

København NV 17.05.2009

Til medlemmerne af Boligudvalget

Jeg vil gerne gøre opmærksom på faren for konkurs (enten teknisk insolvens eller "reel" konkurs) i andelsforeninger som, for en væsentlig del af landets andelshavere, efterhånden truer med at blive en realitet.

Faren for konkurs lurer, groft sagt, i to typer andelsforeninger:

1) Andelsforeninger hvis ejendom er nyopført og derfor har en høj belåningsprocent/relativt lav formue og derudover ofte oplever væsentlige stigninger i de reelle driftsomkostninger sammenholdt med projekterede driftsomkostninger (f.eks. varme/vand budgetter oplyst ved projektsalg).

2) Ældre andelsforeninger som har ført en meget risikofyldt, eller direkte uansvarlig lånepolitik (belånt sig til op over skorstenen - uden at have opnået en nogenlunde tilsvarende tilvækst i ejendomsværdi for de lånte midler).

Eftersom uansvarlig finansiel styring altid vil forekomme, andelsforeninger eller ej, koncentrerer dette notat sig om "type 1 - andelsforeningerne": Andelsforeninger hvis ejendom er nyopført og derfor har en høj belåningsprocent, herefter kaldet "nybygger andelsforeninger".

Der er, i min optik, flere grunde til at nybygger andelsforeninger har en ekstra svær tid lige nu:

- Den finansielle krise - og herved stigende ledighed, lavere efterspørgsel efter boliger hvilket trykker priserne hvilket er et problem for foreningens solvens, da ejendomsværdierne også falder væsentligt (mulighed for teknisk insolvens).
- Nye lånetyper - nybygger andelsforeninger er ofte belånt, delvist eller fuldstændigt, med afdragsfrie lån og/eller med rentetilpasning. Risikoen burde ikke være ukendt for andelshaverne men, det må blot konstateres at mangen en andelshaver/forening (og boligrådgiver jf. næste punkt) ser sig selv(eller sin bankkunde) stå i en situation pt. hvor risikoen for konkurs kan vise sig at blive større end man nogensinde havde gjort sig klart.
- Optimistisk kreditvurdering - årsagen til bankkrisen er også en af de initiale faktor bag mange nybygger andelsforeningers situation i dag, da mange andelshavere i disse foreninger måske aldrig skulle være blevet fundet kreditværdige (såfremt de skulle låne til indskuddet, eller har søgt råd før købet) til den udgift - og finansielle risiko - som de har påtaget sig.

Man kan sidestille situationen i nybygger andelsforeninger med situationen hos en ejerlejlighedsejer med ondt i økonomien pga. de samme ovennævnte faktorer. Dog er der den vigtige forskel at der er solidarisk hæftelse, med andelshavernes indskud, overfor byggelånene i foreningen. Det vil altså sige at såfremt andelsforeningen går konkurs, går ALLE andelshavere konkurs, med tab af andelsindskud til følge, uanset om de er i stand til at svare hvert sit.

Altså har man generelt en højere risiko for konkurs som andelshaver pga. solidarisk hæftelse og pga. beslutninger om størstedelens af andelshaverens boligøkonomi er til afstemning blandt mere eller mindre finansielt beslutningsdygtige individer¹. Dette, sammenholdt med det lavere gevinstpotentiale, i forhold til ejerlejligheder, er i sig selv med til at gøre andelstanken til en "død sild" men mere om det senere. For nu skal det blot påpeges at der er en reel risiko for at mange "sunde" andelshavere i nybygger andelsforeninger vil blive "revet med" i faldet når andelshavere som må give fortabt på grund

1 Af kritiske beslutninger kan nævnes:

Lånesammensætning: Løbetid, flex/fastforrentet, afdrag/afdragsfrit. For risikable lånevalg kan selvsagt sætte enhver økonomisk entitet i problemer.

Omkostningsniveau: hvad skal den samlede omkostningsbelastning være pr. måned (vand/varme, lån, investeringe m.m.). Uheldige flertals beslutninger (f.eks. For høj en månedlig udgift) kan potentielt føre direkte til insolvens - (f.eks. 60% stemmer for en stigning af boligafgift - 15% af andelshavere har ikke råd til at bo i andelsforeningen - 10% lejligheder tomme pga. sløjt marked - konkurs efter x måneder hvor alle andre andelshavere har betalt ekstra.

af krisen.

Det skal nævnes at denne fare lurer til enhver tid, men på grund af den finansielle krise er denne risiko højere og potentiel mere omfattende end nogensinde.

Jeg behøver næppe at nævne at en bølge af insolvente andelsforeninger, med en medfølgende eliminerings af en væsentlig del af de berørte andelshaveres personlige formue, uanset deres individuelle kreditværdighed, udover at være en personlig ulykke for de berørte også vil have konsekvenser realøkonomisk og politisk.

Hvad kan man gøre?

Såfremt man fra politisk side ønsker at foregribe risikoen for ovennævnte scenarie med en byge af konkurser i nybygger andelsforeninger ser jeg grundlæggende to tiltag:

1. Midlertidig garanti af andelsforeningers initiale lån (lån anvendt til køb af deres ejendom).
2. Gøre det frit for nybygger andelsforeninger f.eks. at omlægge til ejerforening + midlertidig garanti af de nye realkreditlån for andelshaverne.

Statsgaranti af lån kan i sig selv være en glidebane, men såfremt man ønsker at opbløde de potentielle konflikter af "løs" långivning/rådgivning i de forgangne år kan dette være en udmærket måde at dæmme op for en potentiel eskalering af den finansielle krise i Danmark. På den måde vil man sikre sig at eventuelle "økonomisk dårlige" andelshavere i ro og mag kan blive sluset ud, uden at vælte hele foreningen.

Jeg er fortaler for løsning 2 da jeg i bund og grund finder at andelstanken har udtjent sin rolle og mistet sin værdi efter at vurderingsmetoden af andelslejligheder grundlæggende er blevet ændret til at ligge på linie med den generelle markedsudvikling i boligpriser.

Ud over at den ændrede vurderingsmetode for andelsforeninger medførte en næsten grotesk engangsforgyldelse af andelshavere i ældre andelsforeninger - ofte en forgyldelse af andelshavere som aldrig har været med til at nedbringe andelsforeningens initiale byggegæld - er der især to kendetegn ved andelsboligtanken som er med til at gøre deltagelse i nybygger andelsforeninger til et forældet, og grundlæggende anderledes koncept end køb af en andel i en "etableret" andelsforening med lav belåningsprocent: det manglende rentefradrag og den solidariske hæftelse.

Rentefradrag

På grund af det fraværende rentefradrag for andelsforeninger er gældsbyrden, alt andet lige, højere ved nykøb af en ejendom som andelsforening end hvis den samme ejerkreds skulle finansiere købet af ejendommen som uafhængige ejerlejlighedsejere. Det manglende rentefradrag bør også, alt andet lige, gøre at en person som findes kreditværdig til at finansiere en andelslejlighed også bør være kreditværdig til at finansiere samme lejlighed som ejer.

Altså er det oftest en rigtig dårlig forretning at indgå i en nybyggerandelsforening i forhold til at købe ejerlejlighed, da man som andelshaver betaler mere for at opnå samme boligstandard som en lejlighedsejer de første mange år (de lempeligere ejendomsskatte regler modsvarer generelt slet ikke rentefradraget ved nybyggeri de første mange år). Kort fortalt tager de andelshavere, som bor de første 20-30 år i en nybygget andelsforening, de forøgede omkostninger i forhold til at eje. Herefter vil senere tilflyttere ikke opleve en synderlig økonomisk effekt uanset om de ejer eller er andelshavere på grund af den ændrede værdiansættelsesmetode for andelsboligforeninger.

Solidarisk hæftelse

Som tidligere nævnt udgør denne hæftelse en ikke uvæsentlig risiko - også efter at eventuelle statsgarantier for andelsforeningens lån skulle udløbe. Eftersom den økonomiske byrde for identiske nybygger andelslejligheder og ejerlejligheder, rent faktisk er størst for nybygger andelslejligheder hænger det slet ikke sammen at disse andelshavere så oven i købet bliver pålagt en ekstra - og væsentlig risiko i og med at de har solidarisk hæftelse for deres indskud.

Bankerne bør også efterhånden have identificeret denne brist hvilket vil betyde at de vil kræve ekstra god kreditværdighed at opnå lån til andelsindskud i nybyggeri (som jo har en relativt høj belåningsprocent - og derfor øget risiko for konkurs), da banken potentielt kan ende med at stå i en

situation hvor de ikke har pant i noget og andelsindskuddet er tabt på grund af andre andelshaveres dårlige økonomi. Hvis kunden så skal have øget kreditværdighed vil det ofte betyde at han/hun kan finansiere noget endnu bedre i en ældre andelsforening eller ejerlejlighed. Dette vil så slutteligt ende med at en andelshaver i en nybygger andelsforening, som har købt ved opstart, og ønsker at sælge må sælge med en discount i andelsindskuddet for at tiltrække købere (ellers vil de potentielle kreditværdige købere foretrække noget bedre i en ældre andelsforening eller ejerlejlighedsforening).

Altså vil dem som initialt har "hjulpet" med at opstarte nye andelsforeninger, over de seneste år, opleve samme effekt som når man køber ny bil, når den ovenstående sammenhæng bliver alment kendt i Danmark (og priserne herefter vil tilrettes, den nye alment kendte viden): Når du køber bygningen/bilen (til kostpris + avance) vil den straks falde x procent i videresalgsværdi - antaget et uændret boligprisniveau i markedet. Når denne mekanisme bliver alment kendt i Danmark er det heller ikke svært at forestille sig hvorvidt udsigterne for nye andelsforeninger i fremtiden vil se ud.

Man kan til dels argumentere for at den økonomiske ugunst ved at have være med til at opstarte andelsforeninger er disse andelshaveres egen hovedpine, men fakta er at denne ugunst gør de økonomiske kår for nybygger andelsforeninghaverne endnu ringere, hvilket ikke kan være specielt ønskværdigt i denne tid.

Samtidig bør man holde sig i erindring at ændringen i vurderingsmetoden for andelslejligheder, en udvikling som jeg principielt er enig i, men på grund af manglende hensyntagen til effekten af reguleringerne, som førnævnt, har skævvredet fordelagtigheden af at være andelsbolighaver betragteligt imellem nye og gamle andelsforeninger, ikke var kendt/vedtaget på det tidspunkt hvor mange nye andelshavere (inklusive undertegnede) foretog sin købsanalyse.

Afrunding

Jeg vil gerne gøre det klart at jeg finder det formålstjenligt at lade beslutningstagerne om at føre det politiske spil og har derfor prøvet at udfærdige dette notat så nøjagtigt som muligt. Derfor skal det slutteligt også nævnes at jeg naturligvis selv har en økonomisk interesse i at opnå mulighed for at opnå lempelse i min boligafgift f.eks. ved indførelse af skattefradrag af andelsforeningers lån og/eller en mulighed for at drage fuld nytte af gunstige markedsforhold - såfremt andelsforeningen omdannes til ejerlejligheder.

Man kan endvidere argumentere for at andelshaverne burde have analyseret de reelle risici, og fordele/ulempes ved andelstanken, bedre før de tog deres beslutninger, men jeg mener faktisk at risikoen for et væsentligt antal konkurser i nybygger andelsforeninger er så stor at man bør tage et socialøkonomisk perspektiv og lægge hånden under disse foreninger, og helst sikre deres økonomiske stabilitet på lang sigt også (ved at gøre det frit for evt. at omlægge foreningerne til ejerlejlighedsforeninger), som man også lagde hånden under bankerne som ofte har haft bidraget til at visse andelshavere har ondt i økonomien pt. og endnu flere er udsatte (hvilket jo også rammer, de nu til dels substituerede, banker som en boomerang).

Derudover mener jeg at nybyggerandelsforeninger er et meget inferiørt boligkøb, både i forhold til ældre andelsforeninger og ejerlejligheder. Desværre må jeg, ikke mindst i egenskab som uddannet økonom, konstatere at mange mennesker kan have, og har haft, svært ved at gennemskue denne mindre tiltalende side af nybygget andelsboligbyggeri ved første øjekast. Derfor mener jeg ikke at det er til gavn for, nuværende som fremtidige, nybygger andelshavere at lade dette vildledende koncept eksistere yderligere.

Med venlig hilsen

Jakob Hvidberg Hansen
Andelshaver i andelsforeningen Enighedens Park, Etape 1.

- med fuld opbakning tilkendegivet af bestyrelsen i Enighedens Part, Etape 1.