

ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN



Andelsboliger i Danmark

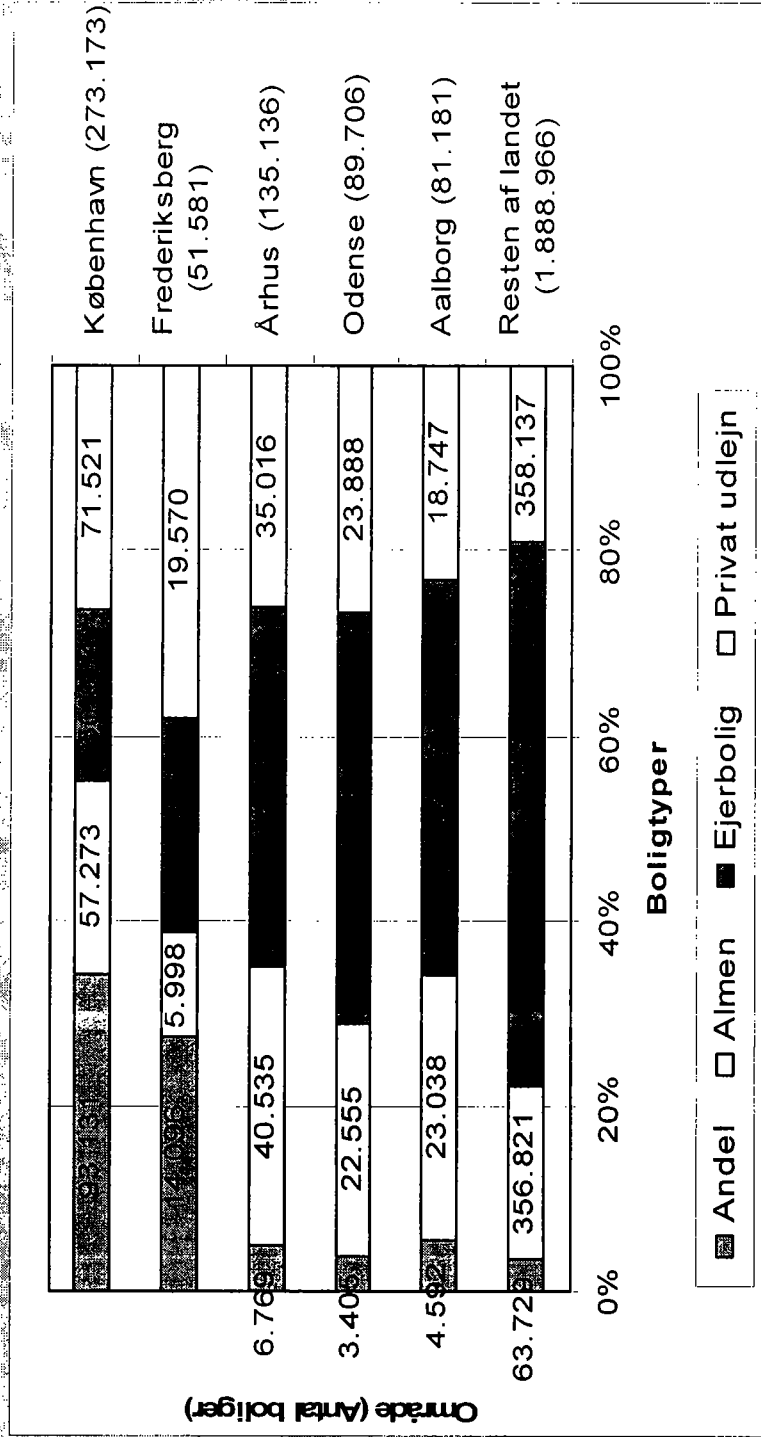
Boligudvalgets ekspertmøde om andelsboliger

– status, udfordringer og visioner

15. november 2006

Vicedirektør Janus Krarup

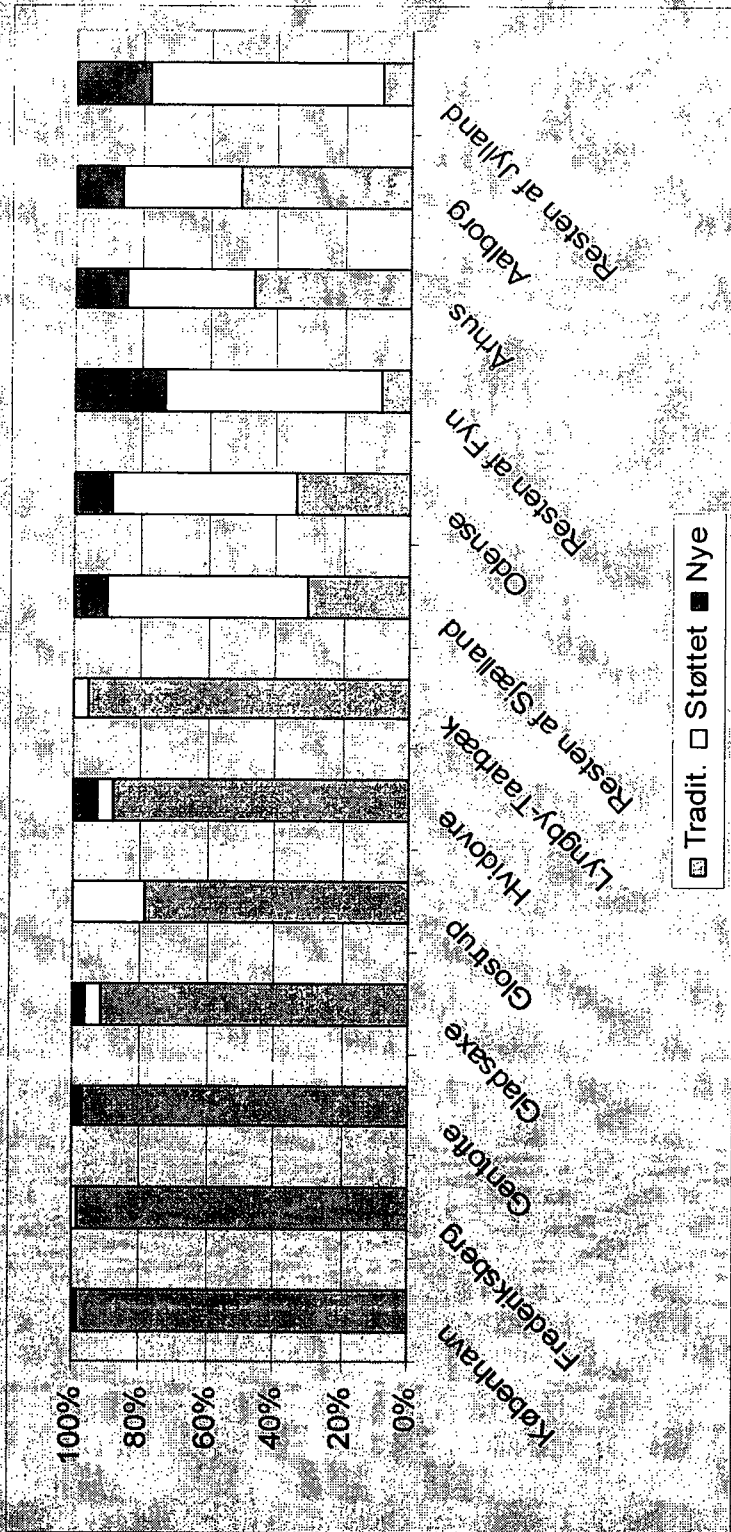
Fordelingen af boligtyper generelt



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

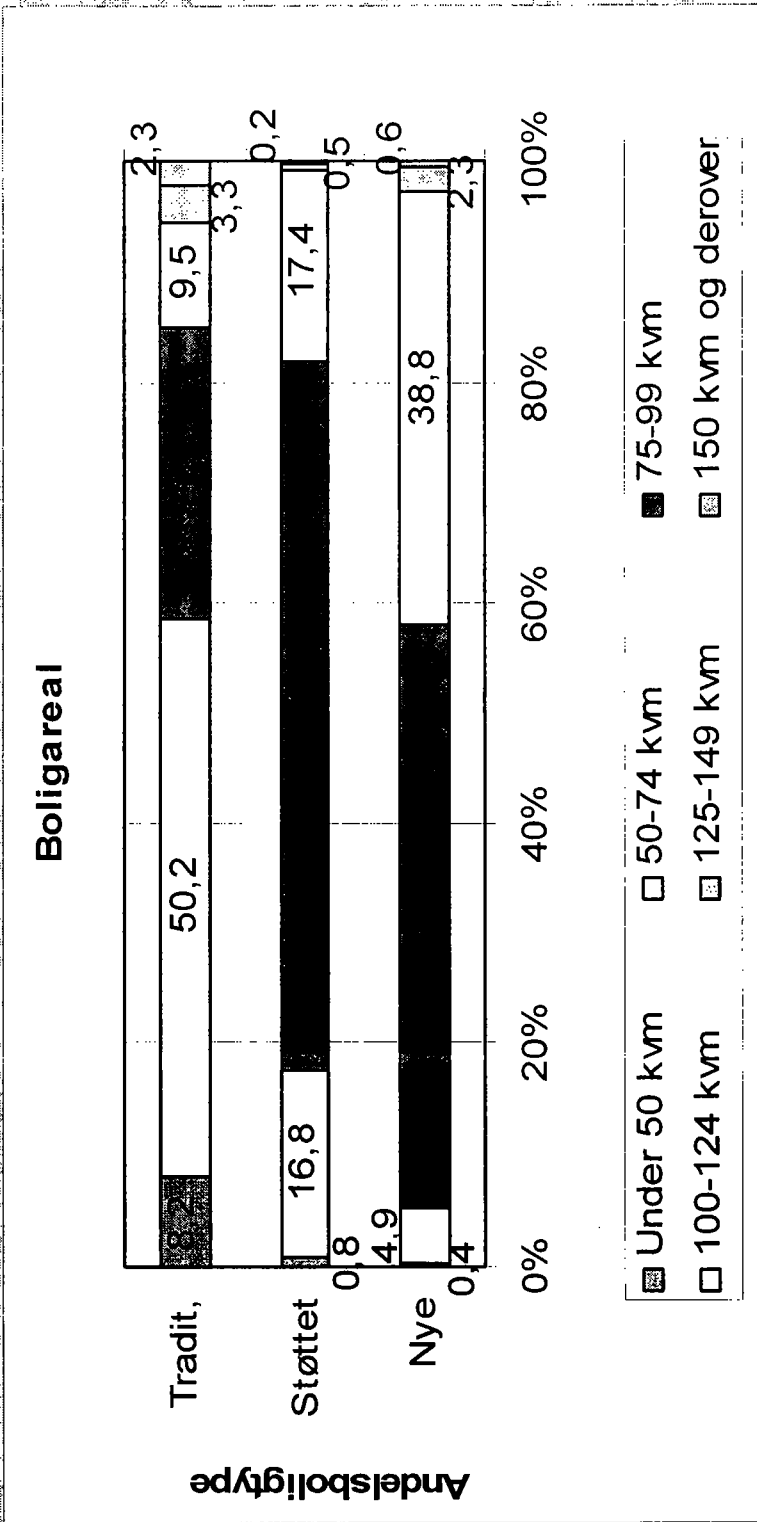


Fordelingen af andelsboligtyper efter område



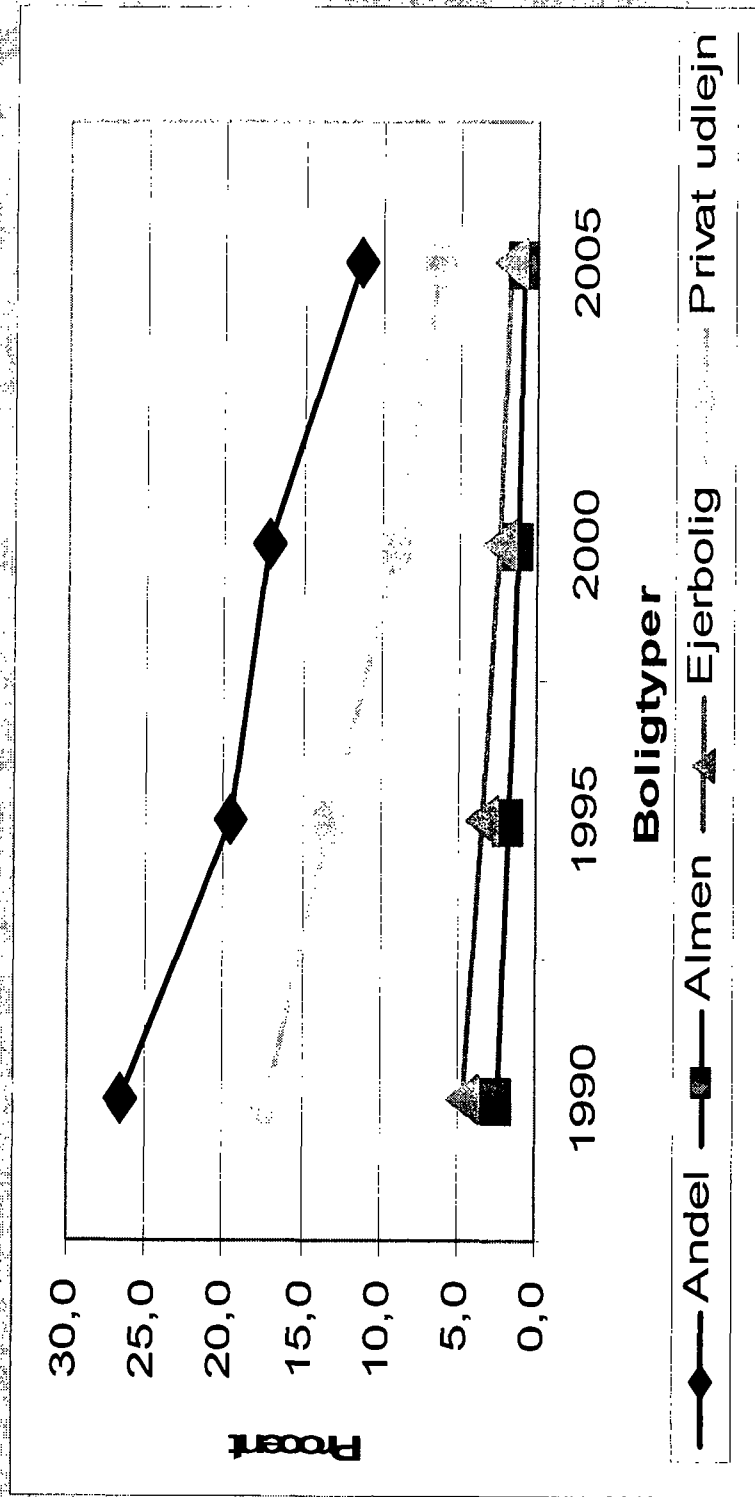
Kilde: Erhvervs- og Byggestyrelsen (BBR), sept. 2005

Andelsboligernes størrelse



Andelsboligernes vedligeholdelsesmæssige standard

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



Kilde: Erhvervs- og Byggestyrelsen (BBR)

Hvem bor i andelsboligerne

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.

Andelsboligernes tilgængelighed

Område (Andel af andelsboliger)	Hele landet (100%)	Kbh/Erb (58%)	Sjælland (19%)	Jylland/ Fyn (20%)	Århus (4%)
Beboere der har erhvervet boligen uden på forhånd af kende nogen i foreningen	33%	19%	38%	66%	51%
Beboere der har erhvervet boligen via bekendt eller familie	47%	58%	42%	24%	33%
Overtagelse af bolig via venteliste	21%	25%	22%	11%	18%
Erhvervelse af bolig efter 1 år på venteliste	46%	46%	44%	46%	54%
Frarflytningsprocent			10%		
Gennemsnitlig boplid			7,2 år		
Frarflyttede efter 3 år			42%		

Kilder: Telefoninterview- og spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005 og specialkørsel fra Danmarks Statistik og Socialministeriets egne beregninger 2003.



ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN

Prisen på andelsboliger

Område (Andel af andelsboliger)	Hele landet (100%)	Kbh/Frb (58%)	Sjælland (19%)	Jylland/Fyn (20%)	Århus (4%)
Gennemsnitligt andelsindskud	372.000 kr.	380.000 kr.	364.000 kr.	347.000 kr.	369.000 kr.
Gennemsnitlig månedlig boligafgift	2.975 kr.	2.880 kr.	3.060 kr.	3.120 kr.	3.240 kr.
Anvendelse af valuurvurdering ¹	20%	27%	13%	8%	15%
Penge under bordet	3%	4%	3%	1%	1%

Kilder: Telefoninterview- og spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstруп 2005 og Erhvervs- og Byggestyrelsen (BBR), sept. 2005.

Overblik

Område	Kbh/Frb	Sjælland	Jylland/Fyn	Århus	Hele landet
Andel af andelsboliger	58%	19%	20%	4%	100%
Gensn. boligstørrelse	77 m ²	80 m ²	91 m ²	84 m ²	80 m ²
Ingen adgang til bad	19%	3%	1%	1%	11%
Beboernes alder	Overvægt af 18-34 årige	Overvægt af 50+	Overvægt af 50+	Overvægt af 18-34 årige	
Intet forhåndskendskab til nogen i foreningen	19%	38%	66%	51%	33%
Via bekendt eller familie	58%	42%	24%	33%	47%
Via venteliste	25%	22%	11%	18%	21%
Gensn. andelsindskud/midr. boligafgift	380.000 kr./2.880 kr.	364.000 kr./3.060 kr.	347.000 kr./3.120 kr.	369.000 kr./3.240 kr.	372.000 kr./2.975 kr.
Penge under bordet	4%	3%	1%	1%	3%

BOLIGUDVALGETS HØRING OM ANDELSBOLIGER 15.11. 2006

	Ejerlejlighed	Andelsbolig	Lejebolig
Definition	Ejerbolig	Ejer af anpart Brugsret til bolig	Leje
Prisfastsættelse af bolig	Fri	ABL § 5 – maksimalpris: - udlejningsejendom med 1 tom lejlighed - forbedringer - vedligeholdelsesstand	-
Godkendelse af køber/pris	Ingen	Bestyrelsen skal godkende ABL § 6	
Købesummens betaling	Til sælger	Til andelsboligforeningen	-
Indstilling af køber	Sælger bestemmer frit	Fortrinsret ABF § 13: a) Bytte b) Familie c) Intern venteliste d) Ekstern venteliste e) Sælger bestemmer	-
Pantsætning af bolig	Fri Rentefradrag	Fri ABL § 6 a, stk. 1 Modif. ABL § 6 a, stk. 2 Rentefradrag	Ingen

Fælleslån	Afhængig af vedtægter Mulighed for rentefradrag	Pant i AB's ejendom Ingen mulighed for rentefradrag	-
Forbrugerbeskyttelse	Ja	Ja og maksimalpris	Lejelovgivningen
Vedligeholdelse af bolig	Normalvedtægt § 15 Ejer	ABF § 9 Andelshaver	LL § 22 Lejer begrænset til maling, hvidtning, tapetsering
Pligt til at bebo lejligheden	Nej	Ja ABF 3, stk. 4	Ja
Fremleje	Fri fremlejeret	Begrænset ABF § 11, stk. 2	Begrænset LL § 70
Betalingsmisligholdelse overfor foreningen	Tvangsauktion	Eksklusion Ophævelse af brugsret	Ophævelse af lejekontrakt
Anden misligholdelse overfor foreningen	Ingen sanktionsmulighed Se dog Ejl. § 8	Eksklusion Ophævelse af brugsret	Ophævelse af lejekontrakt
Skat ved salg af bolig anvendt til egenbeboelse	Ingen	Ingen	-
Ejendomsværdiskat	Ja	Ingen	-

København, den 14. november 2006

Peter Tommerup

Skal andelsboligmarkedet gives frit?

Folketingets Boligudvalg

15. November 2006

Poul Erik Bech

Skal andelsboligmarkedet gives frit?

Ja!



Poul Erik Bech

3 typer andelsboliger:

- Opført uden støtte
- Opført med støtte
- Omdannet fra den gamle boligmasse

**Nogle er til markedspris
– andre er ikke!**



Poul Erik Bech

Hvad er problemet?

- Kunstige forhold på markedet
- Mange retssager
- Ændrede holdninger hos andelshaverne
- Krumspring og penge under bordet
- Uens beskatning
- U hensigtsmæssig fordeling af boliger
- For høje priser på nye andelsboliger
- Nepotisme/lukket boligmarked

Kunstige forhold på markedet

- Dine naboer bestemmer din økonomi
- Du har købt til niveauet for en evaluering, men det bliver besluttet, at du kun kan sælge til et lavere vurderingsprincip!
- Ændringer i lejeloven bestemmer prisen på din andelsbolig!
- Ændringer i prisen på udlejningsejendomme bestemmer prisen på din andelsbolig!



Poul Erik Bech

Mange retssager

- Manglende markedspris fører til en række unødvendige retssager om overpriser
- Unødig belastning af retssystemet
- Unødige udgifter til en stribe rådgivere

Ændrede holdninger hos andelshaverne

- Nye generationer har nye holdninger
- Flere og flere andelshavere finder det rimeligt at få en andel i de prisstigninger, der har været på fast ejendom over de seneste år.
- Ejerne af private boligudlejningsejendomme og ejerlejligheder har fået gevinster.



Poul Erik Bech

Krumspring og penge under bordet

- **Kreative opløsninger af AB-foreninger**
- **Sorte penge / penge under bordet**



Poul Erik Bech

Uens beskatning

- Dit bidrag til skatten er forskelligt afhængig af din bolig



Poul Erik Bech

Bedre anvendelse af boligmassen

- Mange andelshavere beholder deres andelslejlighed selv om de ikke har brug herfor alene begrundet i, at når man nu har været så heldig at få en billig andelsbolig, så beholder man den.
- Andelsboligernes manglende markedspris fører til en dårlig udnyttelse af boligmassen.
- Mange andelshavere ville flytte til en anden bolig, hvis de kunne få markedsprisen

For høje priser på nye andelsboliger

- Favorisering, prisregulering og markedsføring af den politisk korrekte boligform har ført til et ”køb-uden-hoved marked”
- Nye andelsboliger sælges til priser, der overstiger hvad boligen nøgternt skulle sælges til sammenholdt med en tilsvarende ejerlejlighed



EDC Poul Erik Bech

Idealer contra realiteter

- Sådan lyder det:
”Boligen for arbejderne og de studerende”
- Sådan er det:
”Boligen for de, der har forbindelserne”

Noget godt

- Ros til lovændringen, der gjorde det muligt for andelshaverne at optage lån i deres andelslejligheder. Det har sparet andelshaverne for årlige millionbeløb i renter til bankerne
- Nu mangler kun mulighed for realkreditbelåning til den enkelte andelshaver



Poul Erik Bech

Løsningen

- Tilpas loven til markedsbevægelsen
- Giv markedet frit – gør som Sverige
- Ensartet beskatning for alle boligtyper
- Opdeling i ejerlejligheder

Glidende bevægelse mod markedspris som følge af:

- De store stigninger i ejendomsværdien vil føre til stigninger i andelslejlighedernes pris
- Flere og flere vælger valuarvurderinger for dermed at sikre en større værdistigning end ved stigning i ejendomsværdien
- Flere og flere vælger et samlet salg af foreningens ejendom for at få en endnu større værdistigning end valuarvurderingen



EDC Poul Erik Bech

Gør som Sverige

Lad den enkelte andelshaver få:

- Mulighed for at sælge til den han/hun vil
- Mulighed for at sælge til markedspris

Ensartet beskatning

- Indfør ejendomsværdibeskatning
- Giv en rentestøtte svarende til niveauet for fradragsretten på ejerboliger ca. 32%

Opdeling i ejerlejligheder

- Lad de andelshavere, der har mulighed for at opdele deres ejendomme i ejerlejligheder, gøre dette
- Overvej eventuel engangsbeskatning



Poul Erik Bech

Argumentet mod markedspris:

”Der vil ikke være penge til vedligeholdelse”

Se på Sverige: Her er vedligeholdelsesniveauet højere end i Danmark

Se på ejerlejlighederne: Her fejler vedligeholdelsesniveauet heller ikke noget

Se på andelsboliger solgt til markedspris: Her er vedligeholdelsen også i orden

Det får vi med et frit marked

- Naturlige forhold på markedet
- Færre retssager
- Et marked der passer til andelshavernes holdninger
- Væk med krumspring og penge under bordet
- Hensigtsmæssig fordeling af boliger
- Realistiske priser på nye andelsboliger
- Væk med nepotisme
- Effektivt værn mod opløsning af andelsboligforeninger

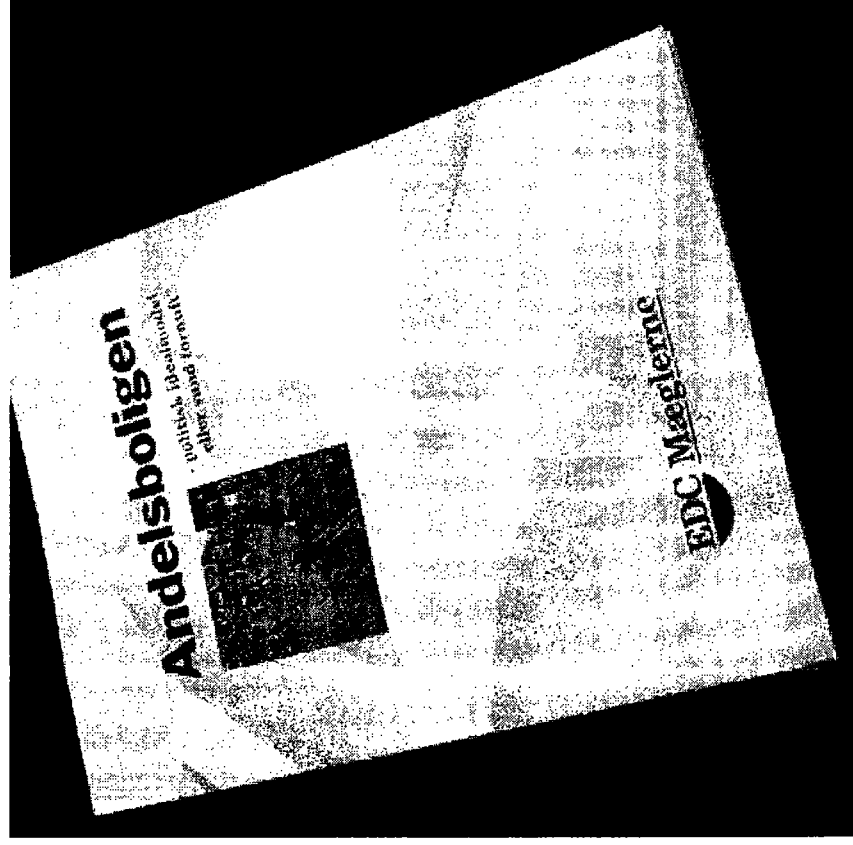


EDC Poul Erik Bech - Virksomhedsbaggrund

- 31 boligbutikker i Danmark
- 8 erhvervscentre i Danmark
- 12 boligbutikker i Sverige
- 3 boligbutikker i Frankrig

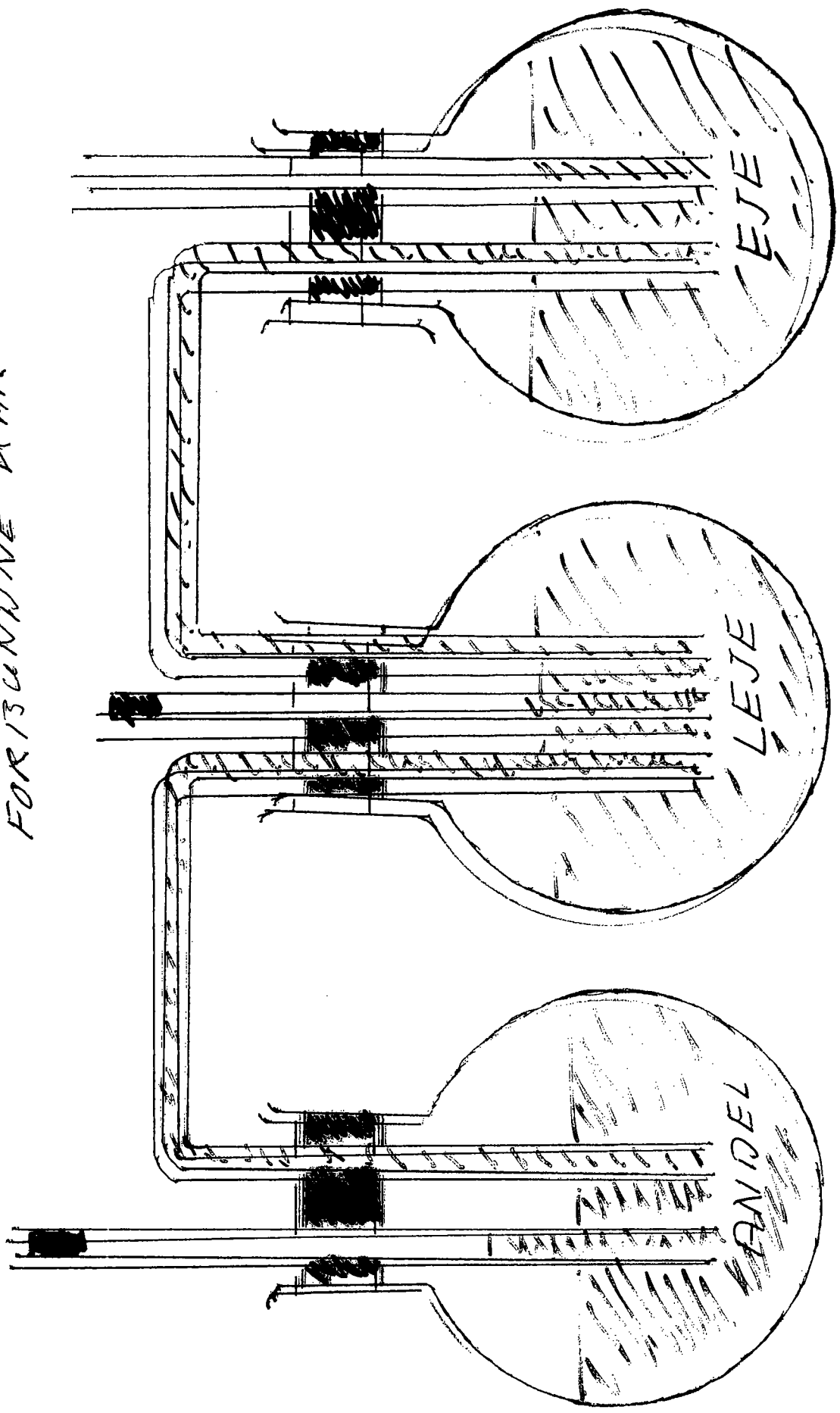
Et af vore specialer er andelsboligsektoren

EDC udgav i 1994 bogen: Andelsboligen – politisk idealmodel eller sund fornuft?



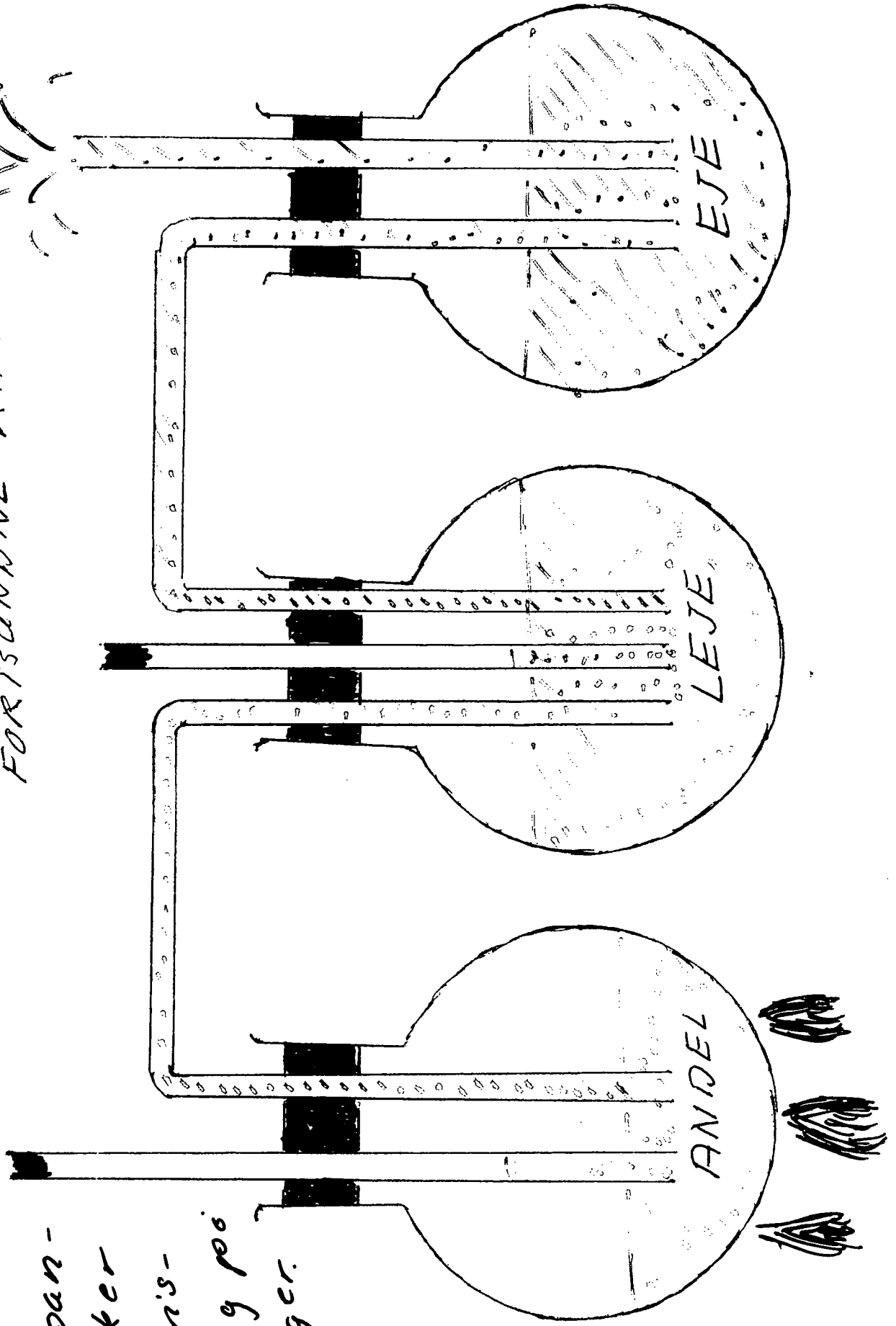
BOLIGMARKEDETS
FORBUNDNE KAR

Oplæg af
Jens Frederik Hansen



BOLIGMARKEDETS
FORBUNDNE KAR

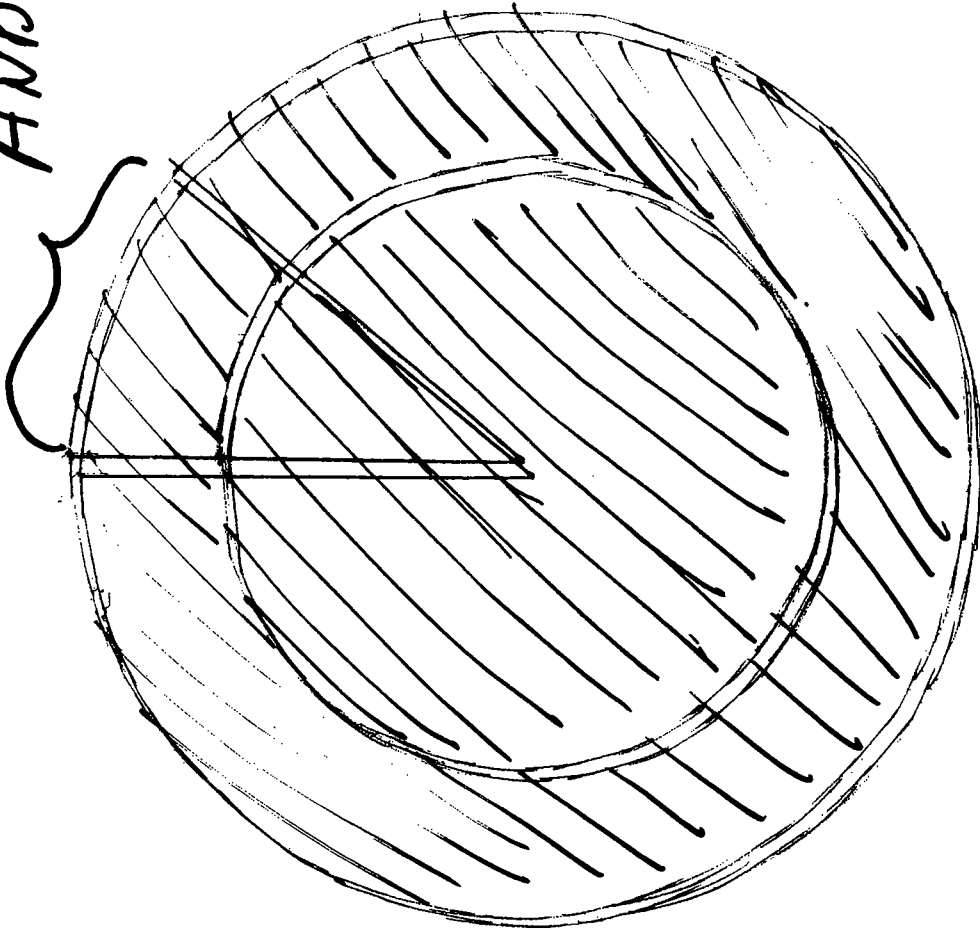
Al expansion
sker
som pris-
stigning på
ejerbølger.



Konsekvenser:

- flere lejligheder til rådighed (hovedformål)
- bedre fordeling af boligmassen
- dyrere andelslejligheder
- billigere ejerlejligheder
- overgangsproblemer (bølgeskvulp!)

ANDEL



■ = Fællesgæld

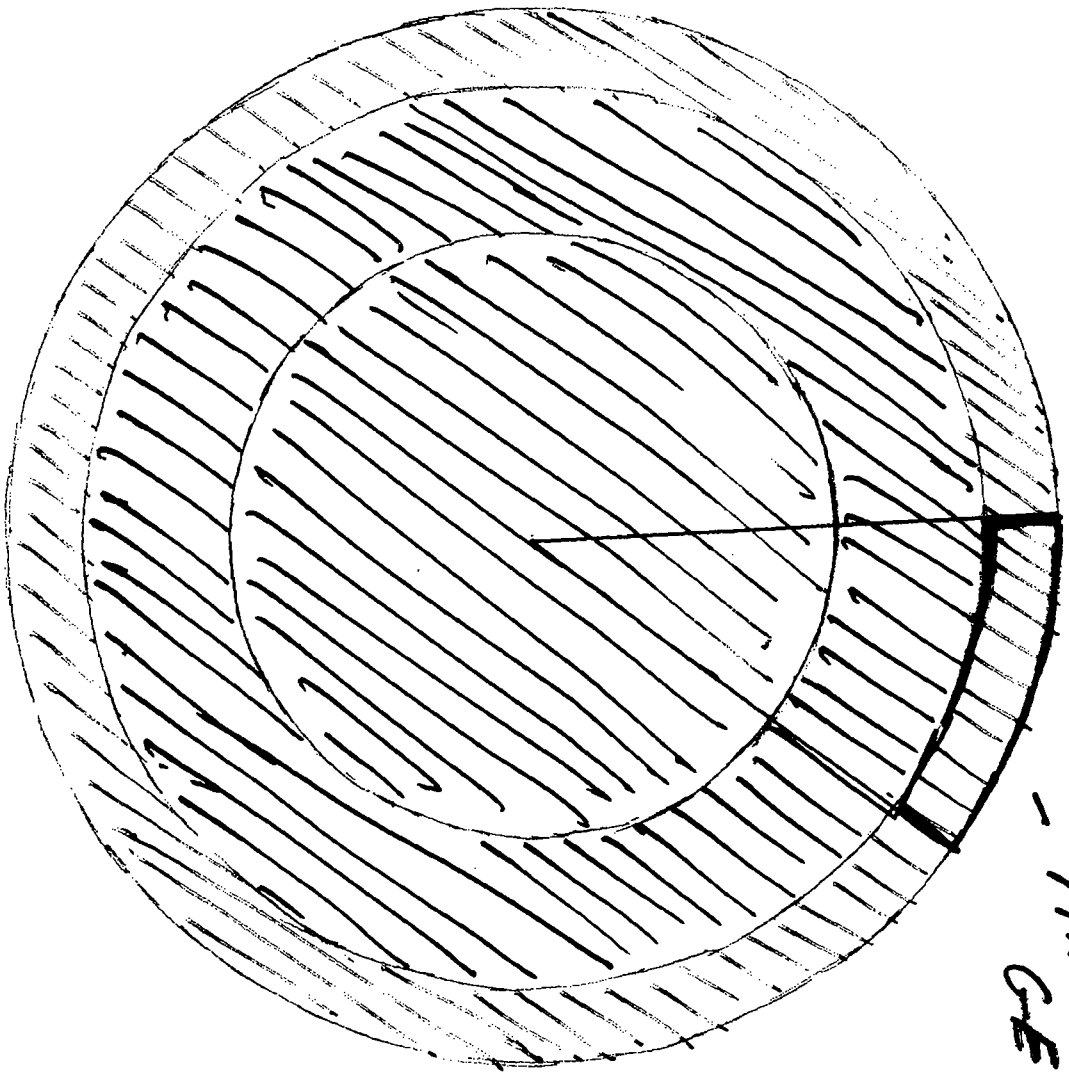
■ = Frivord:

(Andel/kron)

Eksempel på stigning

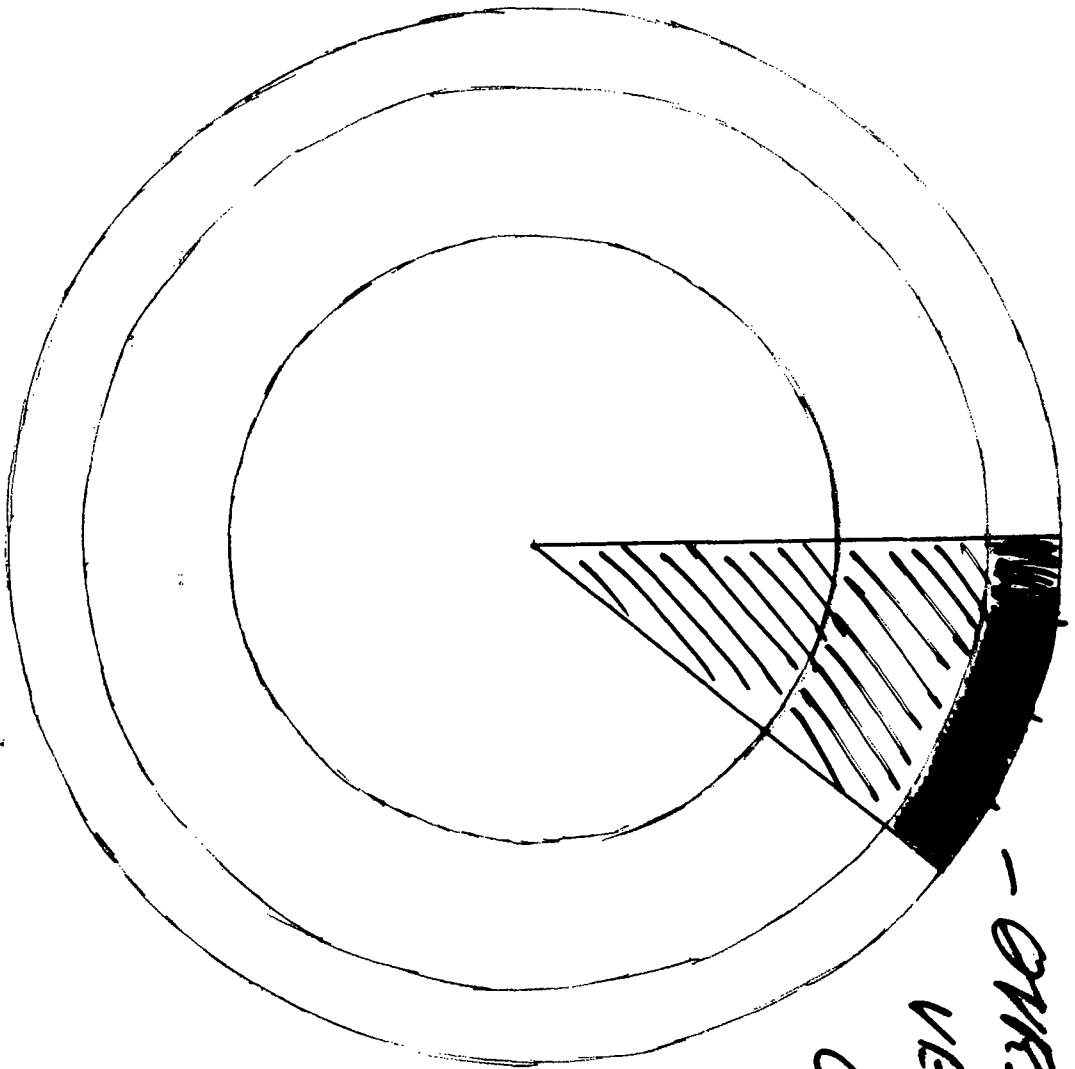
	Før	Efter
Ejendomsværdi	15.000.000	20.000.000
Fællesgæld	10.000.000	10.000.000
Friværdi/andelskrone	5.000.000	10.000.000
Stigning i friværdi		100%

Men ejendommen er kun steget 33%



ANDELSHÄVERS
GÄVINGST

~~MM~~ = MERVÄR-
NI EFTER
FRIGIVELSE



EGEN ANDEEL AF GEVINST
- OVRIGE ANDELSHA-
VERES ANDEEL AF
GEVINST

ANDELSHÄRVERNS GEVINST
VEND FÖRSTÄRKNINGEN
SÄLLS AF ÖVRIGT
RÄNDELSE TILL VÄRDET
RENDER PÅRISER

