelle. Århus skiller sig dog ud ved, at interne ventelister er mindre anvendt. Her er der i stedet flere foreninger, der har en ekstern venteliste på 2. prioritet.

⁶ Jylland og Fyn dækker i dette kapitel over Jylland og Fyn, inkl. småøer, men eksklusiv Århus.

Figur 7.2
Vedtægtsregler - 2. prioritet ved salg af andelsboliger



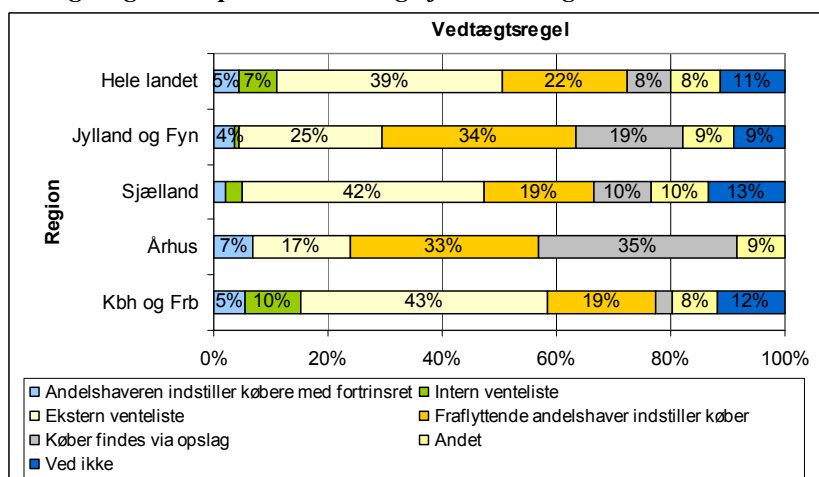
Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005

Note: 'Andet' omfatter bl.a. lodtrækning blandt ansøgere.

Note: Figuren er renset for andelsboligforeninger, der ved 1. prioritet har svaret 'fraflyttende andelshaver indstiller køber' og 'køber findes via opslag'.

Som 3. prioritet er ekstern venteliste den mest anvendte overdragelsesregel, hvilket 39 pct. af foreningerne har, jf. figur 7.3. Der er endvidere en del, der frit lader andelshaver indstille køber. Herudover er der en del foreninger, særligt i Jylland, inkl. Århus, og på Fyn, der anvender opslag ved 3. prioritet.

Figur 7.3
Vedtægtsregler - 3. prioritet ved salg af andelsboliger



Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.

Note: 'Andet' omfatter bl.a. lodtrækning blandt ansøgere.

Note: Figuren er renset for andelsboligforeninger, der ved 1. eller 2. prioritet har svaret 'fraflyttende andelshaver indstiller køber' og 'køber findes via opslag'.

Rundspørgen blandt andelsboligforeninger om foreningernes regler for overdragelse af andelsboligerne viser, at andelshaverens indstilling af købere med fortrinsret er mest udbredt som første prioritet, at intern venteliste er mest udbredt som anden prioritet, og at ekstern venteliste er den mest udbredte tredjeprioritet. Princippet om,

at den fraflyttende andelshaver selv indstiller køber, er den næstmest anvendte overdragelsesregel på hver af de tre prioriteter.

Samlet set har 27 pct. af foreningerne på landsplan en ekstern venteliste på en af de tre øverste prioriteter, når man rensrer tallet for de foreninger, der på en tidligere prioritet har fri indstillingsret for sælger, eller hvor køber findes via opslag. Andelen er lavest i Jylland og på Fyn (19 pct.), mens det er højest på Sjælland udenfor København og Frederiksberg (37 pct.).⁷

Undersøgelsen af de regler, den enkelte andelsboligforening har for overdragelse af andelsboligerne, viser hvilke muligheder, der er for at få adgang til at købe en andelsbolig generelt set, hvilket på mange måder er sigende for tilgængeligheden af boligerne.

Det er dog også interessant at se nærmere på, hvordan disse regler forvaltes i praksis, da der kan være stor forskel på, hvem der efter reglerne har 1. prioritet til en bolig i foreningen, og hvem der reelt overtager boligerne. Det er fx ikke muligt ud fra reglerne at fastslå, hvor ofte en fortrinsstilling for den fraflyttende andelshavers familiemedlemmer finder anvendelse.

På denne baggrund er det blevet undersøgt, hvordan de andelshavere, der i dag bor i en andelsboligforening, har fået adgang til andelsboligen.

Denne undersøgelse viser, at en tredjedel af samtlige andelsboliger er blevet erhvervet uden, at køberen på forhånd kendte nogen, der boede i andelsboligforeningen.

Undersøgelsen viser også, at lige under halvdelen af de nuværende andelshavere har erhvervet andelsboligen fra bekendte eller familie, enten direkte eller via en venteliste, jf. figur 7.4.⁸

En geografisk inddeling viser en væsentligt anderledes fordeling. I København og på Frederiksberg er alene 19 pct. af andelsboligerne erhvervet, uden at køberen kendte nogen i foreningen i forvejen, mens 58 pct. er blevet erhvervet via bekendte eller familie. Fordelingen i Jylland og på Fyn er tæt på det modsatte. Her er 66 pct. af boligerne blevet erhvervet, uden at køberen kendte nogen i foreningen, mens 24 pct. er blevet erhvervet via bekendte eller familie, jf. figur 7.4.

Det betyder derfor mere, at man kender nogen, der bor i andelsboligforeningen, når man søger bolig i København og på Frederiksberg, hvor det i fx yderområder i Jylland og på Fyn kan være sværere at få solgt boligen, og man derfor oftere har en praksis med at sælge via opslag. Dette har formentlig en sammenhæng med den prisforskel, der er på henholdsvis en andelsbolig og en ejerbolig i København og på Frederiksberg, som øger interessen for de prisbillige andelsboliger og dermed

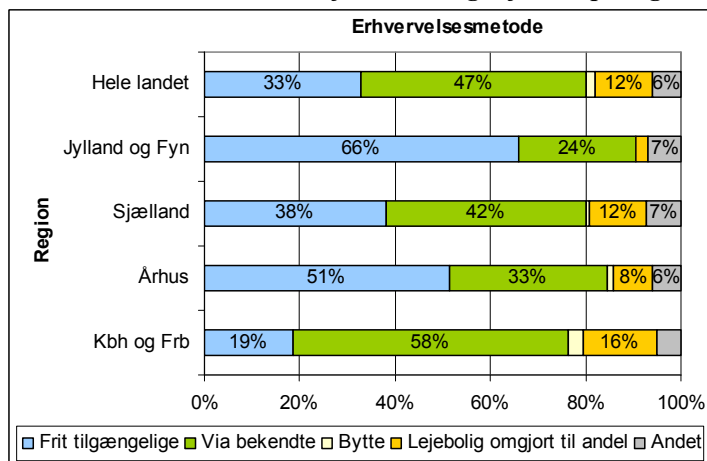
⁷ Procenterne er beregnet som den andel af de adspurgte foreninger, der på en af de tre første prioriteter har svaret, at de har en ekstern venteliste, og som ikke på en tidligere prioritet har fri indstillingsret for sælger, eller hvor køber findes via opslag

⁸ Dette er dog ikke nødvendigvis ensbetydende med, at andelsboligforeningerne har en regel om, at andelsboligerne kun kan overdrages mellem familiemedlemmer e.l.

medvirker til, at foreningerne i større omfang indfører fortrinsret o.l. for familiemedlemmer.

Figur 7.4

Andelshavernes erhvervelse af andelsboliger fordelt på regioner



Kilde: Telefoninterviewundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.

Note: 'Frit tilgængelige' omfatter opslag og fri adgang til venteliste.

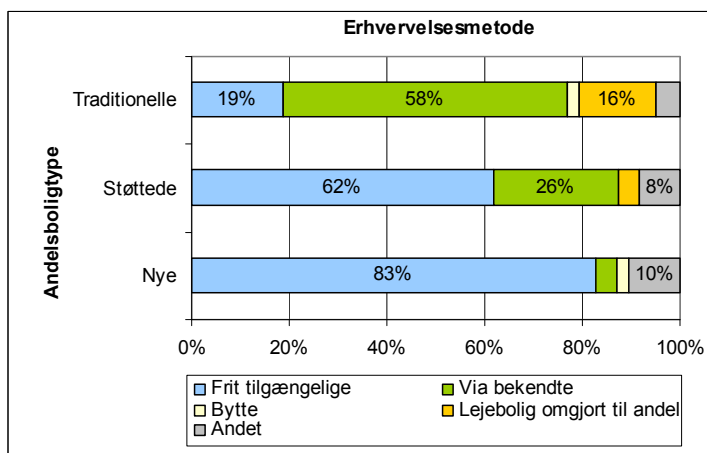
Note: 'Via bekendte' omfatter køb via bekendte og adgang til venteliste via bekendte.

Note: 'Andet' omfatter andet, ved ikke og anden adgang til venteliste.

En opdeling af besvarelserne efter det årstal, hvor andelsboligerne er erhvervet, viser, at der ikke har været væsentlige ændringer over tid på fordelingen af den måde, boligerne erhverves på.

Til gengæld har andelsboligtypen en forholdsvis stor betydning for, hvordan andelsboligerne erhverves. Der er en tydelig tendens til, at de nybyggede andelsboligforeninger erhverves via opslag eller anden fri tilgængelig måde. Hele 83 pct. af de nye andelsboliger var frit tilgængelige, da de nuværende andelshavere erhvervede boligen, jf. figur 7.5. Formentlig er der dog for mange af disse tale om et førstegangssalg, så man ikke herudfra kan udtale sig om foreningernes normale overdragelsesprocedure.

De traditionelle andelsboliger erhverves for 58 pct. vedkommende via bekendte eller familie – enten direkte eller via en venteliste – mens kun 19 pct. af de traditionelle andelsboliger er erhvervet uden at køberen kendte nogen i foreningen i forvejen, jf. figur 7.5. Til sammenligning er 62 pct. af de støttede andelsbolig erhvervet uden at køberen kendte nogen i foreningen i forvejen.

Figur 7.5**Andelshavernes erhvervelse af andelsboliger fordelt på andelsboligtype**

Kilde: Telefoninterviewundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.

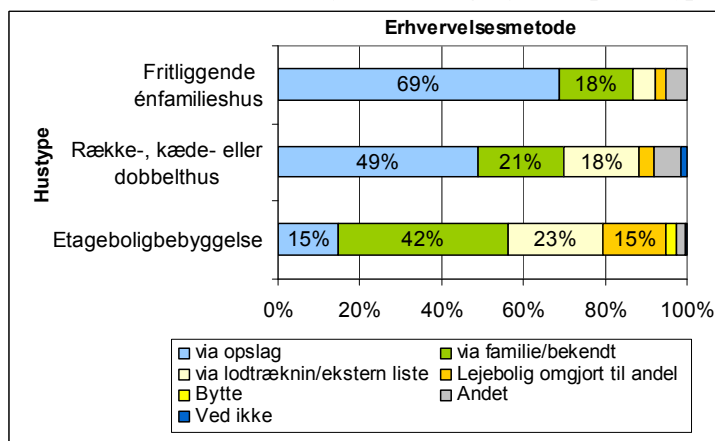
Note: 'Frit tilgængelige' omfatter opslag og fri adgang til venteliste.

Note: 'Via bekendte' omfatter køb via bekendte og adgang til venteliste via bekendte.

Note: 'Andet' omfatter andet, ved ikke og anden adgang til venteliste.

Når der ses nærmere på tilgængeligheden af andelsboligerne i forhold til, om der er tale om etagebyggeri eller andet byggeri, er det typiske billede, at etagebyggeriet erhverves via bekendte eller eventuelt fra en venteliste, mens énfamiliehuse, rækkehuse o.l. i langt højere grad erhverves via opslag. Henholdsvis 69 og 49 pct. af énfamiliehuse og rækkehuse erhverves via opslag. Det er dog ikke helt uvæsentligt, at have kontakter i énfamiliehuse og rækkehuse, da en andel på omkring 20 pct. af disse erhverves fra bekendte, jf. figur 7.6.

Disse tal har formentlig en sammenhæng med, at familiehuse mest ligger uden for de store byer, og etagebyggeriet er placeret i byerne, hvor det er mere almindeligt brugt, at foreningerne indfører fortrinsret til bekendte af andelshaverne.

Figur 7.6**Andelshavernes erhvervelse af andelsboliger fordelt på hustype**

Kilde: Telefoninterviewundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.

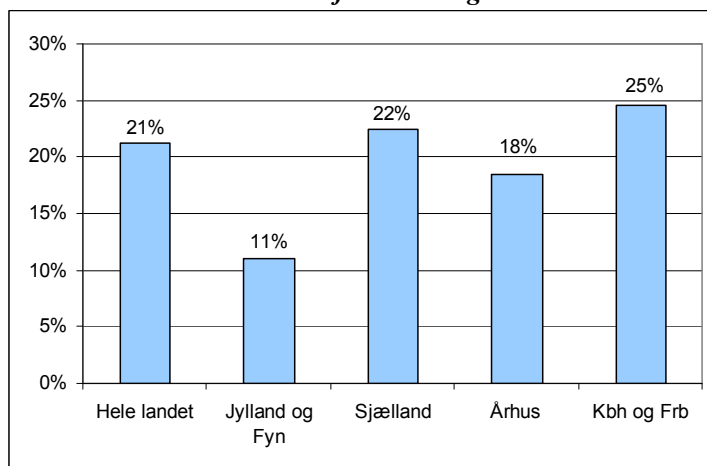
7.2 Ventelister og ventetider

Det er i telefoninterviewundersøgelsen af andelshaverne og i spørgeskemaundersøgelsen blandt andelsboligforeninger blevet undersøgt, hvor stor en andel af andelsboligerne, der er erhvervet via ventelister, og om foreningerne har regler for, hvordan man kommer på venteliste til en andelsbolig.

Samlet set har 21 pct. af de nuværende andelshavere overtaget deres andelsbolig via venteliste. Der er flere andelsboliger, der er blevet overdraget via venteliste i København og Frederiksberg, end der er i Jylland og på Fyn, jf. figur 7.7. Ventelister er i øvrigt mere brugt i de traditionelle andelsboligforeninger end i de nye andelsboligforeninger.

Figur 7.7

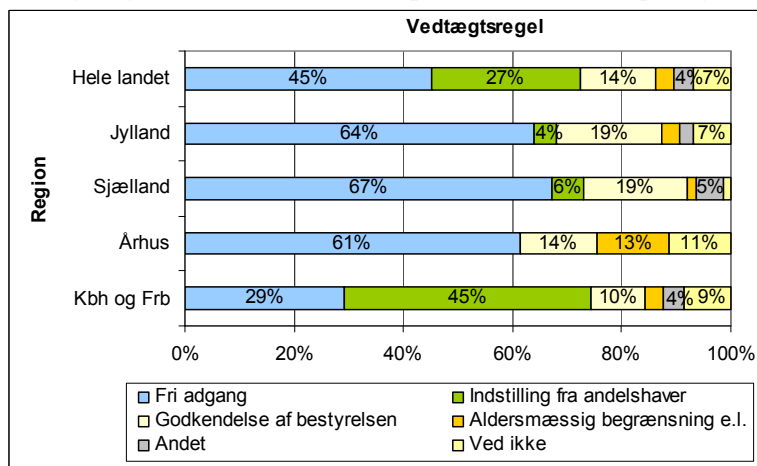
Andelshavernes erhvervelse af andelsboliger via venteliste/lottrækning



Kilde: Telefoninterviewundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.

Når man ser nærmere på, hvilke regler andelsboligforeningerne har for, at man kan komme på venteliste til en andelsbolig i foreningen, viser det sig, at lidt under halvdelen af de andelsboligforeninger, der har en venteliste, har fri adgang til ventelisterne, jf. figur 7.8.

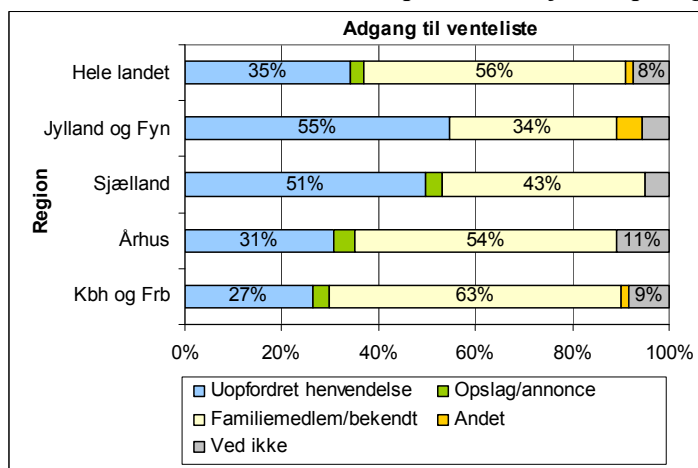
København og Frederiksberg er de steder, hvor der er flest begrænsninger i adgangen til ventelister. Her har 45 pct. af foreningerne et krav om, at en nuværende andelshaver skal indstille en person, før denne kan optages på venteliste. I resten af landet er dette mindre udbredt. Her stilles der i højere grad krav om, at bestyrelsen skal godkende en person, før denne kan optages på ventelisten.

Figur 7.8**Vedtægtsregler – krav for at komme på venteliste fordelt på regioner**

Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.

Ses i stedet på, hvordan de andelshavere, der bor i andelsboliger i dag, og som har erhvervet deres andelsbolig via en venteliste, er kommet på ventelisten, så er lidt mere end en tredjedel af disse andelshavere kommet på ventelisten ved uopfordret at rette henvendelse til foreningen. 56 pct. af de andelshavere, der har stået på venteliste til en andelsbolig, er blevet indstillet til at komme på listen af familie eller bekendte, jf. figur 7.9.

Når der ses nærmere på de geografiske fordelinger, er der en tendens til, at det er vigtigere i storbyerne at kende nogen for at komme på ventelisten, mens der på Sjælland og i Jylland og på Fyn er flere, der får fri adgang til ventelisten. I København og på Frederiksberg har helt op til 63 pct. fået adgang til en venteliste via et familiemedlem eller en bekendt. Der er dog samtidig 27 pct. af de andelshavere, der har stået på venteliste til boligen i København og på Frederiksberg, der er kommet på ventelisten ved uopfordret at rette henvendelse til foreningen, jf. figur 7.9.

Figur 7.9**Hvordan andelshaverne er kommet på venteliste fordelt på regioner**

Kilde: Telefoninterviewundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.

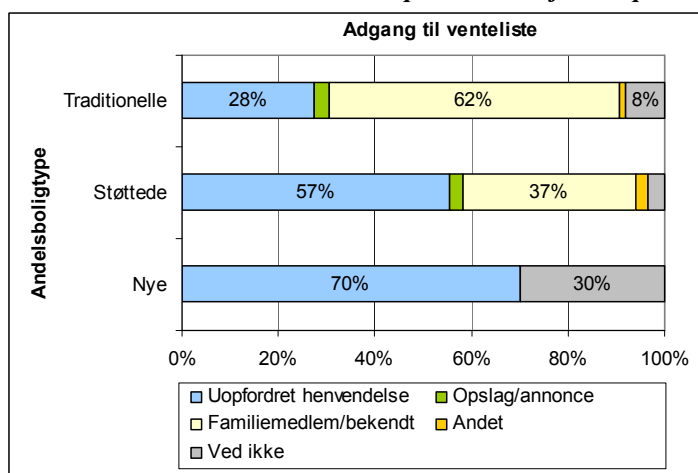
Når undersøgelsen af andelsboligforeningernes regler for at komme på venteliste sammenholdes med, hvordan de nuværende andelshavere har fået adgang til ventelisten, ses det, at andelsboligerne er mere tilgængelige efter vedtægtsreglerne i foreningerne, end de er ud fra, hvordan de nuværende andelshavere har fået boligen. Dette har sandsynligvis en sammenhæng med, at folk ofte får kendskab til en forening, via nogen de kender, og det er derfor oftest i de foreninger, hvor de kender nogen i forvejen, at folk bliver skrevet op til en andelsbolig.

Undersøgelsen har også vist, at ventelisterne i de nyere byggerier er langt mere åbne end i de gamle. I de nye andelsboligforeninger har 70 pct. af de nuværende andelshavere rettet uopfordret henvendelse til foreningen for at komme på venteliste, mens de resterende 30 pct. har svaret, at de ikke ved det. I de traditionelle andelsboligforeninger har 28 pct. af de nuværende andelshavere fået adgang til ventelisten ved at rette uopfordret henvendelse til foreningen, mens mere end 60 pct. har fået adgang til ventelisten via en bekendt eller et familiemedlem. I de støttede boliger har over halvdelen – 57 pct. – rettet uopfordret henvendelse til foreningen, mens 37 pct. har kendt nogen i foreningen, jf. figur 7.10.

Fordelingen af disse tal har formentlig en sammenhæng med, at de traditionelle andelsboliger ofte ligger i byerne, hvor der er store prisforskelle mellem ejerboliger og andelsboliger, hvilket øger interessen for de prisbillige andelsboliger, jf. kapitel 9. De nye og støttede andelsboliger ligger derimod oftere i provinsen, hvor prisforskellen mellem ejerboliger og andelsboliger er mindre, og hvor presset på disse boliger derfor formentlig er mindre.

Figur 7.10

Hvordan andelshaverne er kommet på venteliste fordelt på andelsboligtype



Kilde: Telefoninterviewundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.

Der er ikke markante ændringer i, hvordan man kommer på venteliste, når der fordeles efter det år, hvor boligen blev erhvervet.⁹

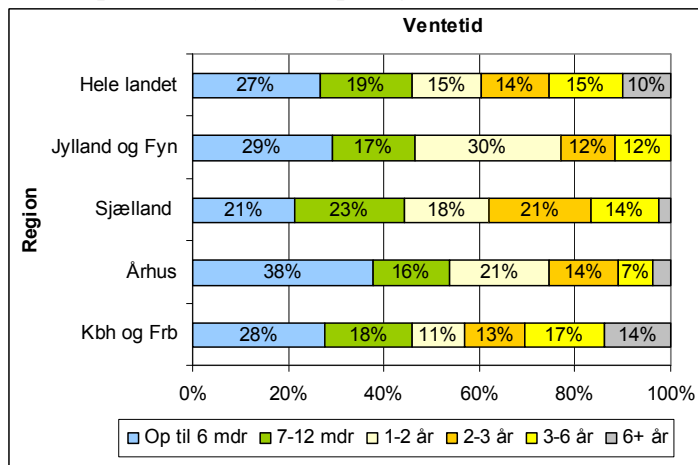
Ventetiderne på en andelsbolig adskiller sig ikke meget i de forskellige dele af landet. Der er dog en svag tendens til, at der er lidt kortere ventetider i Jylland, på Fyn og i

⁹ Telefoninterviewundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.

Århus, end der er på Sjælland, i København og på Frederiksberg. 46 pct. har samlet set stået på venteliste til en andelsbolig i mindre et 1 år. 70 pct. af dem, der har købt deres andelsbolig via en venteliste i København og Frederiksberg, fik en andelsbolig efter højst 3 år på ventelisten, jf. figur 7.11.

Den samlede fordeling på landsplan påvirkes ikke af tidspunktet for, hvornår man har erhvervet sin bolig. De gennemsnitlige ventetider har ikke ændret sig gennem de senere år.¹⁰

Figur 7.11
Ventetid på ventelister fordelt på regioner

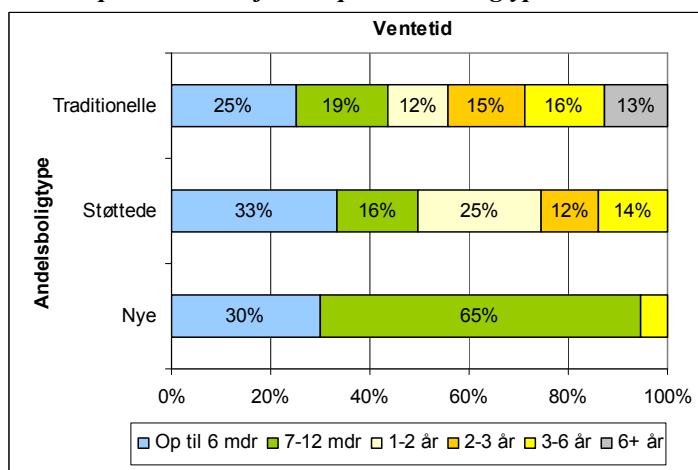


Kilde: Telefoninterviewundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.

Forskellene på ventetiderne på en andelsbolig bliver mere markante, når man ser nærmere på andelsboligtyperne. I de nye andelsboligforeninger har 95 pct. af andelshaverne fået en andelsbolig allerede efter et enkelt år på ventelisten, mens 44 og 49 pct. ved henholdsvis traditionelle og støttede andelsboliger har fået en bolig efter 1 år, jf. figur 7.12.

¹⁰ Telefoninterviewundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.

Figur 7.12
Ventetid på ventelister fordelt på andelsboligtype



Kilde: Telefoninterviewundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.

7.3 Overbetaling

Der er som tidligere nævnt regler for, hvilken pris en andelsbolig højst må sælges til efter andelsboligloven. I de seneste år har det i flere omgange været fremme i pressen, at der i stigende grad blev krævet overbetaling i form af ”penge under bordet” eller ekstrabetaling for løsøre eller forbedringer, der oversteg den lovlige værdi.

Senest er det med lov nr. 412 af 1. juni 2005, der trådte i kraft den 1. september 2005, gjort strafsanktioneret at overdrage en andelsbolig til en pris, der er højere end den, der lovligt kan forlanges efter andelsboligloven. Formålet med lovændringen var at stoppe den tendens til at tage overpris, som meget tydede på, var ved at opstå. Ved behandlingen af lovforslaget havde man ikke kendskab til det præcise omfang af brugen af penge under bordet, og lovforslaget blev derfor baseret på den angiveligt stigende tendens.

Det har på den baggrund været en del af analysen, at – så vidt det var muligt – klarlægge brugen af alle typer overbetaling ved køb af andelsboliger.

Nuværende andelshavere er i telefoninterviewundersøgelsen blevet forespurgt, om de i forbindelse med købet af deres andelsbolig har betalt penge under bordet eller overbetaling for løsøre eller forbedringer. Resultaterne har den statistiske usikkerhed, at der kan have været nogle andelshavere, der ikke har villet oplyse, at de har betalt penge under bordet, da der er tale om en ulovlighed. De forespurgte andelshavere blev dog under telefoninterviewene oplyst, at besvarelserne alene skulle anvendes til statistiske formål, hvorfor man må antage, at besvarelserne er forholdsvis repræsentative.¹¹

¹¹ Vilstrup analyseinstitut har i den forbindelse oplyst, at baseret på tidligere gennemførte undersøgelser er det Vilstrups erfaring, at langt størstedelen af Vilstrups respondenter gerne giver følsomme oplysninger af denne type.

Tallene på landsplan viser, at 2 pct. af andelshaverne har betalt penge under bordet ved købet af deres andelsbolig, mens 1 pct. i forbindelse med købet har betalt overbetaling for løsøre eller yderligere forbedringer, jf. tabel 7.1.

Når der ses nærmere på den geografiske fordeling, fremgår det, at der i Jylland og på Fyn slet ikke er betalt penge under bordet, mens både København/Frederiksberg, Århus og Sjælland er repræsenteret med henholdsvis 2, 1 og 2 pct.

En geografisk fordeling af andelshavere, der har betalt overpris for løsøre eller yderligere forbedringer i forbindelse med købet af andelsboligen, viser, at forskellene – som ved penge under bordet – ikke er markante. I København og på Frederiksberg har 2 pct. betalt overpris, mens det samme kun gør sig gældende for 1 pct. på henholdsvis Sjælland, Jylland og Fyn.

København og Frederiksberg er derfor, det område, hvor der samlet har været den største andel overbetaling. Når penge under bordet og overbetaling samles, har 4 pct. i København og Frederiksberg betalt for meget. Dette hænger formentlig sammen med, at der i København og på Frederiksberg er den største prisdifference mellem ejerboligmarkedet og de oftest prisbillige traditionelle andelsboliger, hvilket kan have den konsekvens, at folk er villige til at betale en overpris for at komme i betragtning til en billig bolig.

Tabel 7.1
Betaling udover andelsværdien fordelt på region

	Overbetaling for løsøre/ forbedringer	Penge under bordet	Andet	Ved ikke	Ingen overbetaling
Kbh og Frb	2 %	2 %	1 %	1 %	94 %
Århus	0 %	1 %	0 %	1 %	98 %
Sjælland	1 %	2 %	0 %	2 %	95 %
Jylland og Fyn	1 %	0 %	0 %	0 %	99 %
Hele landet	1 %	2 %	0 %	1 %	96 %

Kilde: Telefoninterviewundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.

Det er alene i de traditionelle andelsboligforeninger, at der er betalt penge under bordet. Når man i stedet ser på dem, der har betalt overpris for løsøre eller yderligere forbedringer, ser det ud til, at der er blevet betalt overpriser indenfor både traditionelle og nye andelsboliger, jf. tabel 7.2. For de nye andelsboliger er der tale om et spinkelt statistisk grundlag, hvorfor der her kan være tale om et misvisende resultat. Samtidig kan der også være en usikkerhed forbundet med besvarelsen, da andelshavere i nye andelsboliger kan have svaret bekræftende på spørgsmålet, hvis der er betalt ekstra for ”tilvalgsmuligheder” i byggefasen, som fx et dyrere gulv.

Tabel 7.2
Betaling udover andelsværdien fordelt på andelsboligtype

	Overbetaling for løsøre/ forbedringer	Penge under bordet	Andet	Ved ikke	Ingen overbetaling
Traditionelle	1 %	2 %	0 %	1 %	96 %
Støttede	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %
Nye	3 %	0 %	2 %	0 %	95 %

Kilde: Telefoninterviewundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.

Når besvarelsene ses i forhold til årstallet for erhvervelsen af andelsboligen, er brugen af penge under bordet steget svagt inden for de sidste 5 år.

Overprisbetalingen for løsøre og forbedringer har lavet mindre udsving gennem tiderne, men der er ikke tale om en tendens i nogen særlig retning.

Andelshavere, der har betalt en eller anden form for overbetaling, er for at få et overblik over tendensen blevet forespurgt, hvor meget de har betalt i overpris i form af penge under bordet eller for overpris for henholdsvis løsøre eller yderligere forbedringer. Da det er en meget begrænset andel af andelshaverne, der har betalt penge under bordet eller anden form for overbetaling, er det statistiske grundlag dog spinkelt, og resultatet kan derfor være misvisende.

Det mest almindeligt forekommende ser ud til at være, at der betales op til 50.000 kr. i penge under bordet. En mindre andel har dog betalt mere, hvilket dog hovedsageligt er mindre end 100.000 kr.

Niveauet for overpris for løsøre og forbedringer ser ud til at ligge på et lidt lavere niveau end penge under bordet. Hovedparten betaler dog stadig op til 50.000 kr., mens enkelte har betalt mere.

I forbindelse med undersøgelsen af brugen af penge under bordet er det interessant at sammenholde denne oplysning med, hvordan de pågældende andelshavere er kommet i besiddelse af andelsboligen. Det viser sig ved en sådan undersøgelse, at den altovervejende del af andelshavere, der har betalt penge under bordet, har erhvervet boligen fra et familiemedlem eller bekendt.

7.4 Opsummering

Andelsboligforeningerne fastsætter selv reglerne for, hvordan andelsboligerne i foreningen kan overdrages. Det mest udbredte princip som første prioritet er, at den fraflyttende andelshaver kan indstille en begrænset kreds af købere med fortrinsret til boligen. På 2. prioritet er intern venteliste det mest udbredte, mens eksternt venteliste er den mest udbredte 3. prioritet. Princippet om, at den fraflyttende andelshaver selv indstiller køber, er den næstmest anvendte overdragelsesregel på hver af de tre prioriteter.

Der er 27 pct. af andelsboligforeningerne, der har en ekstern venteliste på en af de tre første prioriteter ved salg af boligerne. De fleste af de foreninger, der anvender eksterne ventelister, har dog en intern venteliste og/eller en begrænset fortrinsret for familie o.l. til den fraflyttende andelshaver før den eksterne venteliste.

En tredjedel af andelsboligerne i Danmark er af de nuværende andelshavere blevet erhvervet, uden at de kendte nogen, der boede i foreningen i forvejen. Der er dog markante forskelle på de geografiske områder. I København og på Frederiksberg er tæt på halvdelen af andelsboligerne blevet overtaget fra en bekendt eller familie, mens kun 19 pct. er blevet erhvervet, uden at man kendte nogen i foreningen i forvejen. Den mest udbredte overtagelsesmåde i Jylland og på Fyn er via opslag i aviser og tilsvarende.

Der er ikke kun regionale forskelle i adgangen til andelsboligerne men også forskelle mellem andelsboligtyperne. Næsten 60 pct. af de traditionelle andelsboliger er blevet erhvervet via bekendte, mens godt 80 pct. af de nye andelsboliger er blevet erhvervet, uden at beboeren kendte nogen i foreningen i forvejen. For mange af de nye andelsboliger har der dog formentlig været tale om førstegangssalg og dermed ikke nødvendigvis foreningens normale procedure. Forskellene i tilgængelighed mellem de forskellige andelsboligtyper har samtidig vist sig at medføre en tilsvarende geografisk forskel i tilgængelighed, da de traditionelle andelsboliger udgør langt hovedparten af andelsboligerne i hovedstaden.

Samlet set er 21 pct. af andelsboligerne blevet overtaget via venteliste. I København og på Frederiksberg har næsten to tredjedele af de andelshavere, der har fået adgang til andelsboligen via en venteliste, fået adgang til ventelisten via en bekendt eller familie. I Jylland, på Fyn og på Sjælland har det mest almindelige derimod været fri adgang til ventelisten. I København og på Frederiksberg er 27 pct. kommet på venteliste ved uopfordret at rette henvendelse til foreningen. Ventelisterne er generelt mere tilgængelige i de nye andelsboligforeninger end i de traditionelle.

Der har ikke været mærkbare ændringer i den måde, andelsboligerne erhverves på, når der tages højde for tidspunktet for erhvervelsen af boligen.

På landsplan har 46 pct. af de nuværende andelshavere, der har erhvervet andelsboligen via en venteliste, fået en andelsbolig efter 1 år på venteliste. Den samme andel gør sig gældende i København og på Frederiksberg. Ventetiderne er kortest for de nye andelsboliger, hvor der på landsplan er 95 pct., der har fået en andelsbolig efter 1 år på venteliste. Tallene er dog behæftet med en væsentlig usikkerhed, da undersøgelsen kun er foretaget blandt dem, der rent faktisk har fået en bolig via en venteliste, og kan således være misvisende.

Andelen af andelshavere, der har betalt penge under bordet i forbindelse med købet af andelsboligen, er 2 pct. på landsplan. Fænomenet er mest udbredt i København og på Frederiksberg, sekundært på Sjælland og i Århus. Penge under bordet er kun fundet sted i de traditionelle andelsboliger. Det mest almindelige forekommende er, at der betales op til 50.000 kr. i penge under bordet.

Overbetaling for løsøre eller yderligere forbedringer i forbindelse med købet af boligen finder sted i 1 pct. af overtagelserne. Der er dog en usikkerhed forbundet med

dette resultat, da der for nye andelsboliger er tale om et spinkelt statistisk grundlag samtidig med, at nogle andelshavere kan have misforstået spørgsmålet. Undersøgelsen har vist, at overpriserne for løsøre eller forbedringer hovedsageligt er op til 50.000 kr.

Omfanget af penge under bordet og overbetaling for løsøre eller yderligere forbedringer skal ses i forhold til, at det er ulovligt at kræve en overpris i forbindelse med salg af en andelsbolig. Den 1. september 2005 er det endvidere blevet strafbart. Dette kan betyde, at der er nogen, der ikke har villet oplyse herom med den konsekvens, at resultatet ikke er helt retvisende.

Penge under bordet finder primært sted mellem familiemedlemmer eller bekendte.

Adgangen til andelsboligerne, adgangen til ventelisterne og brugen af penge under bordet hænger således sammen med, hvilken andelsboligtype der er tale om, hvor i landet boligen er beliggende, og hvor stor prisdifference der er mellem andelsboligerne og de alternative boligformer.

Kapitel 8. Priser på andelsboliger og brugen af maksimalprisreglerne

Formålet med dette kapitel er at se nærmere på priserne på andelsboligerne. I kapitlet vil der blive foretaget en afdækning af andelsboligforeningernes brug af maksimalprisreglerne i andelsboligloven, hvorefter der vil blive givet en oversigt over priserne på andelsboligerne, herunder boligafgifter.

8.1 Maksimalprisregler

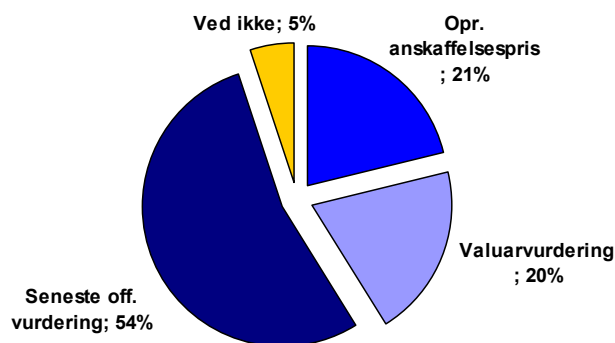
Andelsboligloven indeholder regler for, hvilken pris en andel i en andelsboligforening højst må overdrages til. Loven indeholder tre metoder for prisfastsættelse af andelsboligforeningens ejendom, hvilket er afgørende for prisfastsættelsen af den enkelte andelsbolig. For en nærmere gennemgang af disse regler henvises til kapitel 3.

Med det formål at undersøge brugen af prisfastsættelsesmetoderne i andelsboligloven er 1002 andelsboligforeninger blevet spurgt om, hvilken metode de anvender. Andelsboligforeningernes svar er efterfølgende blevet vægtet, så de er repræsentative for andelsboligmarkedet i Danmark, både for så vidt angår foreningernes placering i landet og andelsboligejendommens opførelsesår.

Det mest anvendte princip ved prisfastsættelse af andelsboligforeningernes ejendomme er den offentlige vurdering, som 54 pct. af andelsboligforeningerne anvender. Til sammenligning anvender 21 pct. ejendommens oprindelige anskaffelsespris, og 20 pct. anvender handelsprisen som udlejningsejendom, også kaldt valuarvurderingen, jf. figur 8.1.

Figur 8.1

Anvendt vurderingsprincip ved sidste regnskabsaflægelse



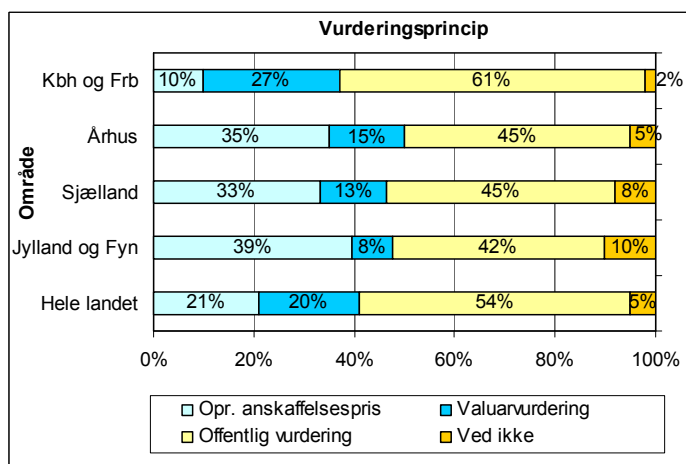
Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005

Blandt de forskellige vurderingsprincipper er den oprindelige anskaffelsespris mere anvendt i provinsen end i hovedstadsområdet. Således anvender mere end en tredjedel af andelsboligforeningerne på Sjælland, Fyn og Jylland den oprindelige anskaffelsespris, hvilket kun er tilfældet for 10 pct. af foreningerne i København og på Frederiksberg, jf. figur 8.2.

I København og på Frederiksberg er den offentlige vurdering og valuarvurderingen derimod mere anvendt. Her anvender 61 pct. af foreningerne den offentlige vurdering, mod omkring 45 pct. af foreningerne i provinsen, mens 27 pct. af foreningerne anvender valuarvurderingen mod højst 15 pct. af foreningerne i resten af landet.

Figur 8.2

Anvendt vurderingsprincip i forhold til andelsboligforeningens placering i landet

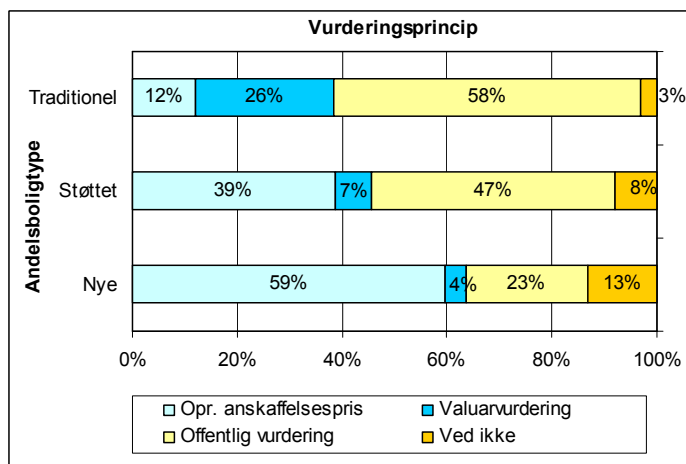


Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005

Ses på de forskellige andelsboligtyper, anvender over halvdelen af de nye andelsboligforeninger den oprindelige anskaffelsespris som vurderingsprincip. Dette gælder 39 pct. af de støttede og kun 12 pct. af de traditionelle andelsboliger, jf. figur 8.3.

Blandt de traditionelle andelsboliger er den offentlige vurdering og valuarvurderingen derimod mest udbredt. Den offentlige vurdering anvendes af 58 pct. af de traditionelle andelsboliger mod 47 og 23 pct. henholdsvis af de støttede og de nye andelsboliger. Valuarprincippet anvendes af 26 pct. af de traditionelle andelsboliger, men kun af henholdsvis 7 og 4 pct. af de støttede og de nye andelsboliger.

Figur 8.3
Anvendt vurderingsprincip i forhold til andelsboligtype



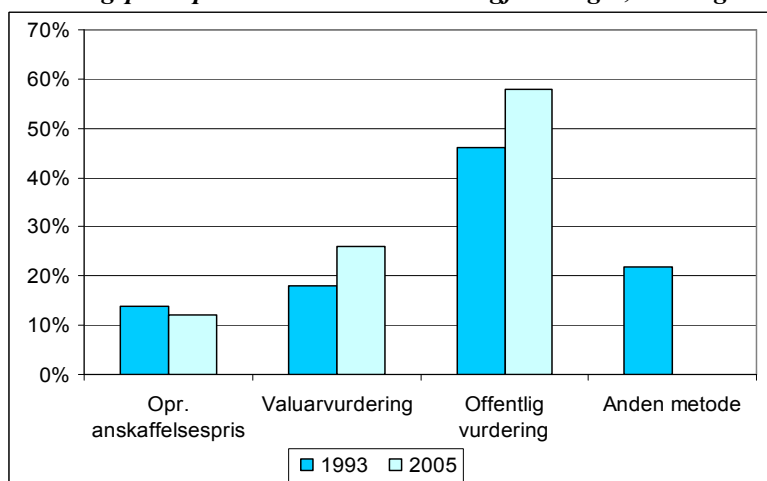
Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005

22 pct. af samtlige andelsboligforeninger har skiftet vurderingsprincip indenfor de seneste 5 år. Undersøges hvilket vurderingsprincip, som andelsboligforeningerne har skiftet til, viser der sig en tendens til at skifte til valuarvurderingen. Af de foreninger, som anvender valuarvurderingen i dag, har 63 pct. af dem skiftet til dette vurderingsprincip inden for de sidste 5 år. Blandt de foreninger, der anvender den offentlige vurdering, har kun 17 pct. skiftet til dette princip indenfor de sidste 5 år. Der er kun 1 pct. af de foreninger, der anvender den oprindelige anskaffelsespris, som er skiftet til dette princip, indenfor de sidste 5 år.

De mest udbredte tendenser er, at der er skiftet fra den offentlige vurdering til valuarvurdering eller fra anskaffelsespris til den offentlige vurdering.

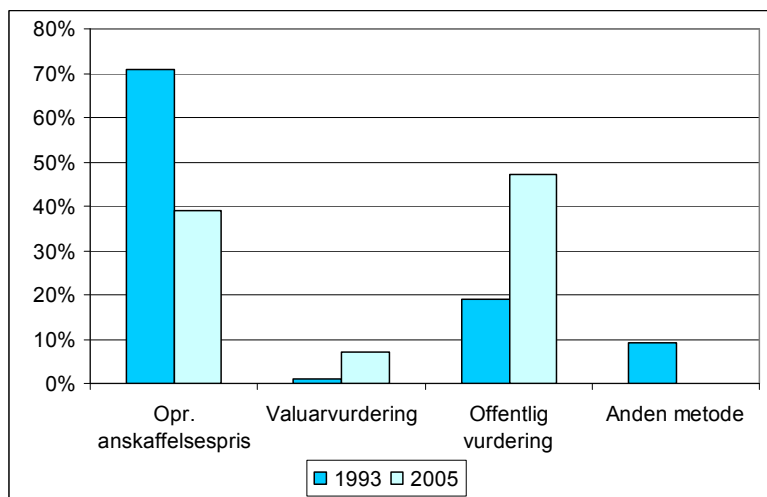
Det er hovedsageligt de traditionelle andelsboliger, som har skiftet vurderingsprincip (26 pct.). Til sammenligning har kun 16 pct. af de støttede og 9 pct. af de nye andelsboliger skiftet vurderingsprincip de sidste 5 år.

Både de traditionelle og de støttede andelsboliger anvender den offentlige vurdering og valuarvurderingen mere i dag, end de gjorde for 12 år siden, mens brugen af den oprindelige anskaffelsespris er gået tilbage. Blandt de traditionelle andelsboliger har ændringerne været moderate. Ændringerne blandt de støttede andelsboliger har været noget mere markante, jf. figur 8.4-8.5.

Figur 8.4**Vurderingsprincip i traditionelle andelsboligforeninger, 1993 og 2005**

Note: Anden metode omfatter vurderinger i 1993, som på forskellig vis afviger fra de tre andre vurderingsprincipper, samt den vurderingsværdi, som vurderingsrådet ved 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981 har ansat ejendomsværdien til inden omregning efter dagældende § 6 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Denne prisfastsættelsesmetode er nu ophævet.

Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005, Boligministeriets undersøgelse 1994.

Figur 8.5**Vurderingsprincip i støttede andelsboligforeninger, 1993 og 2005**

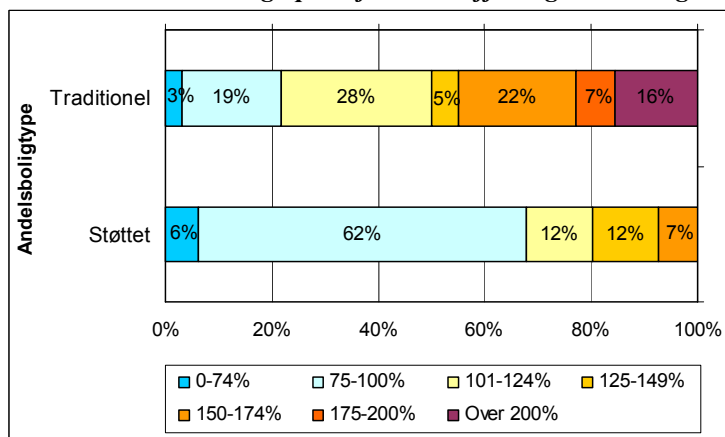
Note: Anden metode omfatter vurderinger i 1993, som på forskellig vis afviger fra de tre andre vurderingsprincipper, samt den vurderingsværdi, som vurderingsrådet ved 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981 har ansat ejendomsværdien til inden omregning efter dagældende § 6 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Denne prisfastsættelsesmetode er nu ophævet.

Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005, Boligministeriets undersøgelse 1994.

Kun 31 pct. af de støttede andelsboligforeninger har oplevet, at valuarvurderingen ligger højere end den offentlige vurdering, mens valuarvurderingen i de traditionelle andelsboligforeninger i 79 pct. af tilfældene har været højere end den offentlige vurdering. Blandt de traditionelle andelsboligforeninger har 16 pct. af valuarvurderingerne i øvrigt været mere end dobbelt så store som de offentlige vurderinger, jf. figur 8.6¹².

Figur 8.6

Seneste valuarvurdering i pct. af seneste offentlige vurdering



Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005

Note: Den seneste valuarvurdering er sat i forhold til den offentlige vurdering, dvs. for de foreninger, som ligger under 100 pct., har valuarvurderingen været lavere end den offentlige vurdering, mens for de foreninger, som ligger over 100 pct., har valuarvurderingen været den højeste.

Note: Antallet af nye andelsboligforeninger er for lille til at lave statistik på i dette tilfælde.

Undersøgelsen har som ovenfor beskrevet vist, at for traditionelle andelsboliger ligger valuarvurderingen generelt en del højere end den offentlige vurdering. Der er 58 pct. af de traditionelle andelsboligforeninger, der i dag anvender den offentlige vurdering, og for disse foreninger kunne det tyde på, at skiftet til en valuarvurdering vil give en markant stigning i prisen på ejendommen.

Der er dog en del andelsboligforeninger, der bevidst vælger at fastsætte andelsværdien lavere, end andelsboligloven faktisk tillader. Nogle foreninger træffer på foreningens generalforsamling en beslutning om at holde andelsværdien lavt. For andre foreninger kan det forhold, at foreningen ikke anvender valuarvurdering, være et mere eller mindre bevidst ønske om at holde andelsværdien i ro.

Næsten en tredjedel (29 pct.) af andelsboligforeningerne har i undersøgelsen svaret bekræftende på, at de har truffet en beslutning om at holde andelsværdien lavt. Denne beslutning er truffet af en tredjedel af de traditionelle andelsboligforeninger, mens under en femtedel af de andre typer andelsboligforeninger har valgt en lavere

¹² Det har ikke været muligt at beregne størrelsesforholdet mellem den offentlige vurdering og valuarvurderingen for 19 pct. af de støttede og 5 pct. af de traditionelle andelsboligforeninger, som har deltaget i undersøgelsen.

andelsværdi. Det er hovedsageligt i hovedstaden (36 pct.) og i Århus (25 pct.), at de har valgt en lavere andelsværdi, mens det kun gælder for under 20 pct. af andelsboligforeningerne i resten af landet. Dog bemærkes, at disse tal alene dækker over de foreninger, der decideret har truffet en beslutning om at holde andelsværdien nede. Hertil kan komme en del af de foreninger, der vælger at anvende den offentlige vurdering, selvom prisen ville være højere med en valuarvurdering.

Der er tale om en mindre andel, end da det sidst blev undersøgt i 2001 i forbindelse med betænkning om pant og udlæg i andelslejligheder. Dengang blev det estimeret, at 40 pct. på landsplan bevidst valgte en lavere andelsværdi, end andelsboligloven tillod.

En del andelsboligforeninger har ved salg af andelsboligerne givet andelshaverne mulighed for at indstille familiemedlemmer ved nyindflytninger. Af disse foreninger har 27 pct. valgt at holde andelsværdien lav, hvilket dog ikke afviger meget fra de 29 pct. af andelsboligforeningerne generelt, som har valgt at holde andelsværdien lav. Af disse foreninger er der 16 pct. som anvender valuarvurdering, hvilket heller ikke afviger meget fra de 20 pct. af andelsboligforeningerne generelt, som anvender valuarvurdering.

Der er således ikke noget, der tyder på, at de foreninger, hvor der er mulighed for at prioritere beboernes familier ved nyindflytning, også bevidst holder prisen på andelsboligen lav.

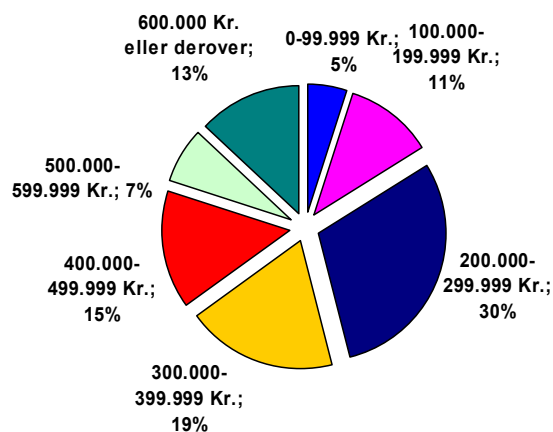
8.2 Andelsboligernes priser

Med det formål at undersøge udviklingen i priser på andelsboliger er andelsboligforeningerne i spørgeskemaundersøgelsen blevet bedt om at svare på, hvilken pris de sidste tre andelsboliger i foreningen er blevet solgt til. Herunder har foreningerne oplyst størrelsen på boligen, datoen for salget og den månedlige boligudgift.

Den månedlige boligudgift har en tæt sammenhæng med prisen på en andelsbolig (overdragelsessummen), og det er derfor ved belysningen af andelsboligernes priser nødvendigt at sammenholde prisen på selve andelen med den månedlige udgift. Den enkelte forening fastsætter selv den månedlige boligudgift. Der kan derfor være foreninger, hvor prisen på en andelsbolig (overdragelsessummen) er meget høj, men hvor den månedlige udgift er lav eller omvendt. For at vurdere om en andelsbolig er dyr eller billig, er det derfor nødvendigt at forholde sig til både prisen på andelsboligen og den månedlige udgift. Boligudgifterne vil blive behandlet nærmere i afsnit 8.4.

Ifølge Vilstrups spørgeskemaundersøgelse handles 46 pct. af andelsboligerne til en pris under 300.000 kr., mens 54 pct. handles til mere end 300.000 kr. 20 pct. handles til over en halv million kr., jf. figur 8.7. Den gennemsnitlige salgpris på en andelsbolig i 2005 er 372.000 kr.

Figur 8.7
Fordeling af salgspriser på andelsboliger, 2005

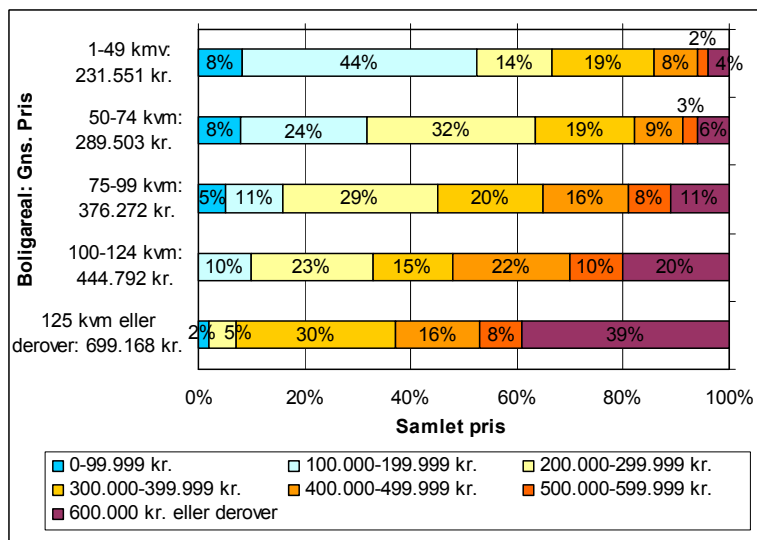


Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005

Generelt er der stort set sammenhæng mellem salgspris og størrelse på andelsboligen, dvs. at de små andelsboliger sælges til en lav pris, og de store til en høj pris, jf. figur 8.8.

Der er dog enkelte undtagelser fra det generelle mønster. For eksempel er 2 pct. af de største andelsboliger på over 125 m² blevet solgt til under 100.000 kr.

Figur 8.8
Salgspriser på andelsboliger fordelt på boligens størrelse, 2003-2005



Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005

Anskues de forskellige andelsboligtyper, findes den største andel billige andelsboliger blandt de traditionelle andelsboliger, hvor 29 pct. er solgt til under 200.000 kr. Dette har kun været tilfældet for 9 og 11 pct. henholdsvis for støttede og nye andelsboliger, jf. figur 8.9.

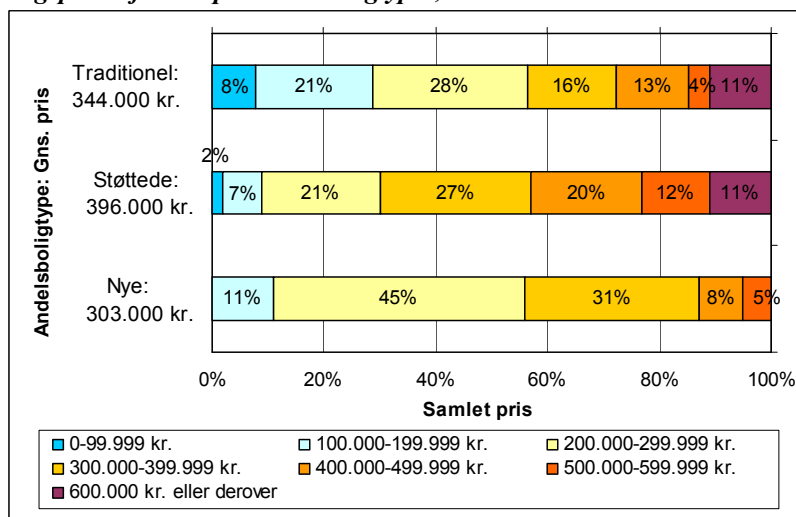
Samtidig er der blandt de traditionelle og de støttede andelsboliger en stor andel dyre boliger, idet 11 pct. af begge boligtyper er solgt til over 600.000 kr. Så dyrt er ingen af de nye andelsboliger blevet solgt.

At der er mange både billige og dyre traditionelle andelsboliger kan hænge sammen med, at der i denne boligtype både er flest små og flest store andelsboliger.

De støttede andelsboliger er generelt dyrere end de andre andelsboligtyper. For eksempel er 43 pct. af de støttede andelsboliger solgt til over 400.000 kr., men kun 28 pct. af de traditionelle og 13 pct. af de nye andelsboliger er solgt til mere end 400.000 kr., jf. figur 8.9.

Det er dog vigtigt at understrege, at priserne på de nye andelsboliger i denne undersøgelse er behæftede med en betydelig usikkerhed, idet Vilstrups spørgeskemaundersøgelse kun har registreret 1 salg inden for de sidste 3 år på en ny andelsbolig, som er større end 125 m². Denne bolig ligger i øvrigt i Jylland, hvor priserne på de nye andelsboliger forventes at være lavere end i København. Det betyder, at priserne på de nye andelsboliger i denne undersøgelse muligvis fremstår lavere, end de reelt er.

Figur 8.9
Salgspriser fordelt på andelsboligtyper, 2003-2005



Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005

En sammenligning af gennemsnitsprisen på de traditionelle og de støttede andelsboliger, i forhold til hvor andelsboligerne ligger geografisk, viser, at de støttede andelsboliger i hele landet er dyrere end de traditionelle.¹³ I Århus er gennemsnitsprisen på en støttet andelsbolig 3 gange så høj som på en traditionel andelsbolig, mens en støttet andelsbolig i København/Frederiksberg gennemsnitligt er

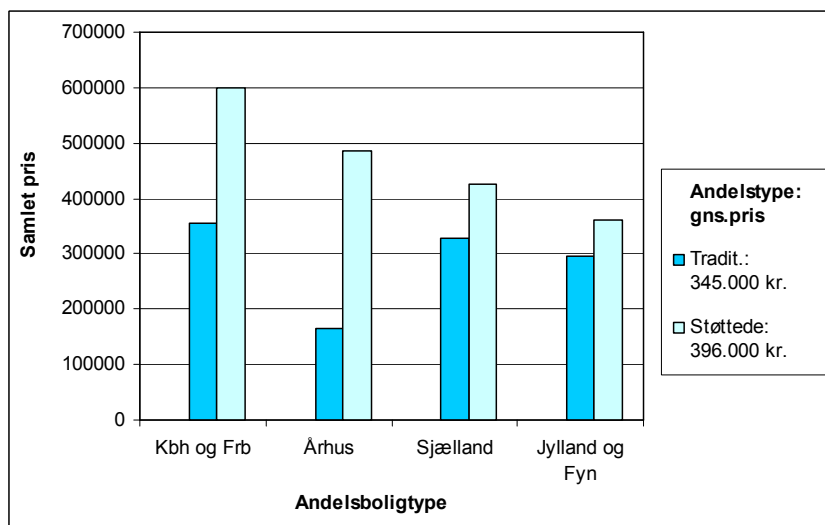
¹³ Den geografiske fordeling af de nye andelsboliger er ikke repræsentativ i Vilstrups spørgeskemaundersøgelse, og denne boligform er derfor ikke taget med her.

næsten dobbelt så dyr som en traditionel. I resten af landet er forskellene knap så store, jf. figur 8.10.

En del af forklaringen på prisforskellene mellem de traditionelle og de støttede andelsboliger er, at de traditionelle andelsboliger generelt både er lidt ældre og i lidt dårligere stand end de støttede andelsboliger, hvilket blev nærmere belyst i kapitel 4.

Figur 8.10

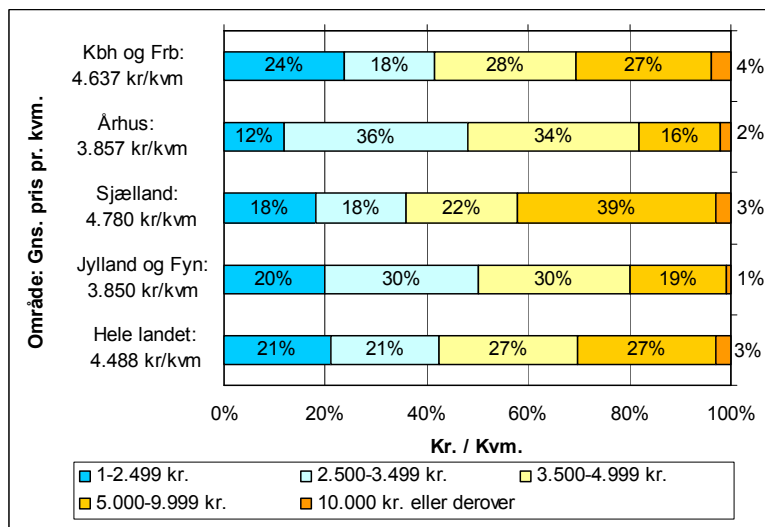
Samlet pris fordelt på andelsboligtype og placering i landet, 2003-2005



Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005

Anskues fordelingen af andelsboligernes samlede pris på landsplan, er der ikke de store udsving regionerne imellem. Ses i stedet på den gennemsnitlige kvadratmeterpris, fremgår det, at Sjælland og København/Frederiksberg er det dyreste sted at bosætte sig i en andelsbolig, jf. figur 8.11.

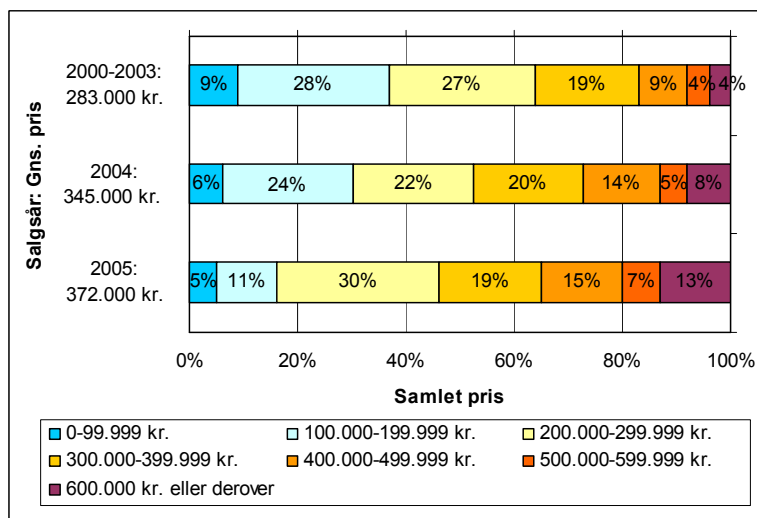
Århus skiller sig ud ved at have den mindste andel på 12 pct. af andelsboliger med en billig kvadratmeterpris på under 2.500 kr./m². I de andre områder ligger andelen af andelsboliger med en kvadratmeterpris på under 2.500 kr./m² på 18-24 pct.

Figur 8.11**Salgspris pr. kvadratmeter fordelt på placering i landet, 2003-2005**

Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005

8.3 Historiske priser

Anskues prisudviklingen i perioden 2000-2005, er salgsprisen på andelsboligerne steget. Således blev 37 pct. af andelsboligerne i 2000-2003 solgt til under 200.000 kr., hvilket kun skete for 16 pct. i 2005. Samtidig blev kun 4 pct. af andelsboligerne solgt til over 600.000 kr. i 2000-2003, mens det i 2005 var 13 pct. Gennemsnitsprisen for en andelsbolig var i 2000-2003 på 283.000 kr., mens den i 2005 er steget til 372.000 kr., jf. figur 8.12. Samme mønster viser sig i øvrigt for salgsprisen pr. kvadratmeter, som ligeledes er steget siden 2000.

Figur 8.12**Salgspriser på andelsboliger fordelt på dato for salg**

Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005

Ses på udviklingen af gennemsnitspriserne på andelsboliger de sidste 12 år, er kvadratmeterprisen på de traditionelle andelsboliger mere end tredoblet fra 1.305 kr./m² i perioden 1991-1993 til 4.550 kr./m² i perioden 2003-2005, jf. tabel 8.1.

Ses på de sidste 6 år, er både den samlede pris og kvadratmeterprisen for de traditionelle andelsboliger mere end fordoblede. I perioden 1998-2000 lå den samlede pris i gennemsnit på 141.000 kr. og kvadratmeterprisen på 1.973 kr./m², mens de i perioden 2003-2005 lå på henholdsvis 344.000 kr. og 4.550 kr./m².

For de støttede andelsboliger er den gennemsnitlige kvadratmeterpris blevet 2,5 gange større de sidste 12 år, idet den er steget fra 1.857 kr./m² i perioden 1991-1993 til 4.634 kr./m² i perioden 2003-2005, jf. tabel 8.1.

Ses på de sidste 6 år, er både den samlede pris og kvadratmeterprisen for de støttede andelsboliger blevet mere end halvanden gange større. I perioden 1998-2000 lå den samlede pris i gennemsnit på 250.000 kr. og kvadratmeterprisen på 2.827 kr./m², mens de i perioden 2003-2005 lå på henholdsvis 396.000 kr. og 4.634 kr./m².

Tabel 8.1
Gennemsnitspriser for andelsboliger

		1991-1993 ^I	1998-2000 ^{II}	2003-2005 ^{III}
Traditionel	Samlet pris (kr.)	-	141.000	344.000
	Kvm.pris (kr./m ²)	1.305	1.973	4.550
Støttet	Samlet pris (kr.)	-	250.000	396.000
	Kvm.pris (kr./m ²)	1.857	2.827	4.634

Note: Priserne er angivet nominelt.

Kilde: ^IBoligministeriet, 1994.

^{II}Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2002 ("Pant og Udlæg i andelsboliger").

^{III}Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005

Sammenlignes prisudviklingen for andelsboliger og ejerboliger over perioden 1999-2004, ses at andelsboligpriserne er steget væsentligt mere end priserne på ejerboligerne. På landsplan er andelsboligpriserne steget 110,5 pct., hvilket er over 40 pct. mere end priserne på ejerlejlighed, som kun er steget ca. 77 pct., og næsten dobbelt så meget som for én-familiehuse, som er steget næsten 41 pct., jf. tabel 8.2.

Sammenlignes de traditionelle andelsboliger, som bedst repræsenterer andelsboliger i København med ejerlejligheder i København, er priserne på andelsboligerne i perioden 1999-2004 steget med 144 pct., hvilket er over 30 pct. mere end ejerboligpriserne, som er steget med ca. 109 pct.

Det skal dog bemærkes, at prislejet for ejerboligerne er niveaumæssigt langt højere end for andelsboligerne, hvorfor prisudviklingen har genereret langt større formuer for boligejerne sammenlignet med andelshaverne.

Tabel 8.2
Prisudvikling i procent på andels- og ejerboliger

	Prisstigning 1999-2004		Årlig stigningstakst (5 år)	
	Hele landet	København	Hele landet	København
Ejerlejligheder ^I	77,3	109,4	15,5	21,9
Én-familiehuse ^I	40,6	76,9	8,1	15,4
Traditionelle andelsboliger ^{II}	144,0	157,2	28,8	31,4
Støttede andelsboliger ^{II}	58,4	132,9	11,7	26,6
Andelsboliger i alt ^{II}	110,5	111,6	22,1	22,3

Note: Procenterne er baseret på nominelle priser.

Kilde: ^IDanmarks Statistik

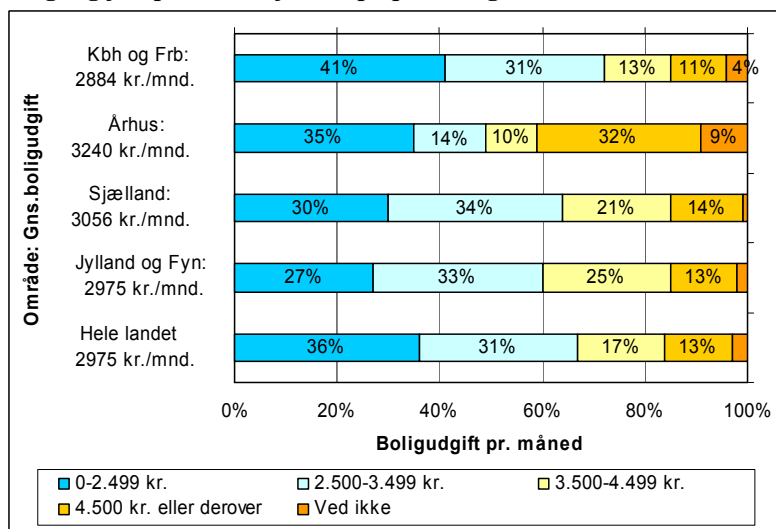
^{II}Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2002 ("Pant og Udlæg i andelsboliger") og Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005

8.4 Boligudgifter

Sammenlignes andelsboligernes gennemsnitlige månedlige boligudgifter i forhold til placering i landet, er de lavest i København/Frederiksberg, hvor den gennemsnitlige boligudgift ligger på 2884 kr. Højest er de i Århus med 3240 kr. i boligudgifter om måneden.

København/Frederiksberg og Århus har dog nogenlunde samme andel andelsboliger med lave boligudgifter under 2.500 kr. om måneden, men Århus har samtidigt en markant større udbredelse af andelsboliger med de højeste boligudgifter. Næsten en tredjedel af andelsboligerne i Århus har udgifter på over 4.500 kr. om måneden, hvilket kun gælder for 11-14 pct. i resten af landet, jf. figur 8.13.

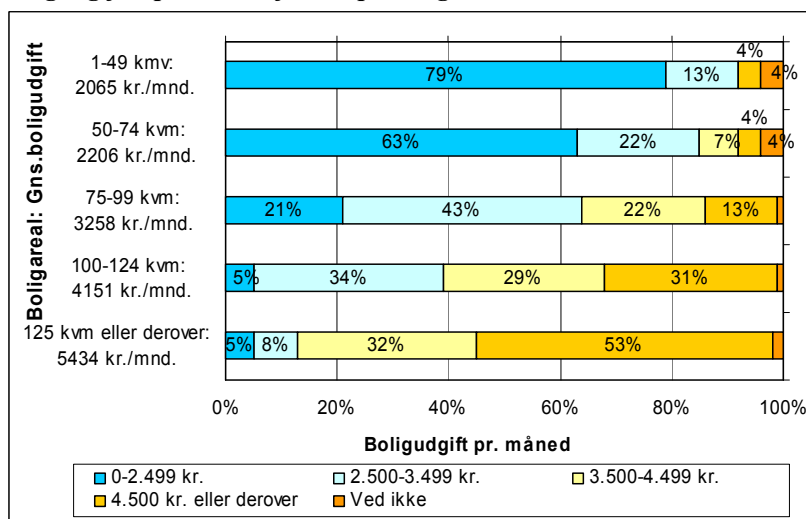
Figur 8.13
Boligudgifter pr. måned fordelt på placering i landet, 2005



Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005

Sammenholdes boligudgiften med boligens størrelse, fremgår det som forventet, at de mindste boliger har den laveste og de største den dyreste boligudgift pr. måned. Der er dog enkelte henholdsvis små og store boliger med henholdsvis dyre og billige boligudgifter, jf. figur 8.14.

Figur 8.14
Boligudgifter pr. måned fordelt på boligens størrelse, 2005



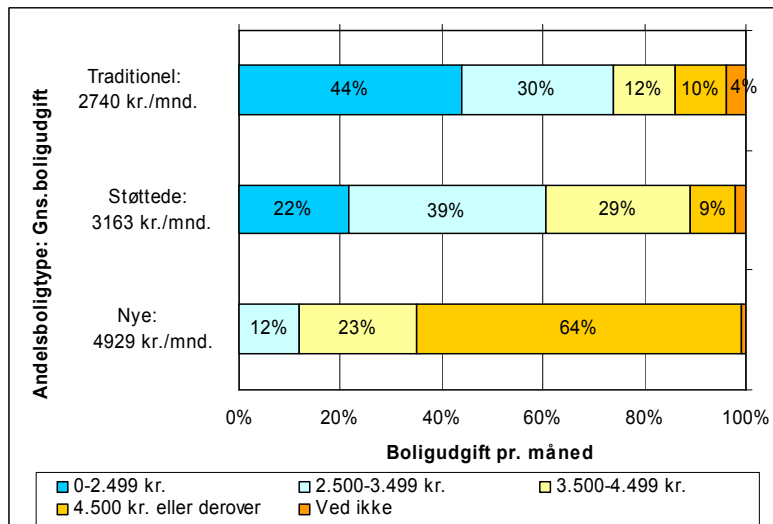
Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005

Blandt de forskellige andelsboligtyper ligger boligudgiften lavest for de traditionelle og højest for de nye andelsboliger. Af de traditionelle andelsboliger betaler 44 pct. under 2.500 kr. om måneden, hvilket kun er tilfældet for 22 pct. af de støttede andelsboliger. Alle nye andelsboliger har derimod en højere månedlig boligudgift, jf. figur 8.15. Over 60 pct. af de nye andelsboliger betaler mere end 4.500 kr. om måneden i boligudgifter, hvilket kun er tilfældet for omkring 10 pct. af de andre andelsboligformer.

Det fremgik tidligere, at de nye andelsboliger har forholdsvis lave salgspriser i forhold til de to andre andelsboligtyper, hvilket kan skyldes den lave dækning af de store nye andelsboliger i Vilstrups undersøgelse.

Her ses, at forklaringen også kan være, at mange af de nye andelsboliger, som indgår i undersøgelsen, har en lav salgspris - dvs. et lavt andelsindskud - men en stor gæld i andelsboligforeningen og dermed høje månedlige boligudgifter.

Figur 8.15
Boligudgift pr. måned, 2005



Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005

8.5 Opsummering

Det mest anvendte princip ved prisfastsættelse af andelsboligforeningernes ejendomme er den offentlige vurdering, som 54 pct. af andelsboligforeningerne anvender. Der er herudover en tendens til, at den oprindelige anskaffelsespris er mere anvendt i Jylland, på Fyn og på Sjælland, hvor de nyere andelsboliger hovedsageligt ligger, end i København og på Frederiksberg, hvor valuarvurdering til gengæld er mere anvendt. Valuarvurdering anvendes typisk i de traditionelle andelsboligforeninger, mens anskaffelsesprisen er mere udbredt blandt de støttede og nye andelsboligforeninger.

Ved skift af vurderingsprincip er den mest udbredte tendens, at der skiftes fra den offentlige vurdering til valuarvurdering eller fra anskaffelsesprisen til den offentlige vurdering.

Der er en stigende tendens til, at foreningerne skifter over til valuarvurdering, som anvendes af 27 pct. af foreningerne i København og på Frederiksberg. Blandt de foreninger på landsplan, som anvender valuarvurderingen i dag, har 63 pct. skiftet til dette vurderingsprincip inden for de sidste 5 år.

Valuarvurderingen ligger oftest en del højere end den offentlige vurdering. 79 pct. af de traditionelle andelsboligforeninger, der anvender valuarvurdering, har oplyst, at valuarvurderingen ligger højere end den offentlige vurdering. Det samme gør sig gældende for 31 pct. af de støttede andelsboligforeninger.

Næsten en tredjedel af andelsboligforeningerne har svaret bekræftende på, at foreningen har truffet en beslutning om at holde andelsværdien lavere end muligt efter andelsboligloven. I 2001 blev det estimeret, at 40 pct. af andelsboligforeningerne valgte en lavere andelsværdi end muligt efter andelsboligloven.

46 pct. af andelsboligerne har salgspriser under 300.000 kr., mens 54 pct. koster mere end 300.000 kr. Den gennemsnitlige pris for en andelsbolig, der er blevet solgt i 2005, er på 372.000 kr. Når man sammenligner andelsboliger, er der generelt sammenhæng mellem salgsprisen og størrelsen på andelsboligen.

De støttede andelsboliger er generelt dyrere end både de traditionelle og de nye andelsboliger. Priserne på de nye andelsboliger er dog behæftet med usikkerhed forårsaget af et spinkelt statistisk grundlag. Priserne på de nye andelsboliger kan derfor fremstå lavere, end de reelt er.

En geografisk inddeling af andelsboligernes samlede pris har vist, at der ikke er de store udsving regionerne imellem, hvilket formentlig bl.a. dækker over, at boligerne i Jylland og på Fyn generelt er større og nyere end boligerne i København og på Frederiksberg. Ses i stedet på kvadratmeterpriserne, er Sjælland, København og Frederiksberg de dyreste steder at købe en andelsbolig.

Priserne på andelsboliger er steget løbende over det sidste årti. Sammenlignes perioden 1998-2000 med perioden 2003-2005, er der sket en stigning af priserne på de traditionelle andelsboliger og de støttede andelsboliger på henholdsvis 143 pct. og 58 pct. Sammenlignet med ejerboligmarkedet er andelsboligerne steget væsentlig mere end ejerboligerne. Prislejet for ejerboliger er niveaumæssigt væsentlig højere end for andelsboliger, hvorfor stigningen har genereret langt større formuer for boligejerne end for andelshavere.

Den gennemsnitlige månedlige boligudgift for en andelsbolig er på 2.975 kr. Boligudgifterne er lavest for de traditionelle andelsboliger, hvor 44 pct. betaler under 2.500 kr. om måneden. De nye andelsboliger er derimod de dyreste, idet mere end 60 pct. betaler mere end 4500 kr. om måneden.

Kapitel 9. Boligomkostninger ved andelsboliger

Formålet med nærværende kapitel er at belyse de privatøkonomiske konsekvenser af bosætning i andelsboliger sammenholdt med sammenlignelige boliger (mht. størrelse, beliggenhed mv.) blandt andre boligformer.

I kapitlet anvendes to metoder til at belyse de privatøkonomiske konsekvenser af bosætning i andelsboligen: boligudgifter og boligomkostninger. Ud fra en økonomisk betragtning belyser de beregnede boligomkostninger de reguleringsgevinster, som tilfalder andelshaverne, mens boligudgifterne udtrykker andelshavernes likviditetsmæssige udgifter.

Andelsboligen benævnes traditionelt ”den tredje boligform”, idet den fremstår som en mellemting mellem den private udlejningsbolig og ejerboligen. Andelsboligen ligner ejerboligen ved, at andelshaverne har medindflydelse i forhold til ejendommens drift, bl.a. i forbindelse med vedligeholdelse og forbedringer af boligen. Hertil kommer, at brugsretten for både andels- og ejerboligen kan overdrages, og at det er muligt at belåne friværdien i begge boligtyper. Andelsboligen ligner også lejeboligen ved, at den ligesom lejeboligen er en reguleret boligform, idet den er underlagt maksimalpriser. Endvidere vælger et stigende antal andelsboligforeninger at værdisætte deres ejendom ud fra den kontante handelsværdi på en tilsvarende udlejningsejendom (valuarvurdering). Analysen af boligomkostningerne fokuserer derfor på disse tre sammenlignelige boligformer: ejer, andel og leje¹⁴.

Blandt andelsboligerne ses alene på andelsboliger, der ikke har fået offentlig støtte. Det skyldes, at der ikke længere ydes støtte til opførelse af nye støttede andelsboliger, hvorfor der ikke foretages beregninger herfor. Tidligere undersøgelser har dog vist for de år andelshaverne modtager støtte, at deres boligomkostning vil være lavere end boligomkostningerne i de andelsboliger, der ikke har modtaget støtte. Når støtten ophører, vil boligomkostningerne derimod være identiske. For en nærmere analyse af støttede andelsboliger henvises til DØR’s analyse fra 2001.

Analysens beregning af boligomkostninger i lejeboliger er koncentreret om private udlejningsboliger opført efter 1991, idet disse ikke er underlagt huslejeregulering, og dermed er det tætteste, man kommer på en ren markedsbestemt boligomkostning. Det er ikke muligt ud fra den anvendte model at belyse boligomkostningerne for de private lejeboliger, der er underlagt huslejeregulering. Det skal dog understreges, at de private udlejningsejendomme, som er opført efter 1991, kun udgør omkring 7,6 pct. af samtlige private udlejningsejendomme i Danmark¹⁵. Boligomkostningen i lejeboliger opført før 1991 vil efter alt at dømme ligge væsentligt under boligomkostningen for lejeboliger opført efter 1991. Herved vil de beregnede boligsubsidier til henholdsvis ejerboliger og andelsboliger fremstå for høje sammenlignet med boligsubsidierne til en gennemsnitlig privat udlejningsbolig. Dertil kommer, at der i beregningerne ikke er taget højde for kvalitetsforskelle mellem andelsboligerne og private udlejningsboliger.

¹⁴ Ønskes en sammenligning mellem andelsboliger og andre boligformer henvises til Det Økonomiske Råds rapport (DØR), foråret 2001.

¹⁵ Kilde: Bygnings og Boligregistret (BBR), september 2005.

Man må forvente, at private udlejningsboliger bygget efter 1991 er af en væsentlig højere standard end en andelsbolig, som typisk er bygget før 1940. Dette vil bevirke, at de ældre andelsboliger kommer til at fremstå meget billige sammenlignet med de private udlejningsboligerne og derved bidrage yderligere til en overvurdering af boligsubsidierne til dette boligsegment. En direkte sammenligning af boligomkostningerne for disse to boligtyper er således ikke helt retvisende.

9.1 Regulering og beskatning på boligmarkedet

I Danmark findes der forskellig regulering og regler for støtte og beskatning af de enkelte boligformer, jf. tabel 9.1. Forskellen i regulering og beskatning indebærer, at omkostningerne ved at bo varierer både mellem de forskellige boligformer og boligernes alder.

Tabel 9.1. Oversigt over regulering og beskatning af boligforbruget

	Ejerbolig	Privat udlejningsbolig	Andelsbolig
Indkomstskat	Boligejeren beskattes løbende af ejendommens værdi *)	Udlejers overskud beskattes som anden erhvervsindkomst	Andelshaveren er friholdt fra at betale ejendomsværdiskat
Avanceskat	Boligejeren betaler ikke avanceskat	Udlejer betaler avanceskat	Andelshaveren betaler ikke avanceskat
Grundskyld	Ja	Ja	Ja
Lejeregulering	Nej	Nej, for udlejningsboliger taget i brug efter 1991. Ja, der eksisterer husleje-regulering for ældre udlejningsboliger opført før 1991	Andelsboliger er ved lov underlagt maksimalpriser
Støttens karakter	Boligejeren får indirekte støtte ved, at beskatning af ejendomsværdien er lavere end beskatning på anden kapitalindkomst. **) Endvidere er der skattestop på ejendomsværdiskatten.	Via lejeregulering opnår lejeren en lav husleje (gælder kun for boliger opført før 1991)	Andelshaveren betaler ikke ejendomsværdiskat og får indirekte støtte via lejereguleringen. Ydelsesstøtte til nyopførte støttede andelsboliger blev afskaffet ultimo 2004. Nyopførte støttede andelsboliger før 2004 modtager dog stadig ydelsesstøtte.
Boligsikring	Nej	Ja	Nej
Boligyldelse	Ja, som lån	Ja	Ja, som lån

Note.*): For pensionister i ejerbolig er der mulighed for indefrysning af ejendomsskatter til en lav rente.

Note **): Støtten til ejerboliger i form af lav beskatning af ejendomsværdien er ved nuværende renteniveau relativt begrænset. Ved antagelse af en rente på 4 pct. vil en ejendomsværdiskattesats på 1,3 pct. være neutral i forhold til beskatningen af negativ kapitalindkomst på 33 pct. ($1,3=4*0,33$). Ved en rente på 3 pct. vil den nuværende sats på 1 pct. være neutral i forhold til beskatningen af negativ kapitalindkomst.

Beboerne i andelsboliger er friholdt fra at skulle betale ejendomsværdiskat, jf. tabel 9.1. Andelsboligforeningerne har desuden ikke mulighed for at fradrage deres renteudgifter. Tidligere gav det offentlige støtte til opførelsen af nye andelsboliger, men denne ordning blev aftrappet over en årrække, og blev endeligt udfaset ultimo

2004. Endelig er andelsboligerne reguleret efter maksimalprisregler, der betyder, at prisen på en andelsbolig i mange tilfælde ligger under markedsværdien.

For boligejere er afkastet på ejerboligen beskattet ved ejendomsværdiskatten. Denne beskatning indeholder en indirekte støtte, idet afkastet på boligen beskattes lavere end afkast på anden kapitalindkomst¹⁶. Ved det nuværende renteniveau er denne indirekte støtte imidlertid relativ begrænset. Samtidig betyder det nuværende skattestop, at ejendomsværdiskatten beregnes på grundlag af den mindste af følgende værdier:

- Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober i indkomståret
- Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. januar 2002
- Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. januar 2001 + 5 pct.

For lejere i private udlejningsboliger er huslejen for ejendomme taget i brug før 1991 underlagt huslejeregulering, og derfor ligger huslejen under den markedsbestemte husleje. Private udlejningsejendomme taget i brug efter 1991 er derimod ikke underlagt huslejeregulering.

Det offentlige yder generelt ikke støtte til opførelse af private udlejningsejendomme, og private udlejere beskattes af overskuddet på ejendommen på niveau med anden erhvervsindkomst.

9.2 Boligudgifter

Når folk beslutter sig for en bolig, vil de ofte være fokuseret på de månedlige boligudgifter, der er forbundet ved at bosætte sig i ejendommen, idet størrelsen heraf afgør, om de har råd til at bo i boligen eller ej. Boligudgifterne viser beboernes umiddelbare likviditetsmæssige byrde ved boligen i form af de løbende betalinger for boligudgifter.

Størrelsen af boligudgifterne vil generelt variere en del mellem de forskellige boligformer, hvilket bl.a. afspejler fordelingen af det offentliges regulering og beskatning. Endvidere kan boligudgifterne variere meget mellem husholdninger, hvilket naturligt nok afhænger af boligens værdi, men også i høj grad af hvilken lånetype den enkelte husholdning vælger at finansiere sine realkredit- og banklån med¹⁷.

Generelt består boligudgifterne af en længere liste af udgiftsposter, hvoraf de største er den månedlige ydelse på realkredit- og banklån (primært gældende for boligejere), ejendomsskatter samt udgifter til vedligeholdelse, administration mv. I beregningerne af boligudgifterne ses bort fra forbrugsafhængige udgifter til f.eks. varme, vand og el. For private udlejningsboliger svarer boligudgiften til den samlede husleje.

¹⁶ Ved sammenligning af boligomkostninger bliver støtten beregnet ud fra en teoretisk sammenligning af ejerboligbeskatningen med beskatning af anden kapitalindkomst.

¹⁷ Den øgede liberalisering på lånemarkederne - og det heraf øgede udbud i lånetyper - har op gennem 1990'erne givet den enkelte husholdning større valgfrihed og større medindflydelse på størrelsen af den månedlige ydelse.

Normalt anses andelsboligen for at være en billig boligform, idet boligudgifterne ofte er meget lave sammenlignet med de øvrige boligformer. Men i praksis er der stor forskel på andelsboligerne, således er det ikke alle andelsboliger, der er særligt billige.

I en andelsboligforening fordeler hovedparten af boligudgifterne sig på andelshaverens andelsindskud samt på de løbende ydelser på andelsboligforeningens lån. Det betyder, at hvis man f.eks. vil lave en sammenligning af, hvorvidt en andelsbolig er dyr eller billig i forhold til en ejerbolig, er man nødt til at tage højde for både andelsindskuddet og den finansiering, der ligger i den enkelte andelsboligforening, dvs. den udgift som er forbundet med at afdrage på foreningens gæld.

I tabel 9.2 er der foretaget en sammenligning mellem en andelsbolig og en ejerbolig, som gør det muligt at vurdere prisen på andelsboligen, ved at sammenligne hvor meget ejerbolig andelshaveren vil kunne købe for en tilsvarende samlet boligudgift.

Tabel 9.2. Ækvivalens mellem boligudgifter for andelsbolig og ejerbolig

Mulig kontantpris på ejerbolig afhængigt af indskud og månedlig nettoboligafgift på andelsboligen

4% fastforrentet lån over 30 år

Andelsindskud	Månedlig boligafgift på andelsbolig							
	2.000	4.000	6.000	8.000	10.000	12.000	14.000	16.000
200.000	385.000	830.000	1.275.000	1.719.000	2.164.000	2.609.000	3.053.000	3.498.000
400.000	548.000	993.000	1.438.000	1.882.000	2.327.000	2.772.000	3.216.000	3.661.000
600.000	711.000	1.156.000	1.601.000	2.045.000	2.490.000	2.935.000	3.379.000	3.824.000
800.000	874.000	1.319.000	1.764.000	2.208.000	2.653.000	3.098.000	3.542.000	3.987.000
1.000.000	1.037.000	1.482.000	1.926.000	2.371.000	2.816.000	3.261.000	3.705.000	4.150.000

Antagelser: Ejerboligen finansieres 100 pct. med et fastforrentet lån på 4 pct. over 30 år - og dette lån er sammenligneligt med de lån, der ligger i den pågældende andelsboligforening. Den månedlige boligafgift på andelsboligen indeholder 1.000 kr. i fællesudgifter. I udregningerne er fællesudgifterne dog trukket fra i den månedlige boligafgift, idet fællesudgifterne heller ikke er medregnet i kontantprisen for ejerboliger. Udregningerne ser bort fra grundskyld, men tager højde for en ejendomsværdiskat på 1 pct. Det antages, at hovedstolen svarer til udbetalingen på lånet, hvorfor der ses bort fra kurstab, låneomkostninger mv. Endvidere er der set bort fra realkreditforeningernes bidragssats. Tallene er afrundet til nærmeste 1.000 kr.

Kilde: Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Af tabel 9.2 ses eksempelvis, at et andelsindskud på 600.000 kr. og en månedlig boligafgift på 6.000 kr. svarer til, at andelshaveren kan købe en ejerbolig til omkring 1,6 mio. kr. ud fra et renteniveau på 4 pct. Bemærk dog, at den mulige kontantpris kun bør betragtes som vejledende, da den i praksis vil variere som følge af ændringer i renten og derfor vil variere med denne.

Forholdet mellem gennemsnitspriserne på andelsboliger og ejerboliger kan yderligere belyses ved at benytte resultaterne fra kapitel 8, hvor gennemsnitsprisen for andelsboliger blev belyst.

Der tages eksempelvis udgangspunkt i en traditionel andelsbolig på 75-100 m², der er beliggende i København eller på Frederiksberg. En sådan andelsbolig har i 2005 en gennemsnitlig månedlig boligudgift på omkring 3.000 kr., mens overdragelsessummen gennemsnitligt er på 400.000 kr. (Se evt. analysen af

andelsboligpriser i kapitel 8)¹⁸. Ved at gentage udregningerne fra tabel 9.2 finder man frem til en ækvivalent mulig kontantpris på ca. 771.000 kr. for andelsboligen¹⁹. En tilsvarende størrelse ejerlejlighed i København og på Frederiksberg til omkring 25.000 kr. pr. kvadratmeter i 2005²⁰ svarer til et prisinterval på mellem 1,9-2,5 mio. kr. for en ejerbolig. Til trods for den store statistiske usikkerhed forbundet med ovenstående udregning viser dette eksempel, at de traditionelle andelsboliger i København og på Frederiksberg i gennemsnit er ca. 1,1-1,7 mio. kr. billigere end tilsvarende ejerlejligheder. Det skal dog bemærkes, at de traditionelle andelsboliger generelt har en lavere kvalitet og dermed lavere pris end ejerlejlighederne.

Ses i stedet på en støttet andelsbolig beliggende udenfor de store byer, tegner der sig et helt andet billede. Dette kan igen illustreres ved at benytte resultaterne i kapitel 8.

Der betragtes eksempelvis en støttet andelsbolig beliggende i Jylland (ekskl. Århus) eller på Fyn. Andelsboligen er på 75-100 m² og har en gennemsnitlig månedlig boligudgift på omkring 3.100 kr. i 2005, mens andelsindskuddet gennemsnitligt er 360.000 kr.²¹ Ved at gentage udregningerne fra tabel 9.2 finder man frem til en ækvivalent mulig kontantpris på ca. 760.000 kr. for andelsboligen. En tilsvarende størrelse parcel-, rækkehus eller ejerlejlighed i provinsen til omkring 8.500-11.000 kr. pr. kvadratmeter i 2005²², svarer til en ejerbolig på 0,65-1,1 mio. kr. Med forbehold for statistisk usikkerhed i beregningen, viser dette eksempel, at den mulige kontantpris på de støttede andelsboliger i provinsen i gennemsnit kun ligger lidt under kontantprisen på tilsvarende ejerboliger i provinsen.

Prisen på andelsboligen afhænger endvidere af andelsboligforeningernes alder (der er typisk mindre gæld i de ældre end i de nye andelsboligforeninger), typen af andelsboligforening og dens beliggenhed geografisk.

Eksemplerne ovenfor viser, at andelsboligerne generelt er billigere end ejerboligerne. I de store byer er det meget billigere at bo i en andelsbolig end i en ejerbolig. Denne prisforskel indsnævres betydeligt, når man ser på andelsboliger og ejerboliger beliggende i provinsen.

Det har ikke været muligt at foretage en tilsvarende sammenligning af boligudgifterne for lejeboliger og andelsboliger, idet der ikke foreligger offentliggjort statistik for huslejeniveauet i de private udlejningsboliger.

9.3 Boligomkostninger

Ønsker man en sammenligning af de *reelle* omkostninger ved at bo i de forskellige boligformer, er det ud fra et økonomisk synspunkt misvisende at sammenligne boligudgifterne. Boligudgifterne inddrager ikke alle omkostningsposter, og desuden inddrages låntagers afdrag i boligudgifterne som en omkostning frem for en egentlig opsparing i boligen.

¹⁸ Baseret på en stikprøve på 50 salg i 2005.

¹⁹ De 771.000 kr. er udregnet ved interpolation og fremgår ikke af tabel 9.2.

²⁰ Realkreditrådets statistik 2005 over gennemsnitlige kvadratmeterpriser.

²¹ Baseret på en stikprøve på 160 salg i 2005.

²² Beregnet som et gennemsnit ud fra Told & Skat's kommunegrupper 4-8.

Sammenligner man i stedet boligomkostningerne, får man et billede af den reelle økonomiske byrde ved at bo i de forskellige boligformer, idet både direkte og indirekte omkostninger inddrages.

Boligomkostningerne dækker over, hvad det koster at bo i boligen – den er et udtryk for beboerens samlede økonomiske byrde ved sin bolig. Af samme årsag svarer huslejen i private udlejningsboliger til boligomkostningen.

Generelt indgår følgende parametre i beregningen af boligomkostningen²³:

- administrations-, drifts- og vedligeholdelsesudgifter
- afskrivning (grundet nedslidning af boligen)
- grundskyld
- ejendomsværdiskat (ejerboliger)
- skattesats for kapitalindkomst
- rente
- boligprisstigninger (ved uændret kvalitet af ejendommen)

De forbrugsafhængige omkostninger, som f.eks. udgifter til varme, el og vand, indgår ikke i beregning af boligomkostningen. Låntagers afdrag inddrages heller ikke, da afdragene udgør en opsparing for boligejeren/andelshaveren. En anden forskel i forhold til beregningen af boligudgifterne er, at der i boligomkostningerne indregnes det alternative afkast, som beboeren kunne have opnået, hvis friværdien (eller udbetalingen) alternativt var placeret i et pengeinstitut eller i værdipapirer mv.

Boligomkostningerne udregnes forskelligt for de forskellige boligformer pga. forskellige skatte- og reguleringsforhold²⁴. Dette medfører variation i omkostningerne, hvilket afspejler reguleringsgevinsten mellem boligformerne, jf. boks 1 nedenfor.

For at gøre beregningerne sammenlignelige for de enkelte boligformer er det antaget, at boligernes anskaffelsespriser er identiske²⁵, og at forskellene alene består i, om boligen erhverves som en ejerbolig, en andelsbolig eller en privat udlejningsbolig. Det betyder, at boligerne som udgangspunkt er identiske med hensyn til størrelse, beliggenhed mv. Det indebærer, at forskellene mellem boligformernes boligomkostninger alene skyldes de forskellige beskatnings- og reguleringsregler på det danske boligmarked.

I beregningerne er der taget udgangspunkt i boliger med en anskaffelsesværdi på 1,5 mio. kr. Boligerne er i starten 100 pct. finansieret, hvoraf de 80 pct. er finansieret med et 30-årigt realkreditlån (annuitetslån) med en effektiv forrentning på 4 pct. De resterende 20 pct. er finansieret med et 15 årigt boliglån med en forrentning på 7 pct. Satsen for alternativforrentning er ligeledes sat til 4 pct. Der er i beregningerne ikke

²³ I denne analyse benyttes en model for boligomkostningerne udarbejdet af Jens Lunde et al. (1999) og senere brugt af bl.a. DØR i deres rapport fra foråret 2001. Modellen er dog udvidet på flere punkter, jf. bilag 4.

²⁴ Boligomkostningen opgøres som privatøkonomiske størrelser (dvs. den økonomiske virkning for andelshaveren/lejereren/boligejeren) og er derfor opgjort efter skat og subsidier.

²⁵ Anskaffelsesprisen antages identisk med opførelsesprisen.

taget højde for forskellen i beskatningen af positiv og negativ kapitalindkomst²⁶, ligesom der ses bort fra transaktionsomkostninger samt andre omkostninger i forbindelse med låntagning. For yderligere detaljer mht. til antagelser og beregninger henvises til bilag 4.

Udgangspunktet for sammenligningen mellem boligformerne er en bolig, der hverken tildeles direkte eller indirekte offentlig støtte, og hvis pris derfor bedst udtrykker den gældende markedspris. Dette er tilfældet for de private udlejningsejendomme, som er taget i brug efter 1991, og boligomkostningerne for denne boligform er derfor sat til indeks 100 i beregningerne.

Private udlejningsejendomme, som er taget i brug før 1991, vil ikke fremgå af udregningerne, idet der ikke foreligger statistik for deres huslejeniveau. Men da de ofte er underlagt huslejeregulering, vil deres boligomkostninger generelt være betydeligt lavere end de private udlejningsboliger, som er taget i brug efter 1991. Eftersom de private udlejningsboliger, som er bygget efter 1991, kun udgør omkring 7,6 pct. af den samlede private lejeboligmasse, vil resultatet i tabel 9.3. overvurdere boligsubsidierne til hhv. ejerboliger og ældre andelsboliger i forhold til de ældre private udlejningsejendomme. Hertil kommer, at der i beregningerne ikke er taget højde for kvalitetsforskelle mellem andelsboliger og de nyere private udlejningsboliger. Dette vil trække i retning af en yderligere overvurdering af boligsubsidierne til de ældre andelsboliger.

Sammenligningen af boligomkostninger i tabel 9.3 giver mulighed for at opdele de enkelte boligformer i forskellige typer. F.eks. vil de ustøttede andelsboliger kunne opdeles i nyopførte andelsboliger, som er repræsenteret i tabellens første år, mens de ældre andelsboliger vil være repræsenteret i tabellens sidste år.

Tabel 9.3. Boligomkostninger for forskellige boligformer med samme anskaffelsespris

År	Ejerboliger	Privat udlejningsbolig (opført efter 1991)	Ustøttede andelsboliger
1	99,6	100,0	103,2
5	97,3	100,0	97,4
10	94,3	100,0	90,1
15	91,0	100,0	82,6
20	90,3	100,0	77,9
25	90,3	100,0	74,0
30	90,3	100,0	70,1
35	90,3	100,0	69,4
40	90,3	100,0	69,4

Note: Private udlejningsboliger er sat til indeks 100, da denne boligform ikke tildeles offentlig støtte, således at dens pris kommer tættest på markedsprisen. Tallene er opgjort primo.

Kilde: Erhvervs- og Byggestyrelsen

Beregningerne viser, at omkostningerne ved at bo i en nyopført ustøttet andelsbolig det første år er knap 3,2 pct. højere end ved at bo i en ustøttet privat udlejningsbolig, jf. tabel 9.3. Denne forskel skyldes, at det i beregningerne er antaget, at beboeren i andelsboligen betaler en højere forrentning på sit boliglån relativt til den alternative forrentning, som en udlejer kan opnå ved en privat udlejningsbolig. Endvidere skyldes

²⁶ I beregningerne er skattesatsen for både negativ og positiv kapitalindkomst sat til 33 pct.

det, at andelsboligen antages at være fuldt belånt, og at det ikke er muligt for andelsboligforeningen, at fradrage renteudgifterne på realkreditlånet.

Efter 15 år er boliglånet afviklet, og omkostningerne for en ustøttet andelsbolig er omkring 19 pct.²⁷ lavere end omkostningerne for en privatudlejningsbolig, jf. tabel 9.3. Denne udvikling forsætter således, at en ældre ustøttet andelsbolig (uden gæld) har de laveste omkostninger af de tre boligformer, svarende til et knap 31 pct. lavere omkostningsniveau end for en privat udlejningsbolig opført efter 1991. Det skyldes, at andelshaveren i modellen antages at skulle betale skat af den positive kapitalindkomst, som han har kunnet opnå ved forrentning af boligens friværdi. Denne beskatning af alternativforrentningen trækkes fra og indgår derfor ikke i andelshaverens boligomkostning.

Sammenlignet med en ejerbolig er boligomkostningerne ca. 23 pct. lavere for en ældre ustøttet andelsbolig (uden gæld). Denne forskel kan alene forklares med, at der ikke betales ejendomsværdiskat af en andelsbolig.

Beregningerne viser desuden, at boligomkostninger for en ejerbolig det første år er lige under niveauet for en privat udlejningsbolig, jf. tabel 9.3. Herefter sker der et gradvist fald i boligomkostningerne for ejerboligen i forhold til den private udlejningsbolig frem til og med det 15. år. Dette er udtryk for, at rentedelen på boliglånet falder, og at den relativt høje forrentning på banklånet løbende erstattes af den lavere alternativforrentning på boligens friværdi. Fra det 16. år og frem er boligomkostningerne for ejerboligen knap 10 pct. lavere end for en privat udlejningsbolig. Det skyldes, at satsen for ejendomsværdiskatten er lavere end skatteværdien af rentefradraget.

I beregningerne er der ikke taget højde for reale kapitalgevinster på ejerboligen, idet prisen på boligen og inflationsudviklingen i udregningerne antages at være identiske. Hvis der i beregningerne gives mulighed for kapitalgevinster på ejerboligerne, vil det betyde, at boligomkostningerne for denne boligform reduceres markant. Inkorporerer man f.eks. de seneste års kraftige prisstigninger på ejerboliger i København, på Frederiksberg og andre dele af landet, medfører det, at boligejernes årlige boligomkostninger bliver reduceret betydeligt – i visse tilfælde helt elimineret. Dette billede har dog ikke været kendetegnende for samtlige dele af landet, idet flere områder har oplevet reelle prisfald. Historisk set er der også meget lidt, der taler for at inddrage kapitalgevinster i udregningerne, idet den reale prisudvikling på ejerboliger vurderet over en 50 årig periode har været præget af perioder med både kraftige prisfald og prisstigninger. Derfor giver det ikke et entydigt billede af ejerboligmarkedet, hvis prisudviklingen kun inddrages for de sidste 10-15 år.

Vurderes andelsboligtyperne i forhold til ejerboligen tegner der sig et billede af, at de nye andelsboliger generelt er dyrere end ejerboligerne de første år, bl.a. pga. manglende mulighed for at opnå fradrag for renteudgifterne i andelsboligforeningen. Omvendt fremstår de ældre andelsboliger, som en meget billig boligform sammenlignet med ejerboligen, svarende til omkring 23 pct. billigere på landsplan. Sammenlignes andelsboligerne med de ustøttede private udlejningsboliger er fordel

²⁷ De 19 pct. fremkommer ultimo år 15 af tabel 9.3.

med andelsboligerne endnu større på lang sigt, jf. tabel 9.3. Her det dog igen afgørende, at der i analysen er tale om udlejningsboliger opført efter 1991. For udlejningsboliger opført før 1991 må boligomkostningerne antages at være væsentligt lavere. Det er dog ikke muligt at vurdere, om omkostningerne ved lejeboliger opført før 1991 er højere eller lavere end boligomkostningerne i andelsboliger. Men de relative boligsubsidier til andelsboligen må dog vurderes at være væsentligt overvurderet i analysen

Boks 1: Reguleringsgevinster

Reguleringsgevinsten udtrykker, hvor meget den beregnede husleje (boligomkostning) vil stige, hvis alle huslejereguleringer fjernes.

Reguleringsgevinsten for de enkelte boligformer kan derfor udregnes som forskellen mellem den fri eller uregulerede leje og den årlige husleje, der faktisk betales. Den fri husleje beregnes oftest som et skønnet leje-prisforhold ganget med en beregnet boligpris fra Told- og Skat's vurderingsmodel.

En alternativ metode til at vurdere effekten af den offentlige regulering og subsidiering på boligforbruget, svarende til reguleringsgevinsterne, er ved at beregne omkostningerne ved at bo i de forskellige boligformer. I udregningerne antages det, at den ustøttede husleje i de private udlejningsboliger (opført efter år 1991) er identisk med den markedsbestemte husleje.

Som det fremgår af tabel 9.3, så varierer den offentlige støtte meget mellem boligformerne i Danmark. De ældre andelsboliger er på nuværende tidspunkt den boligform i Danmark, der opnår den største reguleringsgevinst. Omvendt modtager nyopførte andelsboliger stort set ikke nogen form for offentlig støtte de første år.

Boligejere opnår ved det nuværende renteniveau en reguleringsgevinst på omkring 10 pct. i forhold til de ustøttede private udlejningsboliger, jf. tabel 9.3. For et renteniveau på 8 pct. stiger boligejernes samlede reguleringsgevinst til omkring 20 pct., i forhold til de ustøttede private udlejningsboliger.

Beregningen af boligomkostningerne illustreret i tabel 9.3 har den svaghed, at den kun betragter boligomkostningerne for et givent renteniveau. I tabel 9.4 er der derfor udført en rentefølsomhedsanalyse af boligomkostningerne.

Rentefølsomhedsanalysen viser, at andelshaveren ikke opnår de samme forholdsmæssige gevinster som boligejeren ved en renteforhøjelse, idet andelsboligforeningen ikke har mulighed for at fradrage sine renteudgifter på realkreditlånet.

Hvis renteniveauet antages at være 4 pct., vil andelshaverens boligomkostninger det første år være ca. 6 pct. lavere end boligomkostningerne for beboeren i den private udlejningsbolig. Boligejerens boligomkostninger er endnu lavere - knap 10 pct. - sammenlignet med beboeren i den private udlejningsbolig. Øges renteniveauet med 4 procentpoint til 8 pct. medfører det, at andelshaverens boligomkostninger fortsat er ca. 6 pct. under boligomkostningerne for den private udlejningsbolig, mens boligejerens

boligomkostninger er mere end 20 pct. lavere. På lang sigt har andelshaveren dog de mindste boligomkostninger. Dette ses ved, at beboeren i en ældre andelsbolig for et renteniveau på hhv. 4 pct. eller 8 pct. har op til hhv. 23 pct. eller 14 pct. lavere boligomkostninger end boligejeren, jf. tabel 9.4.

Tabel 9.4. Rentefølsomhedsanalyse af boligomkostningerne

Rente	4 pct.			5 pct.			6 pct.			8 pct.		
	Ejerboliger	Privat udlejningsbolig (opført efter 1991)	Ustøttede andelsboliger	Ejerboliger	Privat udlejningsbolig (opført efter 1991)	Ustøttede andelsboliger	Ejerboliger	Privat udlejningsbolig (opført efter 1991)	Ustøttede andelsboliger	Ejerboliger	Privat udlejningsbolig (opført efter 1991)	Ustøttede andelsboliger
Ar												
1	90,3	100,0	93,9	85,9	100,0	93,8	82,9	100,0	93,7	79,1	100,0	93,6
5	90,3	100,0	90,3	85,9	100,0	90,4	82,9	100,0	90,5	79,1	100,0	90,8
10	90,3	100,0	86,0	85,9	100,0	86,3	82,9	100,0	86,6	79,1	100,0	87,2
15	90,3	100,0	81,9	85,9	100,0	82,2	82,9	100,0	82,6	79,1	100,0	83,4
20	90,3	100,0	77,9	85,9	100,0	78,1	82,9	100,0	78,5	79,1	100,0	79,3
25	90,3	100,0	74,0	85,9	100,0	74,0	82,9	100,0	74,2	79,1	100,0	74,7
30	90,3	100,0	70,1	85,9	100,0	69,8	82,9	100,0	69,6	79,1	100,0	69,4
35	90,3	100,0	69,4	85,9	100,0	68,9	82,9	100,0	68,6	79,1	100,0	68,2
40	90,3	100,0	69,4	85,9	100,0	68,9	82,9	100,0	68,6	79,1	100,0	68,2

Antagelser: Renten for realkreditlån, banklån og alternativforrentning er i disse udregninger identisk, hvilket betyder, at resultaterne for en rente på 4 pct. ikke er identiske med resultaterne i tabel 9.3.

Ustøttede private udlejningsboliger er sat til indeks 100

Kilde: Erhvervs- og Byggestyrelsen

9.4 Opsummering

I analysen er der foretaget en sammenligning af boligudgifter og boligomkostninger for tre boligformer: ejerbolig, andelsbolig og privat udlejningsbolig opført efter 1991.

Analysen af boligudgifterne viser, at de traditionelle andelsboliger beliggende i København og på Frederiksberg er betydeligt billigere end tilsvarende ejerlejligheder placeret i samme område. Dette skyldes i høj grad den lave månedlige boligafgift, som andelshaveren betaler. Omvendt viser analysen, at de støttede andelsboliger i provinsen generelt er næsten ligeså dyre som tilsvarende ejerboliger i området.

Analysen af boligomkostningerne viser, at den billigste af de tre boligformer er en ældre andelsbolig med et relativt lavt gælds niveau i foreningen. Resultaterne viser, at på landsplan er en ældre andelsbolig, der ikke har fået støtte, gennemsnitligt omkring 30 pct. billigere end en privat udlejningsbolig opført efter 1991 (hvor huslejen kan fastsættes frit) og 23 pct. billigere end en ejerbolig. Det skyldes primært, at andelshaveren ikke betaler ejendomsværdiskat, og at beskatningen af den potentielle alternativforrentning af andelshaverens friværdi ikke indgår i andelshaverens boligomkostning.

Boligomkostningerne for nyopførte andelsboliger, der ikke har fået støtte, ligger de første par år en smule højere end for ejerboliger og private udlejningsboliger. Det skyldes antagelsen om, at renten på boliglånet er højere end alternativrenten, samt at andelsboligforeningen ikke kan fradrage deres renteudgifter.

Ejerboligen er omvendt den billigste boligform i de første år, og den fortsætter med at være billig i forhold til de nyere private udlejningsboliger. Det skyldes, at satsen for ejendomsværdiskatten er lavere end skatteværdien af rentefradraget. Det skal dog understreges, at boligomkostningerne for de private udlejningsboliger i analysen er vurderet for højt, idet der kun ses på en meget begrænset og dyrere del af markedet

for udlejningsejendomme, dvs. ejendomme opført efter 1991. Fordelen ved andelsboliger og ejerboliger sammenlignet med private udlejningsejendomme er derfor overvurderet i analysen.

Hvis renteniveauet i analysen øges, stiger boligomkostningerne for samtlige af de analyserede boligformer. Stigningen i omkostningerne vil dog være mindre for ejerboligerne end for de private udlejningsboliger og andelsboligerne.

Kapitel 10. Andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet

I de foregående kapitler er andelsboligsektoren blevet belyst i forhold til forskellige parametre. Der er bl.a. blevet set nærmere på andelsboligerne og andelshaverne, adgangen til andelsboligerne, priserne på andelsboligerne og boligomkostningerne. På baggrund heraf danner der sig et samlet billede af andelsboligsektoren, som giver et grundlag for at foretage en vurdering af andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet.

Ved vurderingen af andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet kan følgende tre parametre opstilles:

1. Tilgængelighed til andelsboligerne.
2. Prisen på boligerne sammenholdt med kvalitet og beliggenhed.
3. Beboersammensætningen i andelsboligerne.

I det nedenstående konkluderes på hver af de tre parametre, og de vigtigste resultater fra analysen sammenfattes i tabelform.

10.1 Tilgængelighed til andelsboligerne

Undersøgelsen har vist, at ca. en tredjedel af de nuværende beboere i andelsboligerne har erhvervet deres andelsbolig uden at have kontakter i den pågældende andelsboligforening i forvejen. Undersøgelsen har samtidig vist, at næsten halvdelen af andelsboligerne bliver erhvervet via familie og bekendte, jf. tabel 10.1. Det er hovedsageligt i de traditionelle andelsboliger, at boligerne er blevet erhvervet via familie eller bekendte, mens de støttede andelsboliger og i endnu højere grad de nye andelsboliger er frit tilgængelige. Forskellene i tilgængelighed mellem de forskellige andelsboligtyper har samtidig vist sig at medføre en tilsvarende geografisk forskel i tilgængelighed. Årsagen hertil er, at de traditionelle andelsboliger, der oftest erhverves via familie og venner, udgør langt hovedparten af andelsboligerne i København og på Frederiksberg, mens de støttede og nye andelsboliger, der i højere grad er frit tilgængelige, i højere omfang er beliggende uden for de større byer.

I visse dele af andelsboligsektoren er tilgængeligheden til ventelisterne bestemt af, om man kender nogen i den enkelte andelsboligforening. Der er dog væsentlige regionale forskelle. I København og på Frederiksberg har tæt ved to tredjedele af andelshaverne fået adgang til ventelisten via venner og familie, mens det samme tal for Jylland og Fyn er lidt over en tredjedel.

Næsten halvdelen af de andelshavere, der har erhvervet en andelsbolig via venteliste²⁸, har stået på venteliste mindre end et år, også i København og på Frederiksberg. Blandt de nye andelsboliger har næsten alle på landsplan fået en bolig efter et år på ventelisten. Tallene kan dog være misvisende, da undersøgelsen er foretaget blandt dem, der rent faktisk har fået en bolig via en venteliste.

²⁸ Her er både medregnet frit tilgængelige ventelister og ventelister, som man får adgang til ved at kende nogen i foreningen eller foreningens bestyrelse.

Mobiliteten i andelsboligerne er forholdsvis stor. Med en gennemsnitlig botidslængde på omkring 7 år og 42 pct. fraflyttede boliger efter 3 års botid er andelsboligerne en boligform, hvor beboerne udskiftes forholdsvis jævnlige, jf. tabel 10.1. Til sammenligning er kun 21 pct. af beboerne i ejerboliger fraflyttet efter 3 år, mens 70 pct. af beboerne i de private udlejningsboliger er fraflyttet efter samme tidsrum.

Tabel 10.1. Andelsboligernes tilgængelighed

(Baseret på telefoninterview- og spørgeskemaundersøgelse samt Danmarks Statistik)

Område (Andel af andelsboliger)	Kbh/Frb (58 %)	Sjælland (19 %)	Jylland/Fyn (20 %)	Århus (4 %)	Hele landet (100 %)
Beboere der har erhvervet boligen uden på forhånd af kende nogen i foreningen ^I	19 %	38 %	66 %	51 %	33 %
Beboere der har erhvervet boligen via bekendt eller familie ^{I *}	58 %	42 %	24 %	33 %	47 %
Overtagelse af bolig via venteliste ^{I **}	25 %	22 %	11 %	18 %	21 %
Andelsforeninger med ekstern venteliste blandt de 3 første prioriteter ^{I ***}	27 %	37 %	19 %	32 %	27 %
Erhvervelse af bolig efter 1 år på venteliste ^I	46 %	44 %	46 %	54 %	46 %
Fraflytningsprocent ^{II}	10 %				
Gennemsnitlig botid ^{II}	7,2 år				
Fraflyttede efter 3 år ^{II}	42 %				

Kilder: ^ITelefoninterview- og spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005,

^{II}Specialkørsel fra Danmarks Statistik og Socialministeriets egne beregninger, 2003.

Note*: Omfatter køb via bekendte og adgang til venteliste via bekendte.

Note**: Her er medregnet beboere, der er kommet på venteliste både ved at kende nogen eller ved ikke at kende nogen på forhånd i foreningen.

Note***: Tallet er renset for foreninger, der på en af de tidligere prioriteter, har enten fri indstillingsret for sælger, eller hvor køber findes via opslag.

Samlet set er der stor variation i tilgængeligheden af andelsboligerne. Tilgængeligheden afhænger af boligens geografiske placering, typen af andelsbolig og hvor attraktiv andelsboligformen er i det pågældende område i forhold til prisniveauet for alternative boligformer.

I de dele af landet, hvor andelsboligformen er særlig attraktiv i forhold til prisniveauet på alternative boligformer – i særdeleshed i København og på Frederiksberg – er det sværere at få adgang til en andelsbolig uden at kende nogen i foreningen i forvejen. Her har omkring en femtedel fået deres andelsbolig uden at kende nogen i foreningen på forhånd. I resten af landet vurderes andelsboligerne at være lettere tilgængelige.

10.2 Prisen på boligerne sammenholdt med kvalitet og beliggenhed

Priserne på andelsboligerne er stigende som følge af de seneste års prisdannelse på ejendomsmarkedet og et udbredt skift i andelsboligforeningernes vurderingsprincip. Andelsboligpriserne er i perioden 1999-2004 steget væsentligt mere end priserne på ejerboligerne. På landsplan er de steget over 40 pct. mere end ejerlejligheder og næsten dobbelt så meget som én-familiehuse. De store prisstigninger skyldes bl.a., at andelsboligforeningerne skifter vurderingsprincip fra den offentlige vurdering til valuarvurdering.

Sammenlignes de traditionelle andelsboliger med ejerlejligheder, som bedst repræsenterer boligformerne i København, er priserne på andelsboligerne steget over 30 pct. mere end ejerboligpriserne. Prislejet for ejerboligerne er dog langt højere end for andelsboligerne, hvorfor prisudviklingen har genereret langt større formuer for boligejerne sammenlignet med andelshaverne.

Der er kun mindre forskelle i den gennemsnitlige pris på en andelsbolig i de forskellige dele af landet og indenfor de forskellige andelsboligtyper. Det betyder, at prisdifferencen mellem andelsboliger og ejerboliger er langt større i København og på Frederiksberg end eksempelvis i Jylland og på Fyn. Årsagen hertil er den store difference i priserne på ejerboliger i Danmark, hvor ejerboligpriserne i København og på Frederiksberg er blandt landets dyreste.

I København og på Frederiksberg er andelsboligerne i dag dermed en billig boligform, når der sammenlignes med en ejerbolig med tilsvarende antal kvadratmeter og beliggenhed. Det skal dog bemærkes, at flertallet af andelsboligerne i København er forholdsvis små boliger på mindre end 74 m². Hertil kommer, at næsten en femtedel af andelsboligerne i København og på Frederiksberg ikke har eget badeværelse eller adgang til badeværelse. Sammenlignet hermed er det næsten 12 pct. af de private udlejningsboliger i København og på Frederiksberg, der ikke har eget badeværelse eller adgang til badeværelse. Andelsboligerne i København og på Frederiksberg er i de fleste tilfælde en billig boligform, samtidig er det en boligform, der ofte ikke lever op til de samme kvalitetsmæssige standarder som de andre boligformer.

Uden for København, Frederiksberg og andre større byer er differencen mellem boligudgifterne for henholdsvis ejerboliger og andelsboliger langt mindre. Visse steder er nye andelsboliger endda dyrere end ejerboliger. Den geografiske forskel skyldes som nævnt i et vist omfang, at de billige traditionelle andelsboliger er mindre udbredte i provinsen. Samtidig er der som nævnt en markant prisforskel på ejerboliger i København, på Frederiksberg og andre større byer i forhold til resten af landet.

Andelsboligerne uden for de større byer er kendetegnet ved, at der i langt højere grad end i storbyerne er tale om nyere og større andelsboliger. Standarden er derfor i højere grad som en tilsvarende ejerbolig, hvilket også begrundes, at differencen mellem boligudgifterne for disse andelsboliger og de tilsvarende ejerboliger er mindre.

Beregninger af boligomkostningerne forbundet med andelsboligerne viser, at nyopførte ustøttede andelsboliger med det nuværende renteniveau er en dyrere boligform end både ejerboliger og nyere private udlejningsejendomme.²⁹ En ældre støttet andelsbolig er derimod en markant billigere boligform end både ejerboliger og de nyere private udlejningsejendomme.³⁰ De ældre andelsboliger er dermed de boliger, der på nuværende tidspunkt opnår den højeste reguleringsgevinst, som følge af den offentlige regulering.³¹ Resultatet er imidlertid behæftet med en væsentlig usikkerhed, idet analysen ikke har foretaget beregninger på boligomkostninger for private udlejningsboliger opført før 1991, der traditionelt set er karakteriseret ved relative store reguleringsgevinster. De ældre andelsboliger er hovedsageligt beliggende i København, på Frederiksberg og i de andre større byer, mens de nyere andelsboliger hovedsageligt ligger i provinsen, jf. tabel 10.2.

Tabel 10.2. Boligomkostninger for forskellige boligformer med samme anskaffelsespris

År	Ejerboliger	Privat udlejningsbolig (opført efter 1991)	Ustøttede andelsboliger
1	99,6	100,0	103,2
5	97,3	100,0	97,4
10	94,3	100,0	90,1
15	91,0	100,0	82,6
20	90,3	100,0	77,9
25	90,3	100,0	74,0
30	90,3	100,0	70,1
35	90,3	100,0	69,4
40	90,3	100,0	69,4

Note: Private udlejningsboliger er sat til indeks 100. Tallene er opgjort primo.

Kilde: Erhvervs- og Byggestyrelsen

Sammenfattende kan det konkluderes, at der er sammenhæng mellem pris, kvalitet og beliggenhed, når man sammenligner de andelsboligtyper, der er mest udbredt i provinsen, med ejerboliger i provinsen. I København og på Frederiksberg er prisniveauet for ejerboliger derimod betydeligt højere end prisniveauet for andelsboliger. Dette kan primært tilskrives den store udbredelse af traditionelle andelsboliger samt det høje prisniveau for ejerboliger i dette område.

Der er indenfor rammerne af den nuværende lovgivning mulighed for, at der skabes større sammenhæng mellem pris, kvalitet og beliggenhed, idet der er rum for bedre udnyttelse af valuarvurderinger. Undersøgelsen viser, at 20 pct. af foreningerne i dag anvender valuarvurdering, mens lidt over halvdelen af andelsboligforeningerne fortsat anvender den offentlige vurdering ved vurdering af foreningens ejendom, jf. tabel

²⁹ Bemærk at der ikke er foretaget beregninger af boligomkostninger for private udlejningsboliger opført før 1991.

³⁰ Under antagelse af en rente på 4 pct. samt de øvrige forudsætninger, der er lagt til grund for beregningerne i kapitel 9.

³¹ Reguleringsgevinsten udtrykker, hvor meget huslejen vil stige, hvis alt huslejustrøking bliver fjernet. Reguleringsgevinsten kan derfor angives som forskellen mellem boligomkostningerne på et reguleret marked i forhold til et ureguleret.

10.3. Der er en stigende tendens til, at foreningerne skifter over til valuarvurdering. Blandt de foreninger, der er skiftet over til valuarvurdering, har 39 pct. oplevet en stigning i ejendomsvurderingen på mere end 50 pct. Det er særligt for de traditionelle andelsboligforeninger, at der kan være store prisstigninger at hente ved at overgå til valuarvurdering. For de andelsboligforeninger der har skiftet vurderingsprincip til valuarvurdering, har det således betydet en væsentlig tilnærmelse til en mere korrekt markedsmæssig pris.

Tablet 10.3. Andelsboligernes priser m.v.

(Baseret på telefoninterview- og spørgeskemaundersøgelse og BBR)

Område (Andel af andelsboliger)	Kbh/Frb (58 %)	Sjælland (19 %)	Jylland/Fyn (20 %)	Århus (4 %)	Hele landet (100 %)
Gennemsnitligt andelsindskud ¹ *)	380.000 kr.	364.000 kr.	347.000 kr.	369.000 kr.	372.000 kr.
Gennemsnitlig kvadratmeterpris ¹ *)	5.054 kr/m ²	4.757 kr/m ²	4.019 kr/m ²	4.431 kr/m ²	4.812 kr/m ²
Gennemsnitlig månedlig boligafgift ¹	2.880 kr.	3.060 kr.	3.120 kr.	3.240 kr.	2.975 kr.
Anvendelse af valuarvurdering ¹	27 %	13 %	8 %	15 %	20 %
Gennemsnitlig boligstørrelse ^{II}	77 m ²	80 m ²	91 m ²	84 m ²	80 m ²
Ingen adgang til bad ^{II}	19 %	3 %	1 %	1 %	11 %
Penge under bordet ^I	4 %	3 %	1 %	1 %	3 %

Kilder: ^I Telefoninterview- og spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.

^{II} Erhvervs- og Byggestyrelsen (BBR), sept. 2005.

Note*): Tallet bygger udelukkende på salg i 2005.

En anden måde at undersøge, om der er sammenhæng mellem pris, kvalitet og beliggenhed, er at se på, om der forekommer penge under bordet. Hvis der bliver for stor en skævvridning mellem prisen på andelsboliger og fx prisen på tilsvarende ejerboliger, kan det tænkes, at folk på boligmarkedet kompenserer for skævheden ved at betale penge under bordet.

Omfanget af penge under bordet og overbetaling for løsøre eller yderligere forbedringer skal ses i forhold til, at det er ulovligt og strafbart at kræve en overpris i forbindelse med salg af en andelsbolig. Dette kan betyde, at der i undersøgelsen er nogen, der ikke har villet oplyse herom med den konsekvens, at resultatet ikke er helt retvisende.

På baggrund af undersøgelsen tyder det på, at brugen af penge under bordet i forbindelse med erhvervelse af andelsboliger er et relativt begrænset fænomen, idet kun 3 pct. af de nuværende andelshavere har betalt penge under bordet eller anden form for overbetaling. Det er hyppigst forekommende i København og på Frederiksberg, hvor prisdifferencen mellem andelsboliger og ejerboliger er størst.

10.3 Beboersammensætningen i andelsboligerne

Beboerne i andelsboligerne befinder sig aldersmæssigt i en mellemgruppe, hvor beboerne i udlejningsboligerne er yngre, og beboerne i ejerboliger og almene boliger er ældre end andelshaverne. Den største gruppe beboere i andelsboligerne er i alderen 25-34 år. De yngre beboere er bedst repræsenteret i de traditionelle andelsboliger, mens der i både de støttede og nye andelsboliger er en overrepræsentation af beboere, der er ældre end 50 år. I løbet af de sidste 15 år er andelen af andelshavere mellem 18-24 år faldet, mens andelen af de 50-64-årige er steget. Udviklingen i aldersgrupperne svarer dog stort set til den generelle befolkningsudvikling på landsplan i samme periode.

Andelsboligformen er den boligform, der har den største andel af veluddannede beboere med mellemlang og lang videregående uddannelse. Der bor herudover også en del beboere, som har en grundskoleuddannelse, en gymnasial uddannelse eller erhvervsfaglig uddannelse, som eneste uddannelse, jf. tabel 10.4.³²

Når indtægtsforholdene tages med i betragtning, er andelsboligsektoren kendetegnet ved, at husstandene i andelsboligerne udgør en mellemindkomstgruppe mellem ejerboligerne på den ene side og de almene og udlejningsboligerne på den anden side. Næsten 16 pct. af husstandene i andelsboligerne har dog en indkomst over 500.000 kr.

De geografiske forskelle på andelshaverne har vist sig at være markante. I andelsboligerne i København og på Frederiksberg bor der en forholdsvis stor andel yngre beboere, samtidig med at flertallet af beboerne er enlige.

Udenfor de større byer, særligt udenfor København og Frederiksberg, er beboersammensætningen i høj grad præget af pensionister. Dette kan skyldes, at der er tale om en boligform, hvor der er et mindre ansvar for individuel vedligeholdelse og istandsættelse, end der er i ejerboliger, hvilket kan være velegnet til ældre mennesker, der har boet i ejerbolig i mange år, men søger en mere fleksibel boligform.

³² Det skal her bemærkes, at studerende placeres på niveauet for den seneste opnåede eksamen. Det mest almindelige vil være en gymnasieuddannelse.

Table 10.4. Beboersammensætningen*(Baseret på tal fra Danmarks Statistik)*

Ejerform	Andel	Ejer	Privat udlejn.	Almen	Hele landet
(Andel af beboere)	(5 %)	(61 %)	(16 %)	(17 %)	(100 %)
Beboere på 18-34 år	37 %	20 %	43 %	29 %	27 %
Beboere på over 65 år	23 %	17 %	22 %	24 %	19 %
Mellem og lang videregående uddannelse	24 %	19 %	16 %	9 %	17 %
Grundskole, gymnasial og erhvervsfaglig uddannelse som højeste uddannelse	71 %	76 %	79 %	88 %	78 %
Lønmodtagere på høj- eller mellemniveau*)	31 %	34 %	25 %	16 %	30 %
Pensionister	27 %	12 %	19 %	27 %	25 %
Arbejdsløse	4 %	3 %	4 %	5 %	3 %
Husstandsindkomst under 300.000 kr.	59 %	26 %	70 %	74 %	47 %
Husstandsindkomst over 500.000 kr.	16 %	56 %	11 %	8 %	29 %
Enlige uden børn	54 %	22 %	60 %	54 %	39 %
Enlige med børn	4 %	2 %	6 %	11 %	5 %
Beboere af anden etnisk oprindelse**)	3,8 %	1,4 %	4,3 %	17,5 %	4,9 %

Kilde: Danmarks Statistik 2004, 2005.

Note*): 'Lønmodtagere på høj- eller mellemniveau' omfatter lønmodtagere i et arbejde, der forudsætter færdigheder svarende til en kort, mellem eller lang videregående uddannelse eller forskerniveau.

Note**): Omfattende beboere, som kommer fra et ikke-OECD land eller fra Cypern, Tyrkiet og Korea.

Samlet set er der tale om en boligform, hvor der bor mange forskellige typer beboere. Knap en fjerdedel af beboerne er veluddannede, og beboerne i andelsboligerne er dermed mere veluddannede end i de øvrige boligformer. Samtidig er andelsboligsektoren præget af mellemindkomstgruppen og en stor andel af yngre mennesker.

10.4 Samlet vurdering

Formålet med andelsboligformen er bl.a. at medvirke til, at der findes en tredje boligform mellem udlejningsboligen og ejerboligen, og at der er boliger til alle uanset indkomst- og familieforskel.

Andelsboligsektoren opfylder i det store og hele formålet. Overordnet set er andelsboligsektoren dog en sektor, der er præget af geografiske forskelle samt væsentlige forskelle mellem de forskellige typer af andelsboliger. Der er forskel på pris, subsidiering, tilgængelighed og beboersammensætning, og der synes at være en klar forskel på disse parametre mellem København og Frederiksberg i forhold til resten af landet. Det skyldes til dels forskelle i sammensætningen af andelsboligtyper.

Sammenlignet med ejerboliger og nyere private udlejningsboliger³³ er de ældre andelsboliger på nuværende tidspunkt den boligform, der opnår den største reguleringsgevinst som følge af den offentlige regulering. Dette medvirker til, at andelsboligerne kan være en attraktiv boligform for familier og personer i lav- eller mellemindkomstgruppen, herunder ældre og yngre mennesker. Omvendt betyder reguleringsgevinsten også, at de veluddannede beboere, der udgør godt en fjerdedel af andelshaverne, også får gavn af denne gevinst. Det samme gør andelen af beboere med høje husstandsindkomster, selvom de ikke umiddelbart har behov herfor.

I København og på Frederiksberg er der en stor prisdifference på andelsboliger og ejerboliger, hvilket gør efterspørgslen efter billige andelsboliger markant større end i andre steder i landet. Der har dog været markante prisstigninger på andelsboliger de senere år – prisstigninger, der har været højere end på ejerboliger i relative tal. Der er samtidig en tendens til, at der er en stigende andel andelsboligforeninger, der vælger at få ejendommen vurderet af en valuar. For de andelsboligforeninger der har skiftet vurderingsprincip til valuarvurdering, har det således betydet en væsentlig tilnærmelse til en mere markedsmæssig pris.

Samlet set er der på landsplan en tredjedel af de nuværende andelshavere, der har erhvervet deres bolig, uden at kende nogen i andelsboligforeningen i forvejen. Tilgængeligheden er imidlertid præget af regionale forskelle. I København og på Frederiksberg, hvor der ligger flest af de oftest prisbillige traditionelle andelsboliger, er det således ca. en femtedel af boligerne, der er frit tilgængelige. Samtidig er andelsboligerne præget af en rimelig høj grad af mobilitet.

³³ Private udlejningsboliger er her kun boliger opført efter 1991 og dermed ikke underlagt huslejeregulering.

Bilag 1. Metode

De statistiske oplysninger, som ligger til grund for analysen, er dels udtrukket fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) og Danmarks Statistik, og dels indsamlet ved henholdsvis en telefoninterviewundersøgelse af nuværende andelshavere og en spørgeskemaundersøgelse blandt andelsboligforeninger udført af analyseinstituttet Vilstrup Univero.

Bygnings- og Boligregistret (BBR)

Analysen har benyttet sig af udtræk fra BBR-registret, som indeholder detaljerede oplysninger for samtlige bygninger og boliger i Danmark.

Økonomi- og Erhvervsministeriet har det overordnede ansvar for BBR med hensyn til registrets indhold, drift, vedligeholdelse og udvikling, og det er kommunernes ansvar at føre registret efter ministeriets regler.

Analysen er baseret på udtræk af boligdata for 2005 samt for 1990, 1995 og 2000 ved den historiske analyse. Data for andelsboliger er blevet sammenholdt med data for ejerboliger, privat udlejningsboliger og almene boliger. Andelsboligerne er yderligere blevet opdelt i de 3 andelsboligtyper, hvor opdelingen er antaget at følge andelsboligernes opførelsesår; de traditionelle andelsboliger (opført før 1981), de støttede andelsboliger (opført fra 1981 og frem til 2000) og de nye andelsboliger (opført fra 2000 og frem). De anvendte boligdata fra BBR indeholder oplysninger om boligernes areal, geografiske placering, opførelsesår samt installationsforhold vedrørende badeværelse og toiletforhold.

Danmarks Statistik

Det grundlæggende datasæt fra Danmarks Statistik er opdelt på kommuneniveau (antallet af kommuner pr. 1. januar 2005) og på ejerforhold/udlejningsforhold som defineret i BBR, dvs. ejerbolig, privat udlejningsbolig, almen bolig og andelsbolig, herunder de 3 andelsboligtyper opdelt efter opførelsesår; de traditionelle andelsboliger (opført før 1981), de støttede andelsboliger (opført fra 1981 og frem til 2000) og de nye andelsboliger (opført fra 2000 og frem).

Der er indhentet data fra 5 forskellige år; 2005, 2004, 2000, 1995 og 1990. Den historiske analyse går kun tilbage til 1990, hvilket skyldes, at datagrundlaget for andelsboliger først blev fuldstændigt i 1988.

For 2005 er benyttet data for befolkningens aldersfordeling i de enkelte boligtyper, boligernes areal samt beboernes herkomst (OECD-land eller ej). Det har ikke været muligt at fremskaffe data for beboernes arbejdsstilling og andre socioøkonomiske forhold samt beboernes uddannelsesmæssige baggrund for 2005. Det skyldes, at de senest opdaterede data er fra 2004.

For 2004, 2000, 1995 og 1990 er benyttet data for befolkningens aldersfordeling i de enkelte boligtyper, boligernes areal, beboernes arbejdsstilling og andre socioøkonomiske forhold, beboernes uddannelsesmæssige baggrund (fordelt på forskellige uddannelsesniveauer) samt beboernes herkomst (OECD-lande eller ej).

For 2004, 2000, 1995 og 1990 er desuden indhentet data for husstandenes bruttoindkomst, husstandstyper (enlige med og uden børn, par med og uden børn) samt boligernes areal.

Telefoninterviewundersøgelse af andelshavere

Det grundlæggende datasæt for telefoninterviewundersøgelsen af nuværende andelshavere er dannet på baggrund af udtræk fra BBR-registret. Herfra er foretaget et udtræk af samtlige boliger beliggende i ejendomme ejet af en privat andelsboligforening pr. 15. september 2005.

BBR-registret indeholder en række oplysninger knyttet til den enkelte andelsbolig og ejendommen, som andelsboligen er beliggende i, herunder beliggenhedsadresse. Registret indeholder derimod ikke navne på enkeltpersoner, navnet på andelsboligforeningen eller foreningens administrator.

Vilstrup Univero har varetaget telefoninterviewundersøgelsen på vegne af den tværministerielle arbejdsgruppe.

Det grundlæggende datasæt er sendt til opslag hos TDC for at forsyne adresserne med telefonnumre. Det har været muligt at nummersætte 75 pct. af adresserne.

Undersøgelsen er gennemført som en kvoteret undersøgelse, hvor antallet af interviews er opdelt i 4 kvoter:

- Ca. 550 interviews i København og Frederiksberg kommune.
- Ca. 150 interviews i resten af Sjælland og Bornholm.
- Ca. 150 interviews i Århus.
- Ca. 150 interviews i resten af Jylland og på Fyn.

De gennemførte interviews udvælges tilfældigt blandt andelshaverne indenfor de 4 kvoter.

Andelen af andelsboliger i København og på Frederiksberg udgør 58 pct. af den samlede andelsboligmasse. Derfor foretages størstedelen af interviewene her, svarende til den forholdsmæssige andel af det samlede antal andelsboliger.

I de resterende områder gennemføres minimum 150 interviews, uanset andelen af den samlede boligmasse. På den måde tilstræbes et tilstrækkeligt udsagnsgrundlag til at analysere de tre delområder.

Der er samlet set gennemført 1034 telefoninterviews med nuværende andelsboligejere i Danmark. Telefoninterviewet er foretaget med den person i husstanden, som var hovedansvarlig for købet og betalingen af andelsboligen. Der er fokuseret på købet af den første bolig i den andelsboligforening, som respondenter bor i. Årsagen hertil er, at målet har været at undersøge den eksterne adgang til andelsboliger og ikke interne flytninger i foreningen.

Data for de tre andelsboligtyper er efter indsamling blevet vejet³⁴ efter geografisk region for at gøre undersøgelsen repræsentativ på landsplan. Derudover er data blevet vejet efter kvadratmeterstørrelse, da undersøgelsen fokuserer på købet af den første bolig i andelsboligforeningen, og da en del foreninger primært sælger de større andelsboliger internt til personer, der allerede bor i foreningen.

Spørgeskemaundersøgelse blandt andelsboligforeninger

Det grundlæggende datasæt for spørgeskemaundersøgelsen blandt andelsboligforeninger er dannet på baggrund af udtræk fra Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) via den Offentlige InformationsServer (OIS). Der er foretaget et udtræk af samtlige andelsboligforeninger ved foreningens formand eller administrator. De administratorer og foreninger, der har adressebeskyttelse, er ikke medtaget. Udtrækket er foretaget den 22. september 2005.

ESR-registret indeholder oplysninger om bl.a. navn og adresse på andelsboligforeninger, herunder som oftest adresse på administratoren af foreningen.

Vilstrup Univero har varetaget spørgeskemaundersøgelsen på vegne af den tværministerielle arbejdsgruppe.

Datasættet er sendt til opslag hos TDC for at forsyne adresserne med telefonnumre. Det har været muligt at nummersætte 61 pct. af adresserne.

Undersøgelsen blev planlagt gennemført som en kvoteret undersøgelse, hvor antallet af interviews blev opdelt i 4 geografiske kvoter:

- Ca. 550 interviews i København og Frederiksberg kommune.
- Ca. 150 interviews i resten af Sjælland og Bornholm.
- Ca. 150 interviews i Århus.
- Ca. 150 interviews i resten af Jylland og på Fyn.

Kvoternes fordeling er valgt ud fra samme kriterier som ved andelshaverundersøgelsen. De gennemførte interviews udvælges tilfældigt blandt andelsboligforeningerne indenfor de 4 kvoter.

Der er samlet set gennemført 1002 interviews med administratorer af andelsboligforeninger og andelsboligformænd. Undersøgelsen er gennemført som en web- og postalundersøgelse. Administratorer og andelsboligformænd er blevet kontaktet pr. telefon, hvorefter de har fået tilsendt et spørgeskema. Spørgeskemaundersøgelsen er som udgangspunkt foretaget hos administratoren af andelsboligforeningen. I det omfang andelsboligforeningen er selvadministrerende, er andelsboligformanden blevet kontaktet.

Undersøgelsen er stødt på en del barrierer i København, på Frederiksberg og i Århus, idet det har været svært at opnå det ønskede antal besvarelser. For København og Frederiksberg skyldes dette bl.a., at andelsboligforeningerne i København og Frederiksberg i stort omfang administreres af de samme forholdsvis store administratorer, som ikke i samme omfang som mindre administratorer har mulighed

³⁴ Der er benyttet iterativ vægtning, hvor vægtene er baseret på BBR.

for at svare på samtlige foreningers vegne. I Århus har det været svært at skaffe telefonnumre til administratorene samtidig med, at der er en del, der ikke har ønsket at deltage i undersøgelsen.

De indkomne besvarelser fordeler sig således:

▪ København og Frederiksberg	217 besvarelser
▪ Sjælland og Bornholm	172 besvarelser
▪ Århus	43 besvarelser
▪ Jylland og Fyn	570 besvarelser

Data er efter indsamling blevet vejret³⁵ på geografisk region, for at gøre resultatet repræsentativt på landsplan. Derudover er der blevet vejret på opførelsesår for andelsboligforeningens ejendom ved et beregnet gennemsnit i de tilfælde, hvor der er anført flere opførelsesår for én andelsboligforening.

³⁵ Der er benyttet iterativ vægtning, hvor vægtene er baseret på BBR.

Bilag 2. Spørgsmål til telefoninterviewundersøgelse af andelshavere**SPM 0 Bor du i en privat andelsboligforening?**

- Ja
- Nej

SPM 1 Ejer du selv den andelsbolig du bor i?

- Ja
- Nej

SPM 2 Var du hovedansvarlig for købet og betalingen af andelsboligen?

- Ja
- Nej

SPM 3 Hvilket årstal købte du/I den første andelsbolig i den forening du/I bor i nu?

- før 1990
- 1990-1994
- 1995-1999
- 2000-2005
- Ved ikke

De efterfølgende spørgsmål vil handle om den første andelsbolig, du købte i foreningen.

SPM 4 Det er forskelligt fra andelsboligforening til andelsboligforening, hvem man må overdrage sin andel til. Hvordan fik du/I fat i den første andelsbolig i den forening som du/I bor i nu?

- Via arv
- Via ekstern venteliste
- Via lodtrækning
- Via køb af familie
- Via køb af ven/bekendt
- Via opslag i f.eks. aviser fra privat person
- Via opslag i f.eks. aviser fra andelsboligforeningen
- Via opslag i f.eks. aviser fra ejendomsmægler/bygherrer
- Andet
- Lejebolig omgjort til andelsbolig
- Bytte
- Ved ikke

Spørgsmål 5 besvares, hvis der er svaret 'Via ekstern venteliste' i spørgsmål 4.

SPM 5 Hvor længe har du ca. stået på denne eksterne venteliste?

Antal år: _____

Antal måneder: _____

Spørgsmål 6 besvares, hvis der er svaret 'Via ekstern venteliste' eller 'Via lodtrækning' i spørgsmål 4.

SPM 6 Andelsboligforeninger har nogle gange regler for, hvordan man kommer på venteliste/deltager i lodtrækning. Hvordan kom du/I på venteliste/ deltog i lodtrækning til den andelsbolig, hvor du/I bor/boede?

Der tales her om 1. indflytning i foreningen og dermed ikke om evt. efterfølgende interne flytninger i foreningen.

- Rettede uopfordret henvendelse til formanden/foreningen.
- Rettede, på baggrund af opslag/annonce, henvendelse til formanden/foreningen.
- Blev indstillet af et familiemedlem/bekendt, der bor i andelsboligforeningen.
- Andet.
- Ved ikke.

SPM 7 Hvor meget betalte du ca. for andelen inkl. forbedringer?

Beløb i hele kr.: _____

SPM 7A Måtte du derudover betale for?

- Løsøre eller yderligere forbedringer
- Dusør, "penge under bordet" eller tilsvarende
- Andet
- Ved ikke
- Nej intet derudover

Spørgsmål 7B besvares, hvis der er svaret 'Løsøre eller yderligere forbedringer' i spørgsmål 7A.

SPM 7B Betalte du den reelle pris eller en overpris for løsøret eller de yderligere forbedringer?

- Jeg betalte en overpris
- Jeg betalte den reelle pris
- Ved ikke

Spørgsmål 7C besvares, hvis der er svaret 'Jeg betalte en overpris' i spørgsmål 7B.

SPM 7C Hvor stor var overprisen du betalte?

Beløb i hele kr.: _____

Spørgsmål 7D besvares, hvis der er svaret 'Dusør, 'penge under bordet' eller tilsvarende' i spørgsmål 7A.

SPM 7D Hvor stor var beløbet du betalte i dusør, penge under bordet eller lignende

Beløb i hele kr.: _____

Bilag 3. Spørgsmål til spørgeskemaundersøgelse blandt andelsboligforeninger

SPM 1A Hvilken af følgende muligheder har 1. prioritet ved salg af andele i jeres forening?

- Andelshaveren kan indstille køberen, hvis overdragelsen sker i forbindelse med bytning (udenfor foreningen) eller til nærmere angivne familiemedlemmer el.lign. begrænsede muligheder.
- Personer på den interne venteliste.
- Personer på den eksterne venteliste.
- Lodtrækning blandt ansøgere.
- Den fraflyttende andelshaver indstiller selv køber.
- Køber findes via ansøgninger/opslag, fx i aviser.
- Andet.
- Ved ikke.

SPM 1B Hvilken af følgende muligheder har 2. prioritet ved salg af andele i jeres forening?

- Andelshaveren kan indstille køberen, hvis overdragelsen sker i forbindelse med bytning (udenfor foreningen) eller til nærmere angivne familiemedlemmer el.lign. begrænsede muligheder.
- Personer på den interne venteliste.
- Personer på den eksterne venteliste.
- Lodtrækning blandt ansøgere.
- Den fraflyttende andelshaver indstiller selv køber.
- Køber findes via ansøgninger/opslag, fx i aviser.
- Andet.
- Ved ikke.

SPM 1C Hvilken af følgende muligheder har 3. prioritet ved salg af andele i jeres forening?

- Andelshaveren kan indstille køberen, hvis overdragelsen sker i forbindelse med bytning (udenfor foreningen) eller til nærmere angivne familiemedlemmer el.lign. begrænsede muligheder.
- Personer på den interne venteliste.
- Personer på den eksterne venteliste.
- Lodtrækning blandt ansøgere.
- Den fraflyttende andelshaver indstiller selv køber.
- Køber findes via ansøgninger/opslag, fx i aviser.
- Andet.
- Ved ikke.

SPM 1D Hvilken af følgende muligheder har 4. prioritet ved salg af andele i jeres forening?

- Andelshaveren kan indstille køberen, hvis overdragelsen sker i forbindelse med bytning (udenfor foreningen) eller til nærmere angivne familiemedlemmer el.lign. begrænsede muligheder.
- Personer på den interne venteliste.
- Personer på den eksterne venteliste.
- Lodtrækning blandt ansøgere.
- Den fraflyttende andelshaver indstiller selv køber.
- Køber findes via ansøgninger/opslag, fx i aviser.
- Andet.
- Ved ikke.

Spørgsmål 2 besvares, hvis der er svaret 'Andelshaveren kan indstille køber, hvis overdragelsen sker i forbindelse med bytning (udenfor foreningen) eller til nærmere angivne familiemedlemmer el.lign. begrænsede muligheder' i spørgsmål 1A, 1B, 1C eller 1D.

SPM 2 Hvem har andelshaveren mulighed for at indstille som køber med fortrinsret efter den oplyste prioritet?

- Forældre og børn.
- Søskende.
- Anden familie.
- Ekstern bytning af bolig.
- Personer man har haft fælles husstand med.
- Andre.

SPM 3 Hvor mange andele blev der overdraget til folk udefra i 2004?

Antal andele: _____

Spørgsmål 4 besvares, hvis der er svaret 'Andelshaveren kan indstille køber, hvis overdragelsen sker i forbindelse med bytning (udenfor foreningen) eller til nærmere angivne familiemedlemmer el.lign. begrænsede muligheder' i spørgsmål 1A, 1B, 1C eller 1D.

SPM 4 Hvor mange af disse blev overdraget til personer med fortrinsret?

Antal andele: _____

SPM 5 I tilfælde af at foreningen har en ekstern venteliste, er der så nogen regler om, hvordan og hvem der kan komme på listen?

- Ingen regler, alle kan komme på listen efter anmodning.
- Man skal indstilles af en eller flere andelshavere, før man kan komme på listen.
- Man skal godkendes af bestyrelsen, inden man kan komme på venteliste.
- Der er en aldersmæssig el.lign. begrænsning for, hvem der kan komme på listen.
- Andet.
- Ingen ekstern venteliste.
- Ved ikke.

SPM 6 Efter andelsboliglovens § 5 kan foreningerne ved beregning af andelsværdien /andelskronen i det årlige regnskab for foreningen vælge mellem tre vurderingsprincipper ved værdiansættelse af foreningens ejendom.

Hvilket af nedenstående vurderingsprincipper anvendte foreningen ved sidste regnskabsaflæggelse i forbindelse med beregning af andelsværdien/andelskronen?

- Ejendommens oprindelige anskaffelsespris.
- Handelsprisen som udlejningsejendom (valuarvurdering).
- Den seneste offentlige vurdering af ejendommen.
- Ved ikke.

SPM 7A Har foreningen ændret vurderingsprincip for beregning af andelsværdien /andelskronen indenfor de seneste 5 år.

- Ja.
- Nej.
- Ved ikke.

Spørgsmål 7B besvares, hvis der er svaret 'Ja' i spørgsmål 7A.

SPM 7B Hvilket princip blev anvendt før det, der er oplyst i spørgsmål 6?

- Ejendommens oprindelige anskaffelsespris.
- Handelsprisen som udlejningsejendom (valuarvurdering).
- Den seneste offentlige vurdering af ejendommen.

Spørgsmål 8A og 8B besvares, hvis der er svaret 'Handelsprisen som udlejningsejendom (valuarvurdering)' i spørgsmål 6

SPM 8A Hvad er værdien af ejendommen efter den offentlige vurdering i 2004?

Værdi: _____

SPM 8B Hvilken værdi blev ejendommen senest vurderet til af en valuar?

Værdi: _____

SPM 9 De fleste foreninger træffer i forbindelse med den årlige godkendelse af årsregnskabet beslutning om andelsværdien/andelskronen for andelene.

Har foreningen en vedtaget beslutning el.lign. om at fastsætte andelsværdien/andelskronen lavere end det højst mulige efter andelsboligloven?

- Ja.
- Nej.
- Ved ikke.

SPM 9A I det efterfølgende bedes du give oplysninger om de sidste 3 salg af andele som foreningen har haft.

Kan andelsværdien ikke specificeres på samtlige punkter – skal den samlede andelsværdi angives under andelsværdi under 'Andelsværdi' som en samlet salgspris

Sidste salg:

Andelsværdi: _____
 Eventuelle tillæg for tilpasset løsøre og forbedringer eller nedslag/tillæg for vedligeholdelsesstand (samlet beløb oplyses): _____
 Måned og årstal for salget (DDMMÅÅÅÅ): _____
 Boligens areal i kvadratmeter: _____
 Nuværende boligafgift pr. måned eksklusiv varme, antenne mv.: _____

Næstsidste salg:

Andelsværdi: _____
 Eventuelle tillæg for tilpasset løsøre og forbedringer eller nedslag/tillæg for vedligeholdelsesstand (samlet beløb oplyses): _____
 Måned og årstal for salget (DDMMÅÅÅÅ): _____
 Boligens areal i kvadratmeter: _____
 Nuværende boligafgift pr. måned eksklusiv varme, antenne mv.: _____

Tredjesidste salg:

Andelsværdi: _____
 Eventuelle tillæg for tilpasset løsøre og forbedringer eller nedslag/tillæg for vedligeholdelsesstand (samlet beløb oplyses): _____
 Måned og årstal for salget (DDMMÅÅÅÅ): _____
 Boligens areal i kvadratmeter: _____
 Nuværende boligafgift pr. måned eksklusiv varme, antenne mv.: _____

Bilag 4. Antagelser og forudsætninger for beregning af boligomkostninger

I dette bilag skitseres de bagvedliggende antagelser og forudsætninger, som er lagt til grund for beregningerne af boligformernes boligomkostninger.

Boligomkostninger:

Inspireret af Det Økonomiske Råds (DØR) rapport fra foråret 2001 samt Jens Lunde et al. (1999) er følgende antagelser og formler ved beregning af boligformernes boligomkostninger valgt.

Antagelser:

Ved beregningerne af boligomkostningerne er der foretaget en række simplificerende antagelser:

- I beregningerne antages, at boligens anskaffelsessum er 1.5 mio. kr., og at variationen mellem boligformernes boligomkostninger afhænger af, hvorvidt boligen bebos som ejer- eller andelsbolig, eller lejes som lejebolig. På denne baggrund er størrelse, kvalitet og beliggenhed antaget at være ens for alle boliger.
- Det antages, at 80 pct. af anskaffelsesværdien for ejer- og andelsboliger finansieres med et realkreditlån (annuitetslån) med en løbetid på 30 år, mens de resterende 20 pct. af anskaffelsesværdien finansieres med et boliglån med en løbetid på 15 år. For andelsboligerne svarer de 20 pct. til andelshaverens indskud. Der ses bort fra øvrige lånetyper, som f.eks. rentetilpasningslån og afdragsfriklån.
- Det antages, at obligationsrenten på realkreditlån er 4 pct. (inkl. låneomkostninger, bidrag mm.), og at renten på boliglån er 7 pct. (inkl. låneomkostninger, bidrag mm.). Renten ved alternativ placering dvs. alternativomkostningen sættes lig obligationsrenten på 4 pct.
- Der er i beregningerne ikke taget højde for forskellen mellem skattesatsen for positiv og negativ kapitalindkomst.
- Som udgangspunkt antages den generelle inflation og boligprisinflationen at være ens i beregningerne, hvilket indebærer, at der ikke er reale kapitalgevinster på boliger.
- I beregningerne er der set bort fra omkostninger i forbindelse med erhvervelse af andels- og ejerboliger, idet disse omkostninger implicit er antaget indeholdt i anskaffelsesprisen.
- Der tages løbende højde for afskrivninger af boligen i form af nedslidning og forældelse, ved at boligen løbende vedligeholdes og derved opretholder samme kvalitet og stand som ved anskaffelsen.
- Det er forudsat, at udskrivningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten er den offentlige ejendomsværdi, der antages lig 90 pct. af ejendommens markedsværdi. Herved forudsættes det også, at der er taget højde for det nuværende skattestop i beregningerne.
- Beregningerne foretages ex-ante.

Variabelbeskrivelse: K_t : Boligens værdi i løbende priser $K_{*,t}$: Friværdi $R_{R,t}$: Restgæld på realkreditlån $R_{P,t}$: Restgæld på banklån A_t : Afdrag (annuitetslån) r_A : Alternativ renten = 4 pct. r_R : Obligationsrenten = 4 pct. r_P : Renten på boliglån = 7 pct. q : Vedligeholdelse, administration. = 1,7 pct. pb : Boligprisstigninger = inflation = 2 pct. agt : Grundskyld (pr. kr. ejendomsværdi) = 0,61 pct. e : Ejendomsværdiskat = $0,01 \cdot 90\% = 0,9$ pct. t : Skattesats for kapitalindkomst = 33,3 pct.

Uddybende forklaringer til variabelnes værdier:

- Ved fastsættelsen af q er det forudsat, at udgifterne er ens for samtlige boligformer. Det er antaget, at udgifterne udgør 250 kr./m^2 , hvilket udmålt i en anskaffelsessum på 15.000 kr./m^2 giver en udgiftspost på ca. 1,7 pct. for vedligeholdelse, administration mm.
- Ved fastsættelsen af agt (grundskyld pr. kr. af ejendomsværdi) er der taget udgangspunkt i Indenrigsministeriets opgørelse af den landsgennemsnitlige grundskyldspromille for 2005 på 24,58 promille (tallet er inkl. kommunal grundskyldspromille samt amtskommunal grundskyldspromille). På baggrund af Told og Skats årsvurderinger, der viser forholdet mellem ejendomsværdierne og grundværdierne, er grundværdisprocenten fastsat til 25 pct. Herved opnås en værdi for agt på ca. 0,61 pct.

Formler til udregninger:Private udlejningsboliger:

$$\text{Ligning 1} \quad K_t \cdot (q + agt - pb + r),$$

hvor der gælder, ”at huslejen er fastsat sådan, at forrentningen af en ejendomsinvestering skal svare til den bedste forrentning, en investor alternativt kunne opnå. Huslejen skal derfor dække grundskyld, forrentning, løbende drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, forrentning af kapitalen og være korrigeret for forventede kapitalgevinster”³⁶.

Selve udregningen udføres i praksis ved følgende ligning:

$$\text{Boligomkostning Privat Udlejningsbolig} = K_t \cdot (q + agt - pb + r_A)$$

³⁶ Tekst der er angivet i citationstegn stammer fra DØR 2001.

Ejerboliger:

$$\text{Ligning 2} \quad K_t \cdot (q + \text{agt} - \text{pb} + e + r \cdot (1-t)),$$

hvor der gælder, ”at omkostningerne for ejerboliger omfatter de samme parameter som for en privat udlejningsbolig. I beregningerne skal dog også tages højde for betaling af ejendomsværdiskat, og at renteudgifter kan fradrages”.

Selve udregningen udføres i praksis ved følgende ligning:

$$\text{Boligomkostning}_{\text{Ejerbolig}} = K_t \cdot (q + \text{agt} - \text{pb} + e) + r_A \cdot (1-t) \cdot K_{*t} + R_{R,t} \cdot r_R \cdot (1-t) + R_{P,t} \cdot r_P \cdot (1-t)$$

Ustøttede andelsboliger:

$$\text{Ligning 3} \quad K_t \cdot (q + \text{agt} - \text{pb}) + r \cdot (K_0 - \sum A_t) + r \cdot (1-t) \cdot K_{*t},$$

hvor der gælder, ”at ustøttede andelsboliger ikke betaler ejendomsværdiskat samt ikke kan trække renteudgifter fra i skat på foreningens realkreditlån. Midterste led er udtryk for omkostningerne ved gældstagning, mens det sidste led er udtryk for, at friværdien i andelsboligen alternativt kunne være forrentet med markedsrenten”.

Selve udregningen udføres i praksis ved følgende ligning:

$$\text{Boligomkostning}_{\text{Ustøttet andelsbolig}} = K_t \cdot (q + \text{agt} - \text{pb}) + r_A \cdot (1-t) \cdot K_{*t} + R_{R,t} \cdot r_R + R_{P,t} \cdot r_P \cdot (1-t)$$

Bemærk at andelshaveren godt kan trække sine egne renteudgifter fra i skat på boliglånet.

Bilag 5. Kildehenvisninger

Det Økonomiske Råd (2001): Dansk Økonomi, Forår 2001, København.

Jens Lunde og Anders Hvidt (1999): Privatøkonomiske konsekvenser af bosætning forskellige steder i Hovedstadsregionen og boligpolitikens og skattereglers betydning for dette, s. 107-133, publiceret i: Bilagsbind til SBI-rapport 315: Boligmarkedet i Øresundsregionen, Statens Byggeforskningsinstitut og Institutet för Bostadsforskning, 1999.

Vilstrup Univero (2005): Telefoninterview- og spørgeskemaundersøgelse