



Dansk Ejendomsmæglerforening har med stigende bekymring set på andelsboligmarkedet i Danmark. Fra at være et perifert lukket marked er andelsboligmarkedet de senere år er blevet en almindelig anerkendt boligform. Denne udvikling har været hjulpet på vej af en fra alle sider positiv holdning til boligformen.

Udbredelsen har imidlertid også vist modellens svagheder og manglende forankring i et lovgrundlag særligt tilpasset denne boligform. Populært sagt har man, tvunget af omstændighederne, over tid tilføjet bestemmelser her og der, når konkrete anledninger krævede en politisk stillingtagen. I modsætning hertil står ejerlejligheden, der blev lovmæssigt klart defineret ved sin etablering i 1966 som en ny selvstændig boligform i Danmark. Denne lovgivning er også ændret undervejs, men den opleves langt mere transparent og forståelig – både for forbrugere og professionelle aktører.

I Danmark er der 208.000 andelsboliger. Boligformen er mest udbredt i de større byer, men har bredt sig som boligform over det meste af landet. Ikke kun som lejligheder, men også som række- og parcelhuse.

Forbrugerne, der enten har investeret i en andelsbolig eller har planer om at gøre det, skal i dag navigere på et marked, der er meget svært gennemskueligt. Mange – selv professionelle som ejendomsmæglere og advokater – har svært ved at gennemskue alt fra en andelsboligs prissætning, gebyrer, regler og gældsposter i andelsboligforeningerne.

Dansk Ejendomsmæglerforening mener derfor, at det er på høje tid at give andelsboligmarkedet et servicetjek. At få luget ud i love og regler, der er unødvendige og uhensigtsmæssige, og som oftest er et levn fra en svunden tid. Der er behov for nye forbrugerbeskyttende regler.

I denne hvidbog giver Dansk Ejendomsmæglerforening nogle konkrete bud på, hvordan man kan reformere andelsboliglovgivningen, så det bliver lettere og mere gennemsigtigt for forbrugerne at købe og sælge andelsboliger samt at drive andelsboligforeninger.

Til at illustrere nogle af problemstillingerne i andelsboliglovgivningen har Dansk Ejendomsmæglerforening fået adgang til en analyse fra AP Statsautoriserede Revisorer, som reviderer regnskaber for omkring 300 andelsboligforeninger i og omkring København. Samlet set har

AP Statsautoriserede Revisorer en markedsandel på omkring i 10 pct. i Region Hovedstaden, og virksomhedens tal giver derfor et godt billede af tilstanden på andelsboligmarkedet.

Hvidbogen er sendt til ministeren for by, bolig og landdistrikter samt alle boligordførere i Folketinget.

Med venlig hilsen

Steen Winther-Petersen

Formand, Dansk Ejendomsmæglerforening

1. udfordring: Uigennemsigthed ved pris og økonomi

Det er yderst vanskeligt for en almindelig forbruger at danne sig et overblik over, hvad man præcis får for pengene, når man køber en andelsbolig.

Det kan især være vanskeligt at gennemskue følgende:

- **Prisen på andelsboligen?**

- *Hvor meget betaler man reelt for andelsboligen? Og er der tale om et "godt eller dårligt" køb rent økonomisk?*

Forbrugeren betaler en købesum til sælgeren. Men herudover forpligter køberen sig til via betaling af den månedlige boligafgift at være med til at afdrage på de lån, der er optaget i andelsboligforeningen. Det har derfor stor betydning, hvor mange, hvor store og hvilke typer af lån, der er optaget i foreningen. Det fremgår umiddelbart ved ejerlejlighedshandler, men ikke ved handel med andele.

- **Hvilke risici er der forbundet med købet af andelsboligen?**

- *Kan/vil den månedlige boligafgift til foreningen stige?*

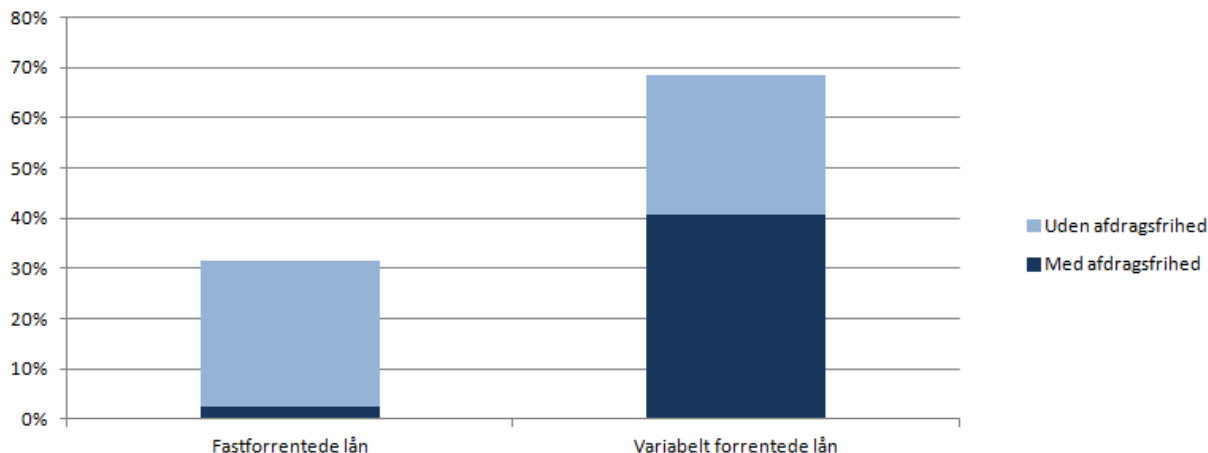
Flere andelsboligforeninger har optaget avancerede lån, hvor udviklingen henover lånets løbetid er yderst vanskelig at forudse. Der kan være tale om såkaldte trappelån eller lån med renteswap. Disse produkter er meget vanskelige at gennemskue og forklare for almindelige forbrugere.

Ydelserne på visse lån stiger med tiden, hvorved også andelshavernes månedlige boligafgift vil stige. Det har derfor stor betydning, hvilke lån der er optaget i foreningen, og hvordan økonomien i foreningen generelt er skruet sammen, når forbrugeren ønsker at få et overblik over foreningens økonomi, inden vedkommende træffer valget om at investere i en andel.

Mange andelsboligforeninger har variabelt forrentede realkreditlån. Hele 69 pct. af andelsboligforeningernes gæld er variabelt forrentet, heraf 41 pct. med afdragsfrihed og variabelt for-

rentning. Det er der ikke nødvendigvis noget galt i, men det fremgår først i forhold til forbrugeren, når foreningens regnskab er blevet gransket og forklaret af professionelle.

Fordelingen af gæld i andelsboligforeningerne i forhold til den samlede gæld



Kilde: AP Statsautoriserede Revisorer

Af de variabelt forrentede lån er 65 pct. af gælden lån med SWAP-aftaler, mens 35 pct. af lånene er uden en SWAP-aftale.

Kører foreningen med underskud (udgifterne er større end indtægterne), vil dette også medføre, at foreningen på et tidspunkt bliver nødt til at hæve boligafgiften (indtægterne). Sådanne forhold vil fremgå af foreningens regnskab, men andelsboligforeningers regnskaber er meget svære for almindelige forbrugere at læse og forstå. Det kræver god regnskabsmæssig indsigt.

- *Kan andelshaveren komme til at hæfte for andelsboligforeningens gæld?*

I mange andelsboligforeninger hæfter andelshaverne personligt (enten pro rata eller solidrisk) for foreningens gæld. Hvorvidt der er tale om personlig hæftelse, afhænger af vedtægternes formulering samt på hvilke vilkår, foreningen har optaget lånet hos det enkelte realkreditinstitut eller pengeinstitut.

Det er derfor meget vigtigt at fremskaffe disse oplysninger i forbindelse med et salg af en andelsbolig. Desværre er netop disse oplysninger yderst vanskelige at fremskaffe i praksis og kan i de fleste tilfælde kun fås ved at rette direkte henvendelse til realkreditinstituttet.

- *Hvad er sandsynligheden for, at andelshaveren kan få samme pris for andelen, som han/hun selv har betalt?*

Vurderingen af, hvad en andelsbolig kan sælges til, afhænger ikke kun af markedsforholdene – den afhænger også af maksimalprisen for den enkelte andelsbolig i henhold til andelsboliglovens § 5. På nuværende tidspunkt sælges mange andelsboliger under denne maksimalpris, dvs. markedsprisen er lavere end maksimalprisen.

Som følge af den måde, hvorpå reglerne om fastsættelse af maksimalpriserne er udformet, kan der opstå en situation, hvor markedspriserne pludselig ligger højere end maksimalpriserne. I en sådan situation er andelshaveren tvunget til at sælge andelsboligen til maksimalprisen, og dermed under den pris markedet kan bære og som samtidigt kan være lavere end den pris, andelshaveren selv har givet på et tidligere tidspunkt, hvor markedssituationen var anderledes, jf. også nedenfor.

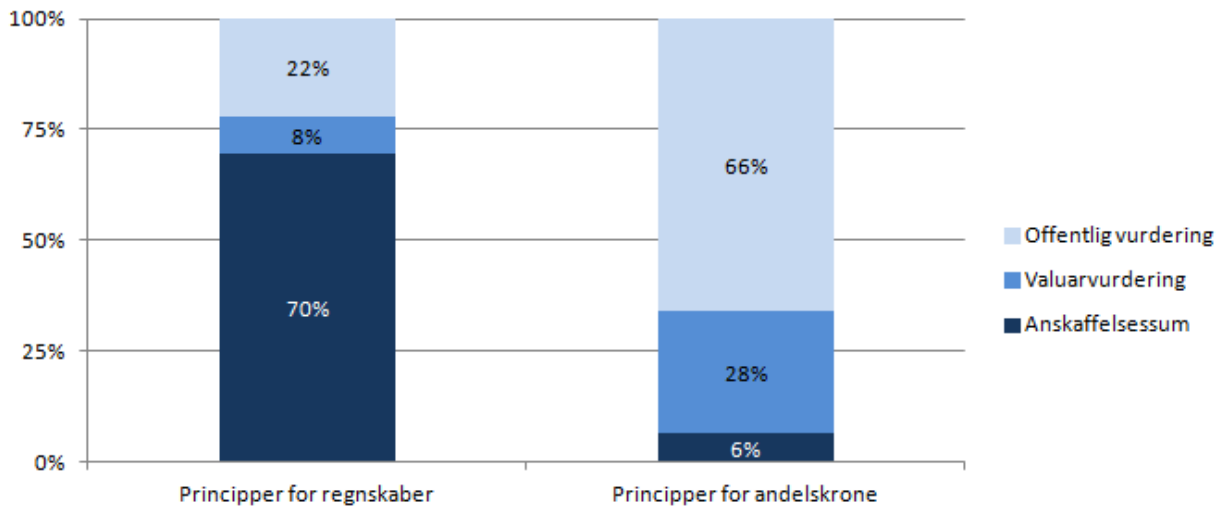
Det har vist sig, at den enkelte andelshaver ofte har meget vanskeligt ved at forstå, at andelens værdi i praksis svinger med resten af boligmarkedet, når dette er faldende, men at det ikke er tilfældet, når markedet er stigende, jf. bestemmelserne om maksimalpriserne. Andelslejlighederne er ellers traditionelt opfattet som 'en sikker havn, når orkanen raser'. De seneste års voldsomme krise har slået dette billede i stykker, og andelshavere må i en række tilfælde sælge andele med tab (i lighed med ejerboligejere), selvom der i regnskabet er oplyst en "fast" pris på den enkelte andel, som den enkelte andelshaver mener sig berettiget til at skulle have - markedet ufortalt.

Der er tre metoder, hvorpå ejendommens værdi kan fastsættes, når maksimalprisen på en andelsbolig skal opgøres:

- Den offentlige vurdering
- Valuarvurderingen
- Anskaffelsessummen.

I AP Statsautoriserede Revisorers undersøgelse benytter 66 pct. af andelsforeningerne sig af den offentlige vurdering, når de fastsætter andelskronen. Eftersom boligejendomme (ligesom ejerboliger) kun vurderes hvert andet år, kan dette give store udslag i priserne, der altså altid vil være ude af trit med den aktuelle prisudvikling, uanset hvilken vej den går. Dette står i kontrast til ejerlejligheder og parcelhuse, der jo er underlagt hyppige markedsændringer. Det betyder, at andelshavere risikerer, at komme til at købe til priser, der afspejler et fortidigt marked.

Andelsboligforeningernes valg af vurdering



Kilde: AP Statsautoriserede Revisorer

Det er her meget vigtigt at påpege, at uanset hvilken metode der vælges, tages der udgangspunkt i et fjerntliggende marked, nemlig erhvervsejendomsstypen ”boligudlejningsejendomme”. Investeringer i denne ejendomsstype sker i et professionelt marked, domineret af for størstedelens meget seriøse investorer. Desværre sættes dagsorden i perioder også af en lille gruppe investorer, der ikke har et ønske om lange ejerskaber, men derimod om hurtige fortjenester, hvorved handelspriserne, som jo danner grundlag for andelshavernes ejendomme, vil stige uden baggrund i reale forhold.

Det betyder med den nuværende lovgivning, at prisfastsættelsen sker på baggrund af helt andre faktorer end forbrugerorienterede. Den sker derimod med udgangspunkt i faktiske handler, der efterfølgende danner grundlag for generelle offentlige vurderinger, valuarers skøn med udgangspunkt i hvad sammenlignelige ejendomme (på erhvervsejendomsmarkedet) er handlet for (også gennem kortsigtede investorer) og dermed den samlede ejendoms anskaffelsessum (der afspejler det aktuelle marked for ejendomsstypen), når ejendommen overtages af den enkelte andelsboligforening.

Det løser altså intet at fjerne eksempelvis valuarvurderingerne som grundlag, idet de øvrige ansættelsesmetoder også stadig tager udgangspunkt i et erhvervsejendomsmarked, som andelshavere intet forhold har til og ingen indflydelse har på. Der bliver herved tale om et ganske urimeligt forbrugerafhængighedsforhold til et helt andet professionelt markedsområde, så længe sammenkoblingen er til stede.

Da den offentlige vurdering på boligejendomme gælder to år, justeres priserne på ejendommene kun hvert andet år, hvilket kan give markante udslag i andelspriserne – se eksemplet nedenfor. Et prisfald på boligejendomme på 10 pct., hvilket ikke er utænkeligt med en vurderingsperiode på to år, kan således let resultere i et fald af maksimalprisen på op til 25 pct.

Regneeksempel			
I regneeksemplet tages der udgangspunkt i en andelsboligejendom, som har en offentlig vurdering på 20 millioner kroner. I ejendommen svarer gælden til 60 pct. af vurderingen. I AP Statsautoriserede Revisorers tal er den gennemsnitlige gæld i forhold til værdien af vurderingen i andelskroneberegningerne ca. 59 pct. Ejendommen har 10 lejligheder.			
	Ingen prisfald	10 pct. prisfald	20 pct. prisfald
Ejendommens vurdering	20.000.000	18.000.000	16.000.000
Gæld i ejendom*	12.000.000	12.000.000	12.000.000
Andelsværdier for ejendommen	8.000.000	6.000.000	4.000.000
Andelsværdi pr. lejlighed	800.000	600.000	400.000
Prisfald pr. andel		-25%	-50%

SWAPs komplicerer udregningen yderligere, da værdien af en SWAP ikke opgøres på samme tidspunkt som den offentlige vurdering. Det betyder, at SWAP'en yderligere kan påvirke andelens værdi negativt. Forskellen i opgørelsetidspunktet for SWAP'en og den offentlige vurdering øger altså risikoen yderligere for andelshaverne og bidrager til ustabiliteten i andelspriserne. Andelsboligforeningerne har benyttet sig af SWAPs for at sikre en stabil boligydelse og derved minimere andelsboligforeningernes risiko.

En komplikation af maksimalpriserne kan således resultere i, at forbrugerne risikerer et økonomisk tab – ikke på grund af markedet, men på grund af måden lovgivningen er sammensat på. Værdien af SWAP-aftalerne alene i AP Statsautoriserede Revisorers regnskaber er 504 millioner kroner.

Selve beregningen af maksimalprisen i henhold til andelsboliglovens § 5 skal foretages på en for almindelige forbrugere yderst uigennemskuelig måde, hvilket gør det svært for forbrugeren at vurdere prisudviklingen af en andelsbolig. Der er flere andre faktorer, der kan påvirke maksimalprisen i opad eller nedadgående retning, ligesom reglerne herom er yderst komplicerede og behæftet med forskellige uafklarede problemstillinger. Disse forhold gør den frem-

tidige udvikling i maksimalpriserne næsten umulig at forudse eller kalkulere med, jf. foranstående om sammenblandingen af erhvervsejendomme og andelsboliger

Der er ofte også uoverensstemmelser mellem andelshavere, som er på vej ud af foreningerne, og andelshavere, som ønsker at blive boende på langt sigt. Det skyldes, at de andelshavere, som ønsker at flytte, gerne vil maksimere deres andelsværdi, og derfor ønsker så få forbedringer som muligt, mens dem som ønsker at blive boende, har en interesse i de langsigtede forbedringer. Eksempelvis vil en udskiftning af taget ikke slå fuldt igennem på vurderingen (uanset type) af ejendommen, fordi et nyoptaget lån til dækning af tagudskiftningen ikke modsvares af en tilsvarende forøget handelsværdi. Årsagen er, at lejelovgivningens regler om forbedringsforhøjelser ikke omfatter et tag, dvs. at lejeindtægten ville være uændret, mens det nye låns renter og afdrag ville betyde større samlede driftsudgifter. Da forskellen mellem lejeindtægterne og driftsudgifterne ville blive mindre vil det betyde, at ejendommen i erhvervsinvesteringsøjemed vil have et mindre overskud, og dermed en lavere pris. Atter ses en u hensigtsmæssig sammenkobling med et investeringsmarked. De andelshavere, som vil flytte fra foreningen, ønsker derfor ikke at udskifte taget, da deres andel vil blive mindre værd. Dermed bliver der internt i andelsforeningerne en konflikt mellem de kort- og langsigtede interesser på grund af maksimalpriserne.

Der er eksempler på, at andelsboligforeninger på det nærmeste har "forbedret" sig ud af deres andelsværdi, dvs. at summen af nyt tag, maling af opgange, forskønnelse af haveanlæg etc. har betydet større låneoptagelse, men ikke større lejeindtægter, hvis ejendommen havde været en udlejningsejendom, da eksemplerne ikke giver mulighed for lejeforhøjelse, idet man skal huske på, at sammenligningen er erhvervsejendommens driftsforhold og lejelovsbestemmelser.

Altså en paradoks situation, hvor lovgivningen næsten opfordrer til manglende vedligeholdelse, fordi det kun kan give tab for andelshaverne på kort sigt.

Spørgsmålet er derfor, om ikke tiden er løbet fra reglerne om maksimalpriser – i hvert fald er den oprindelige begrundelse for indførelse af reglerne ikke længere gældende, jf. nedenstående 2. udfordring om maksimalprisreglerne.

Løsningsforslag til **1. udfordring**

- **Udarbejdelse af en beregningsmodel for kontantværdien af en andelsbolig**

Det vil sige en værdi, hvor købsprisen for selve andelsboligen tillægges en vægtet værdi af andelsboligforeningens gæld for den pågældende andelsbolig, så det er lettere for forbrugerne at sammenligne andelsboliger.

Der er mange forskellige måder at foretage denne beregning på. Det ville derfor være hensigtsmæssigt, om det i en ny lovgivning blev fastlagt, hvilken metode der skal anvendes.

Af hensyn til forbrugeroplysningen bør en sådan beregnet kontantværdi fremgå af andelsboligforeningens regnskab. På denne måde sikres det, at beregning er foretaget af en regnskabskyndig (evt. revisor), samt at køberne modtager oplysningen, uanset om der medvirker en ejendomsmægler til salget eller ej.

- **Bedre regnskaber**

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har udarbejdet en vejledning til udarbejdelse af regnskaber for andelsboligforeninger i december 2010. Regnskaber udarbejdet i henhold til denne vejledning giver forbrugerne et godt indblik i foreningens økonomi.

Dansk Ejendomsmæglerforening mener dog, at vejledningen bør udbygges og tilføjes yderligere oplysninger, herunder beregning af en kontantværdi for de enkelte andelsboliger, opgørelse af evt. fremtidig stigning i boligafgiften (evt. anslået) etc.

Herudover bør vejledningen gøres bindende, således at alle andelsboligregnskaber skal udarbejdes i overensstemmelse hermed. Dette vil formentlig kræve, at der desuden indføres et lovkrav om, at regnskaber for andelsboligforeninger udføres af revisor.

2. udfordring: Maksimalprisreglerne er forældede

Det kan fra tid til anden være en god idé at give lovgivningen et servicetjek – og i den forbindelse undersøge, om den begrundelse, der i sin tid førte til indførelsen af nye regler, stadig holder.

Reglerne om maksimalpriser for andelsboliger blev indført for mange år siden med følgende begrundelse:

”Andelshavere skal ikke kunne købe en udlejningsejendom til en lav pris og efterfølgende kunne realisere den difference, som er mellem lejlighedernes værdi som henholdsvis udlejningsbolig og som ejerlejligheder.”

Dette villet have været muligt, om ejendommen efterfølgende var blevet omdannet til ejerlejligheder af andelshaverne. Et inden for de senere år indført forbud mod opdeling hindrer i dag modellens gennemførelse. Værdien af en ejendom med udlejningslejligheder burde være betydeligt lavere end en tilsvarende ejendom med ejerlejligheder. Det skyldes især, at det mulige afkast på ældre ejendomme begrænses af huslejereguleringen, der lægger et loft over, hvad man som ejendomsejer/investor må opkræve i husleje.

Ved udlejning af lejligheder skelnes der i dag mellem ejendomme opført før 1992, og ejendomme opført efter 1992:

- Boligudlejningsejendomme opført efter 1992 udlejes stort set på markedsvilkår, hvilket reelt betyder, at der ikke er nogen difference at realisere. Det skyldes, at en ejendom, som opføres med udlejning for øje, koster det samme at opføre som en tilsvarende ejendom med salg af de enkelte lejligheder for øje. Hvis ejendommen ville være mere værd som ejerlejligheder, ville ejendommen have været solgt som ejerlejligheder, alt andet lige. Dermed vil værdien af en udlejningsejendom opført efter 1992 være den samme som en tilsvarende ejendom med ejerlejligheder.
- Boligudlejningsejendomme opført før 1992 er omfattet af de restriktive huslejereguleringsregler og sælges derfor typisk til lavere kvadratmeterpriser. De boligudlejningsejendomme, som har vækstpotentiale, dvs. eksempelvis mulighed for forbedringer, som kan give lejeforhøjelser, sælges p.t. typisk til et afkast på ca. 3 - 3,5 pct., mens boligudlejningsejendomme med fuldt udnyttede moderniseringer p.t. typisk sælges til et afkast på ca. 4 - 5 pct. Det skyldes, at disse lejligheder derefter i stort omfang vil være udlejet på

markedslignende vilkår. Det reelle afkast på boligudlejningsejendomme opført før 1992 bliver dermed et stykke af vejen lig med ejendomme opført efter 1992.

Lejelovgivningen har dermed medført, at andelsboligen er gået fra at have meget til fælles med lejeboligen til at have mere til fælles med en ejerbolig, men uden dennes gennemsigtige, sammenlignelige prisdannelse med baggrund i det aktuelle markedforhold. Med andeshaveres muligheder for at låne i bankerne med sikkerhed i deres andelsboliger er der formentligt også skabt et stigende pres på bestyrelserne for at få hævet maksimalpriserne på andelsboligforeningernes generalforsamlinger.

Begrundelsen for opretholdelse af maksimalpriser på andelsboligerne er således ikke længe til stede, og reglerne gør i dag prisfastsættelsen af en andelsbolig uigennemsigtig, skaber unødigt administration, umuliggør sammenligningen med andre boligformer og skaber fortsat afhængighed af et erhvervsmarked, der særligt i disse år er stærkt svingende.

Løsningsforslag til 2. udfordring

- **Afskaffelse af reglerne om maksimalpriser**

Når begrundelsen for indførelsen af reglerne om maksimalpriser er væk, vil det være nærliggende at afskaffe reglerne.

På denne måde vil det udelukkende være markedsforholdene, der er afgørende for, hvilken pris en andelsbolig kan sælges til.

Andelsboligmodellen vil herefter stadig have sin berettigelse for en del af befolkningen, idet den største del af finansieringen af den enkelte bolig fortsat vil ligge hos foreningen. Modellen kendes fra f.eks. Sverige og USA, hvor der findes henholdsvis "bostadsrettigheder" og "Co-op's", men hvor der ikke er maksimalprisregler. Dansk Ejendomsmæglerforening bekendt er Danmark det eneste land, hvor maksimalpriser opretholdes.

Den eneste forskel fra reglerne i dag vil være, at der kan sælges til en pris, en køber vil betale, og som retter sig efter, hvad boligmarkedet i øvrigt tilbyder af muligheder for at eje og leje. Der vil således være gennemsigtighed og mulighed for sammenligning mellem leje, eje og andel. Sådan fungerer en ganske stor del af andelsboligmarkedet faktisk allerede i dag, eftersom maksimalpriserne i mange andelsboligforeninger ligger over markedspriserne. Dette taler også for en afskaffelse af maksimalpriser, da regnskaberne bliver unødigt vanskelige at forstå, og samtidig forøger udgifterne til udarbejdelse, og dermed foreningens samlede udgifter.

I forbindelse med salg af andelsboliger bruges der nemlig stadig uforholdsmæssigt mange ressourcer på at beregne og specificere disse maksimalpriser efter andelsboliglovens og andelsboligforeningernes mangfoldige regler herom. Dette forekommer unødvendigt tidskrævende og fordyrende, når andelsboligerne alligevel ikke sælges til maksimalpriserne.

Det er dog et krav i henhold til den aktuelle andelsboliglovs § 6, stk. 1, at oplyse om maksimalpriser. Oplysningen kan være interessant for en køber (eller dennes rådgiver) for at kunne vurdere risikoen for, hvorvidt maksimalprisen på et fremtidigt salgstidspunkt vil være lavere, end det beløb andelsboligen købes for, men er jo ikke anderledes end vurderingen af markedet for andre ejendomsstyper.

Det kunne overvejes, om man kunne overlade til andelsboligforeningerne selv at afgøre, hvorvidt der i den enkelte forening skulle gælde maksimalprisregler eller ej. Dette vil kunne fastsættes i foreningernes vedtægter. Men det betyder, at afhængigheden af erhvervsmarkedet da fortsat vil bestå, og det er og bliver at sammenlægge æbler og pærer i én kurv.

3. udfordring:

Problemstillinger i forbindelse med salg af andelsboliger

Der er flere forskellige problemstillinger i forbindelse med salg af andelsboliger.

Én af disse er allerede beskrevet ovenfor, idet fastsættelsen af andelsboligens maksimalpris ofte er behæftet med forskellige tvivlsspørgsmål. Tvivlen skyldes dels, at reglerne i lovgivningen er sparsomme, dels at de forskellige andelsboligforeninger har forskellige regler og kutymer for, hvordan lovgivningens regler udfyldes.

Det kan f.eks. være spørgsmål om, hvordan værdien af forbedringer eller mangler i andelsboligen fastsættes? Eller et spørgsmål om, på hvilket tidspunkt og hvordan andelsboligforeningens formue skal opgøres?

Herudover kan nævnes følgende problemstillinger, som særligt gør sig gældende i salgssituationen:

- **Hvilke regler gælder i den pågældende andelsboligforening?**

Der er stor forskel på andelsboligforeningernes kutymer, vedtægter og øvrige regelsæt. Dette gælder både i forhold til foreningens og andelshavernes rettigheder og forpligtelser, foreningens procedure ved salg af andelsboliger samt foreningens øvrige administration af foreningsopgaven.

Der kan opstå spørgsmål som f.eks.:

- Kan foreningen forlange, at der udbedres mangler i andelsboligen for andelshaverens regning i forbindelse med et salg?
- Hvad koster det i gebyrer til foreningen/administrator, når man skal købe eller sælge en andelsbolig?
- Er det tilladt at udleje sin andelsbolig – f.eks. i den situation, hvor man ikke kan få solgt andelen? Osv.

Alle sådanne forhold er interessante for en forbruger, der påtænker at købe en andelsbolig og dermed blive medlem af foreningen.

Oplysningerne kan dog være vanskelige at opnå fuld indsigt i, da flere af disse er uskrevne. Især i situationer, hvor der ikke medvirker rådgivere, er der stor risiko for, at disse forhold ikke er belyst tilstrækkeligt. Dette skyldes, at der i henhold til andelsboligloven § 6, stk. 1, udelukkende er pligt til at udlevere vedtægter, regnskab og budget til køber, mens en ejendomsmægler har en større oplysningsforpligtelse over for køberen i henhold til ejendomsomsætningslovens § 13 og 14.

- **Indhentning af oplysninger om den enkelte andelsboligforening**

Såfremt man som køber eller ejendomsmægler spørger ind til reglerne i den pågældende forening, vil man ofte opleve, at foreningens bestyrelse (eller administrator) ikke kan svare – eller kun kan svare på nogle af spørgsmålene. Der kan derfor gå meget tid og energi med at finde de relevante oplysninger frem.

Såfremt der medvirker ejendomsmægler, fremsender ejendomsmægleren et såkaldt andelsboligskema til foreningen med diverse standardspørgsmål, så snart andelsboligen sættes til salg.

Erfaringen er, at mange foreninger ikke svarer eller kun svarer i begrænset omfang. Samtidig koster en sådan besvarelse ca. 3.000 – 3.500 kr., og der er bare forbrugeren til at betale.

- **Det er nødvendigt at indgå to købsaftaler**

Det er et krav i medfør af andelsboliglovens § 6, stk. 2 og 3, at både køber og købsaftalen skal godkendes af foreningen.

Andelsboligforeningerne vil imidlertid kun godkende deres egne standardkøbsaftaler. Disse kan se meget forskellige ud – men fælles er, at de ikke lever op til de oplysningsforpligtelser, som ejendomsmæglerne er underlagt i henhold til lovgivningen og dermed i forhold til forbrugerbeskyttelse.

Foreningerne er samtidig yderst tilbageholdne med at lade ejendomsmægleren udarbejde en købsaftale på foreningens standardformular eller udlevere en kopi af standardkøbsaftalen inden handlen. Hvis det er muligt at få en af ovennævnte oplysninger, havde

det været muligt at udarbejde en købsaftale, som blot supplerede foreningens købsaftale. I stedet bliver ejendomsmægleren nødt til at anvende en af Dansk Ejendomsmæglerforening produceret købsaftale.

Når ejendomsmægleren har fundet en køber og udarbejdet købsaftalen, orienteres andelsboligforeningen herom, hvorefter foreningen udarbejder sin egen købsaftale. Der er dog som nævnt stor forskel på indholdet heraf, ligesom der er forskel på, hvornår foreningen udarbejder købsaftalen, hvorvidt køber og sælger får mulighed for at læse den igennem inden underskrift osv.

Denne situation er ikke holdbar, ligesom det både er tidskrævende og fordyrende for forbrugerne.

- **Ventelisteproblematikken**

Nogle andelsboligforeninger har skrevet folk op på venteliste til foreningens andelsboliger. Der opereres ofte med en intern venteliste (for andre andelshavere i foreningen) og en ekstern venteliste (for personer uden for foreningen).

Når en andelshaver ønsker at sælge sin andelsbolig, retter foreningens bestyrelse henvendelse til ventelisten (eller ventelisterne) for at høre, om de pågældende, der er skrevet op, ønsker at købe netop denne andelsbolig. Der gives i denne forbindelse i første omgang blot oplysning om beliggenhed, størrelse og maksimalpris.

Hvis det ikke er muligt at få solgt andelsboligen på denne måde, må sælgeren selv forsøge at finde en køber – evt. ved at rette henvendelse til en ejendomsmægler.

Nogle foreninger er dog af den opfattelse, at ventelisten (eller ventelisterne) skal spørges igen, såfremt sælgeren (eller dennes ejendomsmægler) finder en køber, der vil købe andelsboligen under maksimalprisen.

Det vil sige, at køber og sælger må vente på, at foreningen får spurgt ventelisten, hvilket i visse tilfælde kan tage helt op til fire uger. Først herefter har parterne en afklaring på, hvorvidt den pågældende køber har købt andelsboligen.

For det første er det ofte vanskeligt for sælgeren og ejendomsmægleren at finde ud af, hvorvidt foreningen anvender denne praksis. Dernæst er det en praksis, der forsinket handlerne væsentligt, og som medfører, at køberne skal vente uforholdsmæssig lang tid

på at finde ud af, om de har købt andelsboligen eller ej, og det skaber usikkerhed i markedet.

Løsningsforslag til **3. udfordring**

- **Detaljerede forbrugerbeskyttelsesregler – f.eks. en andelsboligbekendtgørelse**

Der bør udarbejdes en egentlig andelsboligbekendtgørelse, som detaljeret beskriver reglerne på andelsboligområdet:

- *Andelsboligforeningens forpligtelser og rettigheder over for andelshaverne og omvendt.*
- *Proceduren ved salg af andelsboliger, herunder:*
 - Detaljerede regler for fastsættelse af maksimalprisen (i det omfang disse regler fortsat eksisterer).
 - Skærpelse af sælgers/andelsboligforeningens oplysningsforpligtelse over for køber, så denne matcher ejendomsmæglerens oplysningsforpligtelse.
 - Frister for ekspedition af sagen samt frigivelse af købesummen til sælger.
 - Håndtering af ventelister.
 - Maksimalpriser for foreningens gebyrer osv.
- *Reglerne for den øvrige administration af driften af foreningen, herunder regler for professionelle administratorer.*

4. udfordring: For meget bureaukrati

Et generelt problem på andelsboligområdet er, at det er et område, der er præget af sparsom og indviklet lovgivning. Herudover er der pålagt andelsboligforeningerne mange administrative opgaver, som ofte er af mere kompliceret juridisk og/eller økonomisk art.

Andelsboligforeningernes bestyrelser består af andelshaverne, som i de fleste tilfælde ikke besidder den faglige ekspertise til at varetage disse opgaver. Foreningerne engagerer derfor oftest både en administrator, en vurderingsmand, en revisor osv. til at varetage disse opgaver.

Eftersom der er så mange professionelle rådgivere involveret i henholdsvis driften af foreningen og salget af en andelsbolig, bliver disse processer uundgåeligt forlængede, besværliggjort og fordyrende i forhold til tilsvarende situationer på ejerboligmarkedet.

Som eksempel på sådanne opgaver kan nævnes:

- Modtagelse af hele købesummen i forbindelse med salg af andelsboliger og fordeling heraf til henholdsvis foreningen selv, tinglyste kreditorer og andre rettighedshavere, jf. andelsboligens § 6, stk. 7.

Der er hverken for foreningerne eller administratorerne krav om garantistillelse for sådanne beløb. Det vil sige, at købers deponering ikke er sikret.

- Håndtering af ventelister.
- Rekvirering af vurderings-, el- og vvs-rapport over den enkelte andelsbolig i forbindelse med salg.
- Afgivelse af adkomsterklæringer i forbindelse med pantsætning af andelsboliger.
- Fortolkning af reglerne vedr. beregning af maksimalprisen efter andelsboliglovens § 5 – herunder f.eks. tidspunktet for beregning af foreningens formue, afgørelse af hvorvidt værdien af en renteswap optaget i forbindelse med et realkreditlån skal medtages i beregningen af foreningens formue etc.
- Udarbejdelse af regnskab og budget for foreningen.
- Udlejning af erhvervsandele.

Løsningsforslag til **4. udfordring**

- **Detaljerede regler – f.eks. i en andelsboligbekendtgørelse, jf. ovenfor under den 3. udfordring**

Med fastsættelsen af detaljerede regler for disse problemstillinger vil man opnå, at usikkerhederne for forbrugerne i forbindelse med køb og salg af andelsbolighandel mindskes. Samtidig opnås en større gennemsigtighed, så andelsboliger kan handles på et mere oplyst grundlag.

5. udfordring: Erhvervslokaler i andelsboligforeninger

I den ældre boligmasse, hvor en stor del af andelsboligforeningerne har til huse, er der ofte også udlejede erhvervslokaler.

Erhvervsenheder i en andelsboligforening kan have stor betydning for driften af andelsboligforeningen, da lejeindtægten ofte er en ikke ubetydelig del af driften og dermed også finansieringen af foreningen.

Så længe markedet for f.eks. detailbutikker og kontorer var stærkt, oplevede andelsboligforeningerne ikke ejerskabet af erhvervsandele som noget problem. Da krisen satte ind, har andelsforeningerne – ligesom andre udlejere – imidlertid oplevet at stå med tomme erhvervslokaler. Og den tabte lejeindtægt kan kun hentes ét sted, nemlig hos andelshaverne, som bor i foreningen.

Samtidig har det aldrig været meningen, at andelshavere indirekte skulle være erhvervsudlejere og dermed risikotagere.

En yderligere udfordring med de såkaldt blandede ejendomme med både bolig- og erhvervslejemål er, at realkreditinstitutterne har mere restriktive regler for belåning af disse ejendomme, hvilket fordyrer finansieringen.

Det betyder også, at når tilbudspligten udløses, fordi en investor gerne vil købe en "blandet" udlejningsejendom, må lejerne nøje overveje, om det kan betale sig at købe ejendommen, da de højere finansieringsudgifter medfører en højere boligydelse end tilsvarende ejendomme uden erhvervslejemål.

I praksis sætter erhvervslejemål derfor ofte tilbudspligten under pres.

I andelsboligforeninger med erhvervsenheder kan tomgang betyde lavere lejeindtægter på erhvervslejemålene og dermed en markant højere boligydelse end i andre andelsboligforeninger. Udgifterne forbliver de samme, mens indtægterne falder.

I yderste konsekvens kan foreningerne ende i en negativ spiral, hvor en højere boligudgift – på grund af manglende erhvervslejeindtægter – medfører, at andelshaverne ikke længere kan betale, og andelene samtidig ikke kan sælges på grund af den høje boligydelse. Her kan en konkurs af foreningen blive endestationen.

Løsningsforslag til 5. udfordring

- **Frasalg af erhvervsenheden som en ejerlejlighed**

Ved at tillade frasalg af erhvervslokaler som ejerlejligheder bliver både oprettelsen af nye andelsboligforeninger, administration, belåninger i andelsboligdelen og drift langt enklere, da der er tale om klare adskilte juridiske enheder i en bolig- og en erhvervsejerlejlighed.

Dermed bliver der tale om dels et simpelt ejerforeningsregnskab – med to ejere – dels et andelsboligregnskab med et antal andelshavere. Fordelene for andelshaverne er langt større end ulemperne, da risikoen mindskes betragteligt for dem.

Modellen er slet ikke ukendt. Den anvendes bl.a. af den almennyttige sektor, der sagtens kan se fordele i at beskæftige sig med det, man er bedst til, nemlig at drive almene boligorganisationer, og ikke være udlejer af erhvervslokaler med de driftsøkonomiske risici, der ligger heri. Disse erhvervslejligheder ejes derfor ikke af boligorganisationen.

Tilsvarende er en vis opdeling allerede muliggjort, eftersom den tidligere regering gennemførte et regelsæt om etablering af boliger i tagetager, hvor netop tagetagen efterfølgende kunne udgøre en selvstændig juridisk enhed – i form af ejerlejligheder, en andelsboligforening eller udlejningslejligheder.

Ved en opdeling som foreslået kan andelsboligforeningerne koncentrere sig om at være et godt og attraktivt boligtilbud og dermed opfylde deres formål uden unødige økonomiske risici for beboerne. Tilsvarende kan ejendomsinvestorer koncentrere sig om at udleje erhvervslokaler, løbe den medfølgende risiko og koncentrere sig om det, de er bedst til.

Fakta om andelsboliger

Antal andelsboliger fordelt på regioner og type i 2011

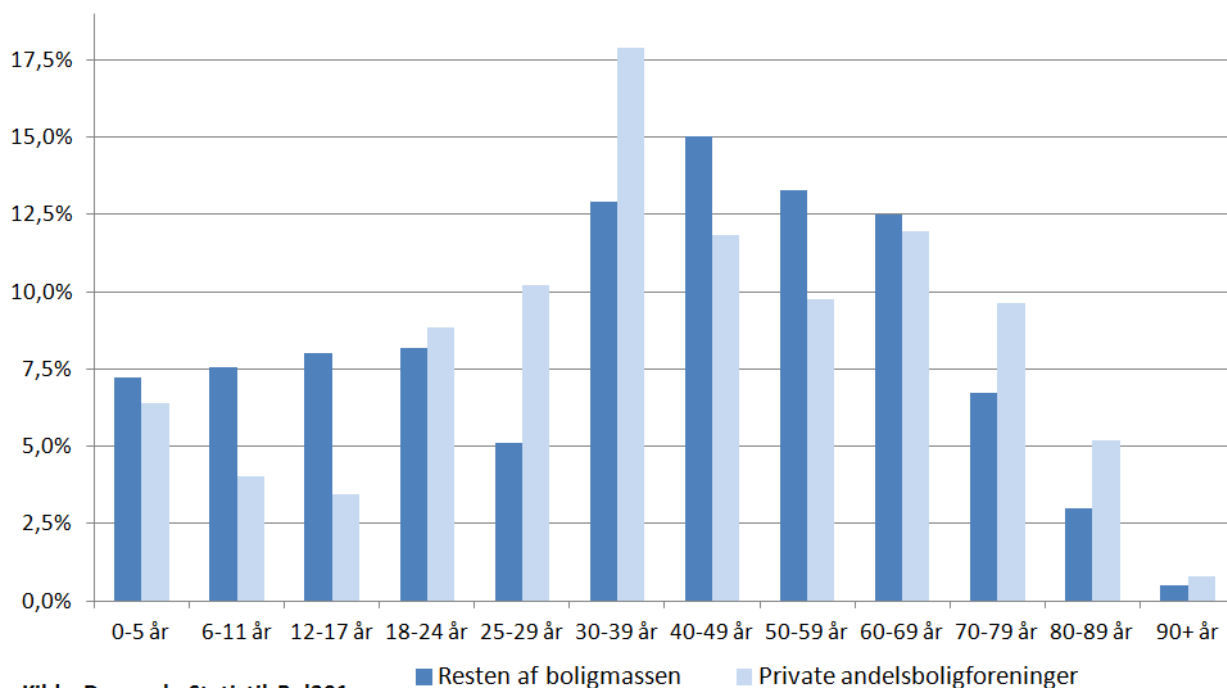
	Etagebolig- bebyggelse	Række-,kæde- og dobbelthuse	Parcel/ Stuehuse	Andre boligtyper*	I alt
Region Hovedstaden	129.365	7.059	874	635	137.933
Region Sjælland	6.230	10.809	452	124	17.615
Region Syddanmark	4.451	11.143	4.038	199	19.831
Region Midtjylland	7.820	12.028	2.199	132	22.179
Region Nordjylland	2768	6508	1310	74	10.660
Hele landet	150.634	47.547	8.873	1.164	208.218

*) Kollegier, døgninstitutioner, fritidshuse og andet

Kilde: Danmarks Statistik, BOL101

I Danmark er der 208.218 andelsboliger, og størstedelen af andelsboligerne er beliggende i etagebebyggelse. Over halvdelen af andelsboligerne er beliggende i Region Hovedstaden.

Aldersfordeling på beboere i andelsboliger sammenlignet med resten af boligmassen i 2011



Sammenlignet med resten af boligmassen er der en overvægt af yngre (op til 40 år) og dermed personer, som ofte er i etableringsfasen af deres liv. Derudover er der en overvægt af personer på over 70 år.

Om AP Statsautoriserede Revisorers undersøgelse af andelsboligmarkedet

AP Statsautoriserede Revisorer reviderer 264 andelsboligforeninger, som primært ligger i Københavnsområdet, hvilket svarer til omkring 10 pct. af andelsboligmassen i Region Hovedstaden. På baggrund af disse andelsboligforeningers regnskaber har de lavet en rapport, som undersøger foreningernes økonomiske udfordringer og nøgletal. Rapporten er primært baseret på 2010 regnskaber.

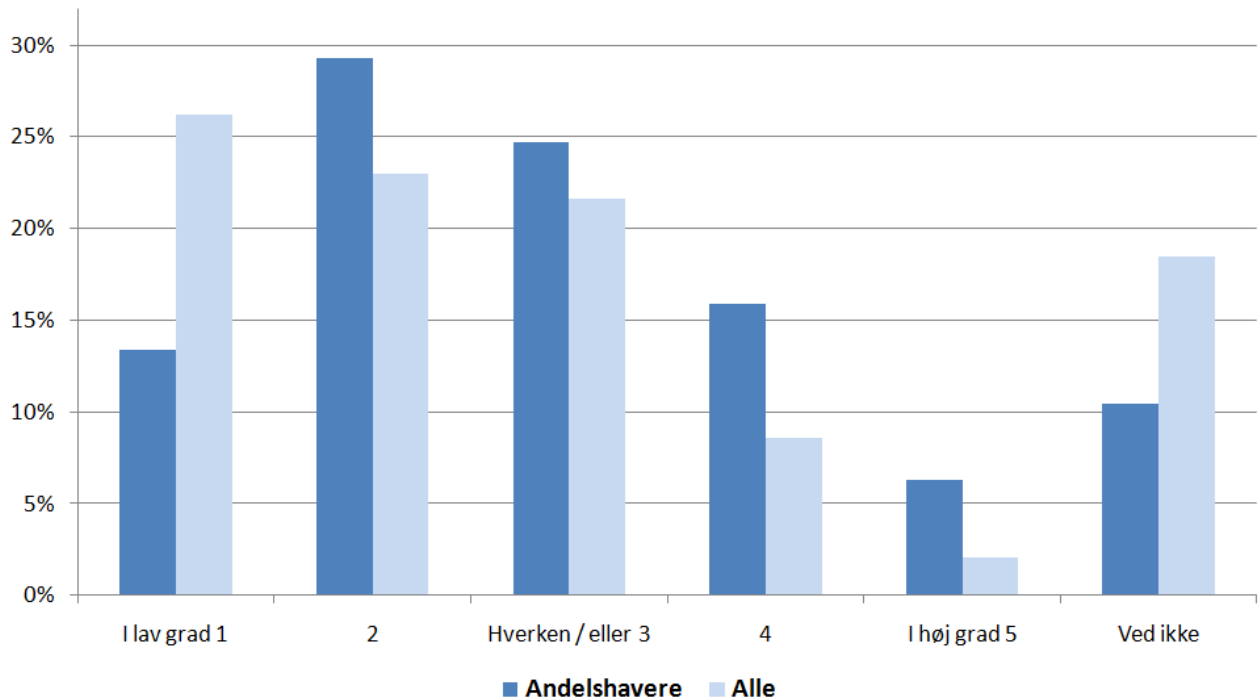
Spørgeskemaundersøgelse om andelsboliger

Dansk Ejendomsmæglerforening har fået foretaget en spørgeskemaundersøgelse om andelsboligmarkedet gennem interresearch a/s.

I undersøgelsen deltog 1.435 personer, hvoraf 239 er andelsboligejere. Dataindsamlingen fandt sted i perioden 20. – 27. oktober 2011, og målgruppen for undersøgelsen var personer over 18 år.

Online spørgeskemaværktøjet defgo.net® blev anvendt til indsamlingen af data. Resultaterne af undersøgelsen kan ses nedenfor.

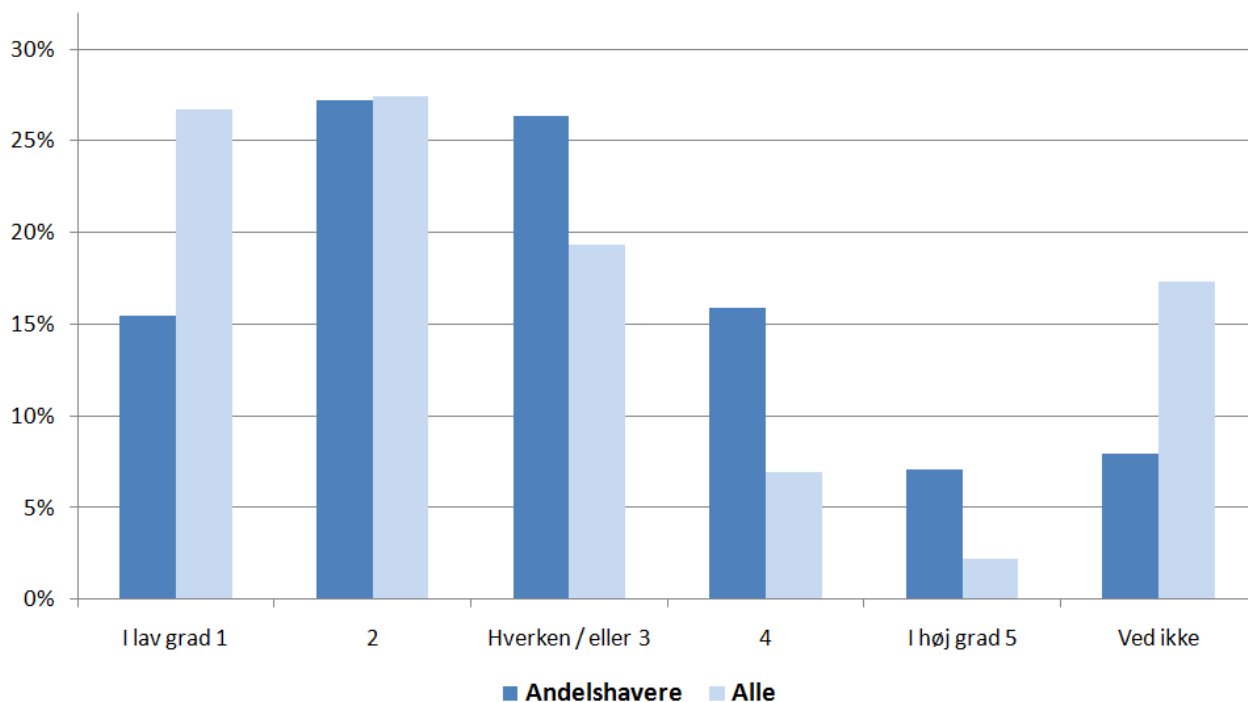
I hvor høj grad synes du, at andelsboligmarkedet samlet set er gennemsnitligt?



På en skala fra 1 til 5 – hvor 1 er "I lav grad", 3 er "Hverken/eller" og 5 er "I høj grad" – svarer 49,2 pct. af alle deltagerne i undersøgelsen 1 eller 2 til spørgsmålet: "I hvor høj grad synes du, at andelsboligmarkedet samlet set er gennemsnitligt". Det tilsvarende tal for andelshaverne er 42,7 pct.

Både blandt andelshaverne og alle deltagerne i undersøgelsen er der en stor andel, som svarer "Ved ikke" – således svarer 10,5 pct. af andelshaverne og hele 18,5 pct. af alle deltagerne i undersøgelsen, at de ikke ved, om andelsboligmarkedet er gennemsnitligt. Kun 22,2 pct. af andelshaverne svarer over middel til gennemsnitligheden på andelsboligmarkedet, mens det tilsvarende tal for alle deltagere er 10,7 pct.

I hvor høj grad synes du, at prisen på andelsboliger fastsættes på en gennemskuelig måde?



Til spørgsmålet "I hvor høj grad synes du, at prisen på andelsboliger fastsættes på en gennemskuelig måde?" svarer 54,1 pct. af deltagerne i undersøgelsen 1 eller 2 og mener derfor ikke, at priserne på andelsboliger fastsættes på en gennemskuelig måde. Det tilsvarende tal for andelshaverne er 42,7 pct.

Ligesom til det foregående spørgsmål er der mange, der svarer "Ved ikke". Således svarer 17,4 pct. af alle deltagerne i undersøgelsen "Ved ikke", mens det tilsvarende tal for andelshaverne er 7,9 pct.

Bilag

Artikler

EJENDOMSMÆGLEREN

DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING

MAJ

ANDELSBOLIGER

HVAD MED FORBRUGERNES SIKKERHED?

DE er nu
MERE ENKEL OG
DEMOKRATISK

MØD DINE

48

repræsentanter

Ingen andre ta'r skraldet, når det går galt!



Det nummer af "Ejendomsmægleren", som du sidder med i hånden, beskæftiger sig med andelsboliger. Vi har valgt at prøve at konkretisere de forskellige problemstillinger i løbet af året – både for at hjælpe dig, der arbejder med problemstillingerne i det daglige, og for at fremføre nogle argumenter for, hvorfor anvendelse af ejendomsmæglere er en god ide, set både med købers, sælgers, foreningsbestyrelses og administrators briller.

Den korte version er, at ejendomsmægleren ta'r skraldet, når noget går galt! Den længere er, at det jo i mange sammenhænge er langt vanskeligere at sælge en andelsbolig, end det er at sælge en ejerbolig, og derfor kan det undre, at ikke-professionelle kaster sig ud i det. Men fortids opfattelse af, at andelsboliger er meget nemmere at have med at gøre, holder jo ikke. De mange artikler i dette blad taler også deres tydelige sprog.

Derfor er der også plads til rådgivere på køberside. Ikke alene boligkyndige, men også erhvervskyndige, i det omfang at ejendommen er optaget til handelsværdi. Jeg kan kun opfordre til, at disse rådgivere sætter sig sammen og danner nogle rådgivningsteams, der vil være andre typer rådgivere overlegne – særligt dem, der udelukkende (som jeg oplevede det for nylig) har fokus på at etablere et andelsboliglån på vegne af den "rådgivende" bank, som i parentes bemærket også skulle administrere den kontante formue, køberen stod med efter et villasalgs. Hvorfor dog betale kontant fra sit villasalgsprovenu, når man både kan få et boliglån og lade samme långiver administrere den formue, man ikke brugte til at betale kontant?! Ak ja, verden vil engang imellem stadig bedrages.

I dette nummer finder du i øvrigt også en oversigt over dine lokale repræsentanter "på tinge". De vil på det kommende repræsentantskabsmøde – det første af slagsen – være din stemme. Har du noget, du mener, de skal bringe på banen, så brug dem, nu hvor du gennem bladets billeder har fået øje på dem. Jeg er sikker på, at de glæder sig til din henvendelse, fordi det også viser, at vi alle er kommet tættere på hinanden, hvilket netop har været en del af strategien for et nyt og stærkere DE.

Steen Winther-Petersen
Formand

”

Det er jo i mange sammenhænge langt vanskeligere at sælge en andelsbolig, end det er at sælge en ejerbolig, og derfor kan det undre, at ikke-professionelle kaster sig ud i det.

ANDELSBOLIG:

SALG VIA FORENINGEN ELLER EN EJENDOMS- MÆGLER?

*Det koster noget mere at handle en andelsbolig med bistand fra en ejendomsmægler. Men både **sælger og køber får** også en hel del ekstra i form af ydelser, oplysninger og – ikke mindst – **sikkerhed i forbindelse med handlen.***

Der bliver ofte sat spørgsmålstegn ved, hvorfor en ejendomsmægler skal have et honorar, der er væsentlig større, end hvad det koster at sælge en andelsbolig via andelsboligforeningen (administrator). Det er der mange årsager til, idet der helt grundlæggende er stor forskel på at sælge/købe en andelsbolig via henholdsvis en andelsboligforening og en ejendomsmægler.

Hvor stor forskellen er, afhænger selvfølgelig først og fremmest af, hvilken andelsboligforening/administrator der er tale om, da foreningerne og administratorerne løser forskellige opgaver i forbindelse med overdragelse af en andelsbolig fra én andelshaver til en anden. Man må derfor tage udgangspunkt i, hvad sælger – og dermed andelsboligforeningen eller administrator – er forpligtet til at levere ifølge lovgivningen.

Salg via foreningen

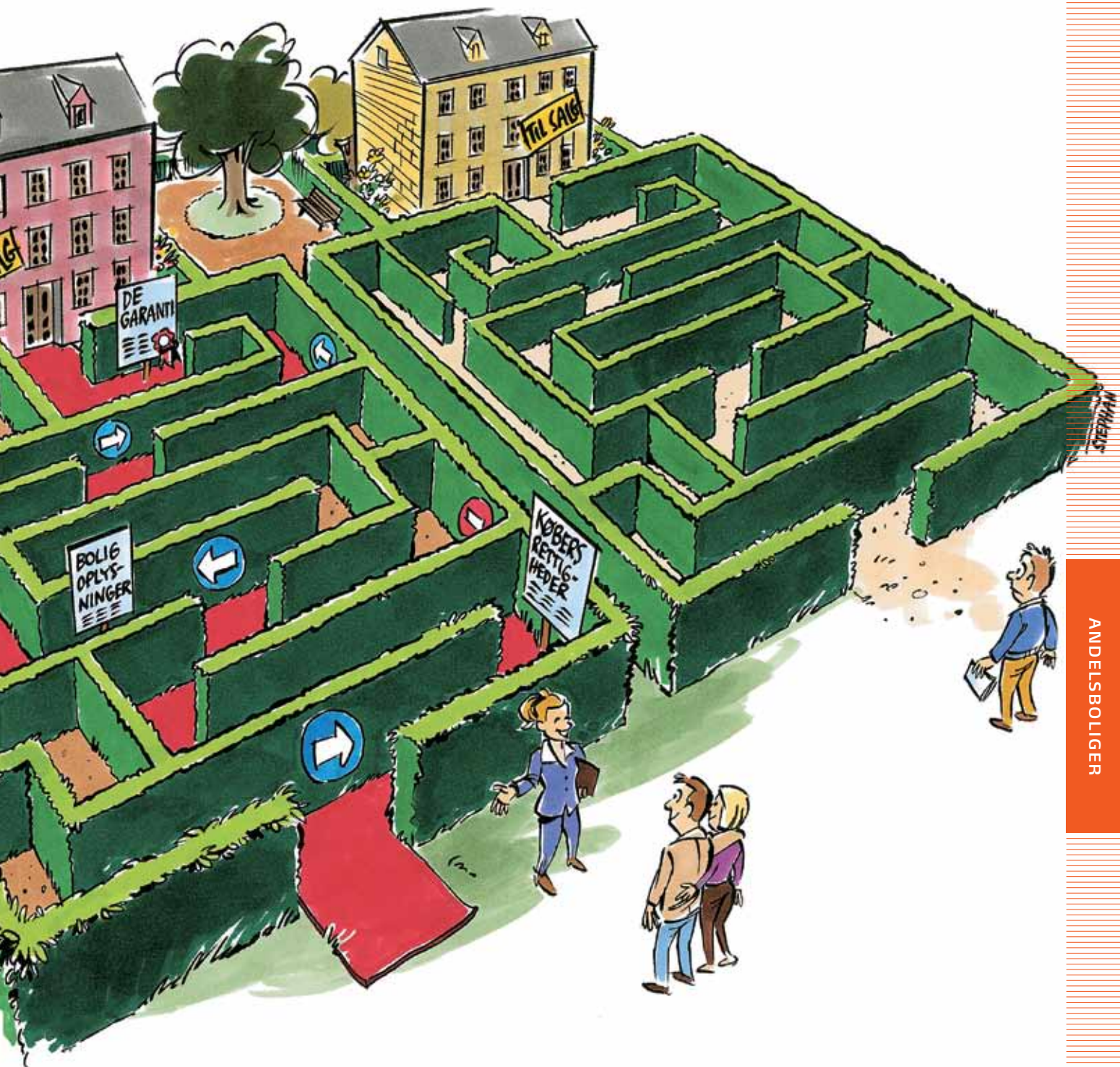
Det fremgår af lovbekendtgørelse om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (ABL) § 6, stk. 1, at sælgeren er forpligtet til at udlevere foreningens vedtægter, regnskab og budget samt en opgørelse af maksimalprisens sammensætning til køber. Herudover er der pligt til at gøre køberen bekendt med indholdet af ABL § 5, § 15, stk. 1 og § 16, stk. 1 og 3, som handler om henholdsvis maksimalprisens beregning, straf ved overtrædelse af reglerne om bl.a. maksimal-

prisen samt købers reaktionsmuligheder, såfremt der er handlet over maksimalprisen. Endelig er der desuden pligt til at oplyse køberen om dennes obligatoriske fortrydelsesret i henhold til forbrugerbeskyttelsesloven.

Udover disse bestemmelser i ABL og i forbrugerbeskyttelsesloven gælder sælgers almindelige loyale oplysningspligt. Men der gælder ikke yderligere krav i lov eller bekendtgørelse til at oplyse køberen om, hvad det er, han/hun køber. Ovenstående er altså – ifølge lovgivningen – det eneste, som køberen skal oplyses om, når der købes en andelsbolig via foreningen/administrator.

Der er med andre ord ikke direkte krav om, at køberen modtager de seneste generalforsamlingsreferater, oplysning om eventuel forurening af jorden, Kommunalt Ejendomsoplysningsskema, eventuelle tinglyste servitutter på ejendommen og indholdet af lokalplaner – ligesom køberen heller ikke modtager nærmere information om, hvilke lån der er optaget i foreningen, og hvilken hæftelsesform der er på disse. Indholdet af de udleverede dokumenter forklares ikke yderligere, og væsentlige forhold fremhæves ikke for køberen i købsaftalen. Så hvis foreningen ikke udleverer disse øvrige dokumenter "frivilligt", eller hvis ikke disse detaljerede oplysninger fremgår af vedtægterne, regnskabet eller budgettet, så får køberen aldrig dokumenterne eller oplysningerne – og





” Der er ikke en særskilt hjemmel til at pålægge hverken sælger, foreningen eller administrator et objektivt ansvar for begåede fejl.

> dermed bliver andelsboligen handlet på et grundlag, der ikke er tilstrækkeligt oplyst. Køberne kan derfor i disse situationer risikere at få sig en ubehagelig overraskelse på et senere tidspunkt.

Det kan overordnet set være svært for mange forbrugere at gennemskue, hvad en andelsbolig egentlig er, og hvordan økonomien i foreningen er skruet sammen. Det er derfor ofte en særdeles god ide for en andelsboligkøber at have sin egen køberrådgiver – f.eks. en anden ejendomsmægler eller en advokat – i forbindelse med indgåelsen af købsaftalen. Der er dog ikke pligt for hverken sælger eller andelsboligforeningen til at oplyse køber om behovet og muligheden for egen rådgiver, og langt de fleste andelsbolighandler via foreningen gennemføres derfor, uden at man overhovedet har overvejet, om køber skulle have sin egen rådgiver.

Der findes heller ingen regler for, hvilke oplysninger sælgeren skal modtage fra foreningen eller fra administrator i forbindelse med salget af dennes andelsbolig, idet dette betragtes som et såkaldt selvsalg, dvs. som om sælgeren selv havde stået for hele salget. Hverken foreningen eller administrator har derfor nogen former for rådgivnings- eller oplysningsforpligtelser over for sælgeren.

Salg via ejendomsmægleren

Tilsvarende kan ikke siges at være tilfældet, såfremt der medvirker en ejendomsmægler til handlen. En ejendomsmægler er pålagt mange flere opgaver og pligter over for både sælger og køber, ligesom ejendomsmægleren har et langt større ansvar for handlens gennemførelse og for, at parterne er ordentligt oplyst om, hvad der handles og på hvilke vilkår.

Dette fremgår af lov om omsætning af fast ejendom (LOFE) - især §§ 13, 14, 15 og 17 pålægger mægleren yderligere pligter, som en sælger eller en forening ikke er underlagt:

- Af § 13 fremgår det, at ejendomsmægleren skal "give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handlen og dennes gennemførelse." Med andre ord skal handlen gennemføres på et tilstrækkeligt oplyst grundlag.
- Af § 14 fremgår det, at ejendomsmægleren skal "foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter." Dette er igen et udtryk for, at handlen skal gennemføres på et oplyst grundlag, og at der i et vist omfang skal tages hensyn til de eventuelle uforudsete be- givenheder, som kan opstå. Det er derfor bl.a. fast kutyme, at ejendomsmægleren udbeder sig, at der stilles garanti for købesummen i perioden fra købsaftalens indgåelse til tidspunktet for købesummens erlæggelse (ofte 8-14 dage før overtagelsesdagen). På denne måde sikres handlens gennemførelse på et tidligt tidspunkt i forløbet. Samme kutyme ses yderst sjældent, såfremt andelsboligen handles via foreningen.
- Af § 15 fremgår det, at ejendomsmægleren dog skal "ud- øve sin virksomhed med hensyntagen til den anden part." Og hvis den anden part ikke har sin egen rådgiver, skal ejendomsmægleren "rådgive den pågældende om behov og mulighed for at søge bistand". Selvom ejendomsmæg- leren er "sælgers mand", er der altså en pligt for ejendoms- mægleren til også at tage et vist hensyn til køberen.
- Af § 17 fremgår det, at en ejendomsmægler i forbindelse med salgsoverdragelse som minimum skal værdisætte andelsboligen, beregne brutto- og nettoudgift, beregne et

” Det kan overordnet set være svært for mange forbrugere at gennemskue, hvad en andelsbolig egentlig er, og hvordan økonomien i foreningen er skruet sammen.



salgsprovenu, udarbejde en salgsoptstilling og udarbejde udkast til købsaftale. I tillæg hertil aftales det oftest mellem parterne, at ejendomsmægleren udfører adskillige andre opgaver som f.eks. rekvirering af fotos af boligen, opsætning af annoncer, markedsføring, rekvirering af plan-tegning, fremvisning af boligen, forhandling med diverse købere, kontakt til foreningen etc.

Dernæst er der i bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af private andelsboliger mv. fastsat detaljerede regler om indholdet af formidlingsaftalen, salgsoptstillingen, annonceringen og købsaftalen i forbindelse med salget af en andelsbolig via formidler. I henhold til disse regler er der f.eks. oplyst en række krav til, hvilke oplysninger der skal gives i salgsoptstillingen. Det er ligeledes et krav, at andelsboligens energimærkningskarakter skal angives ved annoncering af andelsboligen. Alt sammen oplysninger, som man som køber ikke skal forvente at modtage, hvis man køber en andelsbolig via foreningen.

Alle disse bestemmelser i lov og bekendtgørelse er nærmere udfyldt af nævns- og domspraksis, som tilsammen sætter strenge krav til, hvor mange og hvilke oplysninger sælgeren skal modtage om salgsoptdraget, og hvor mange og hvilke oplysninger køberen skal modtage om andelsboligen, såfremt der medvirker en ejendomsmægler ved salget. Men

reglerne gælder kun for ejendomsmæglere (formidlere), og der er derfor ikke tilsvarende krav ved salg via foreningen.

Såfremt der er tale om en ejendomsmægler, der er medlem af DE, gælder DE's kvalitetsnormer desuden. Dette regelsæt gentager og udfylder hovedsageligt lovgivningen, men der er enkelte bestemmelser, som pålægger ejendomsmægleren en yderligere oplysningspligt, end hvad lovgivningen kræver. Det er f.eks. et normkrav, at der i salgsoptstillingen gives oplysning om hovedejendommens forsikring og eventuelle forbehold til denne, og at der gives en beskrivelse af foreningens lån i ejendommen og de eventuelle risici, der er forbundet hermed.

I relation til sidstnævnte tænkes der især på oplysninger om eventuel pro rata eller solidarisk hæftelse, renteswap, rentetilpasningslån el.lign. Køberne modtager ofte ikke alle disse oplysninger, hvis de køber gennem en andelsboligforening, eftersom det er meget sjældent, at alle oplysningerne fremgår af foreningens regnskab. Skulle oplysningerne fremgå af regnskabet, vil oplysningerne i forbindelse med en handel blot blive videregivet via regnskabet til køberen og vil ikke blive særligt fremhævet i en salgsoptstilling.

Ansvar og sikring af forbrugere

Ejendomsmæglerens ansvar i forbindelse med formidlingen af salget af en andelsbolig fremgår af LOFE § 24. Heraf fremgår



Ligger din forretning hvor kunderne færdes, og er der "traffik" i butikken?

- BoligOne er baseret på et gennemtestet **online** koncept med stor indflydelse på egen hverdag og indtjeningsmuligheder.
- BoligOne er en landsdækkende ejendomsmæglerkæde baseret på enkeltmandsforretninger, hvor mægleren arbejder hjemmefra via nettet, har et kendt fast salær og sælgere, der selv fremviser deres bolig.
- Hos BoligOne er vi gode kolleger, der værner om fællesskabet. Bl.a. derfor er vores gruppemøder og sammenkomster hver gang et tilløbsstykke!
- Som partner i BoligOne kommer du med garanti hurtigt og godt fra start. Kæden leverer en attraktiv introduktions- og opstartspakke, og den tætte kontakt med sekretariat og kolleger giver tryghed i dagligdagen.
- 🏠 Der er stor interesse for konceptet, og flere områder er allerede gået på "rødt-" og "gult lys" mht. nye medlemmer. Ring **36 49 31 22** og tjek "farven" i din by.



det bl.a., at mægleren har objektivt ansvar for forkert prove-nuberegning under forudsætning af, at sælgeren var i god tro, at køberen har krav på rimelig godtgørelse af forskelsbeløbet ved angivelse af forkert ejerudgift i salgsoptillingen, og at sælgeren har krav på rimelig godtgørelse af forskelsbeløbet, såfremt mægleren har foretaget en forkert værdiansættelse af boligen, og sælgeren har handlet i tiltro hertil.

Alle de forpligtelser, som ejendomsmægleren er pålagt via lovgivningen, er desuden ledsaget af et krav om, at ejendomsmægleren skal have tegnet en ansvarsforsikring, og at der skal være stillet garanti for opfyldelsen af ethvert pengekrav, som en forbruger måtte få mod ejendomsmægleren. Disse regler er alle med til at sikre forbrugerne imod eventuelle fejl og manglende betalingsdygtighed fra mæglerens side.

Tilsvarende sikkerhed findes ikke, såfremt andelsboligen sælges via foreningen eller dennes administrator. Der er ikke en særskilt hjemmel til at pålægge hverken sælger, foreningen eller administrator et objektivt ansvar for begåede fejl. I disse tilfælde kan krav i henhold til fejl og mangler udelukkende gøres gældende efter dansk rets almindelige erstatningsregler. Og skulle uheldet være ude og fejlen være begået, er der heller ikke et forsikringsselskab eller en garantifond at gå til, såfremt sælgeren eller (helt ekstraordinært) foreningen ikke kan betale det eventuelle krav, som forbrugeren måtte være berettiget til. Visse administratorer er dækket

af en ansvarsforsikring, men der er ikke krav hertil i henhold til lovgivningen, og ofte vil administratorerne kunne undsige sig ansvaret for begåede fejl.

Dette er især tankevækkende i betragtning af, at foreningen og dermed ofte administrator er pålagt visse opgaver, hvorved der er forbundet et vist ansvar. Det er f.eks. et krav i henhold til ABL § 6, stk. 7, at hele købesummen skal indbetales til foreningen (administrator), som herefter skal fordele beløbet mellem foreningen selv (i tilfælde af restancer o.lign.) og eventuelle tinglyste kreditorer for til sidst at udbetale det resterende beløb til sælgeren. Eftersom andelsboliger i dag handles til betydelige beløb, og eftersom der kan være optaget flere forskellige lån i andelsboligen, samtidig med at andelsboligen kan være nødlidende, vurderes det, at en sådan opgave kan være behæftet med risici for fejl og dermed store erstatningskrav fra sælgeren eller kreditorerne mod foreningen eller administrator.

Konklusion

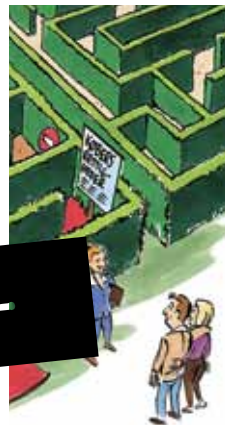
Det er derfor ikke så mærkeligt, at det koster noget mere at sælge gennem en ejendomsmægler. Du får kort sagt både som køber og sælger en hel del ekstra ydelser, oplysninger og sikkerhed i forbindelse med købet/salget af en andelsbolig, når der medvirker en ejendomsmægler i forhold til, når man sælger eller køber gennem andelsboligforeningen og dennes administrator.

”

Det er ikke så mærkeligt, at det koster noget mere at sælge gennem en ejendomsmægler. Du får kort sagt både som køber og sælger en hel del ekstra ydelser, oplysninger og sikkerhed i forbindelse med købet/salget.



Ejendomsmæglere kan gøre en forskel – det kræver tæt dialog med sælgere og købere samt detaljeret dokumentation, siger Martin Østengaard, der er indehaver af Andelsbutikken.



BRUG MÆGLEREN -

DET BETA

Efter at markedet for andelsboliger i nogle år buldrede derudad, ramte det i 2008 muren. Andelsforeninger, der indtil da havde kunnet nøjes med at se, hvem der stod øverst på deres venteliste, skulle pludselig ud og søge mere aktivt efter købere. Og købere fik samtidig brug for udførlig dokumentation og hjælp til at overbevise deres bankkontakt om, at det var sikkert at låne dem penge til at købe en andelsbolig.

Det har statsaut. ejendomsmægler og markedsøkonom Martin Østengaard, der er indehaver af Andelsbutikken i København, tydeligt kunnet mærke:

”Det er selvfølgelig svært for en andelsforening pludselig at skulle ud og søge købere. Og det er sværere at forhandle om prisen, når man kun har få købere på hånden. Derfor er det en kontant fordel for foreningerne at bruge en ejendomsmægler.

Vi markedsfører andelsboligerne og sammenholder dem med vores køberkartotek. En del af vores købere har stået i kartoteket i et godt stykke tid. De har måske set mange boliger sammen med os, så vi ved ret nøjagtigt, hvad de søger. Kunderne føler sig trygge ved vores analyse af foreningens økonomi, og det er de villige til at betale for. Vi kan faktisk dokumentere, at vi opnår højere priser – og ofte større provenu til sælger –, end hvis sælger forsøger sig med selvsalg. Dertil kommer, at det er gratis at sætte sin bolig til salg hos Andelsbutikken. Vi opnår kun betaling, når vi har solgt boligen inden for den aftalte formidlingsperiode.”

Tryghed for købere

Også for køberne er der fordele ved at handle hos en ejen-

domsmægler i stedet for direkte med en andelsforening, påpeger Martin Østengaard:

”Vi bruger megen energi på at fremskaffe alle relevante oplysninger og at følge op på kunderne. Vi indestår for alle oplysninger i salgsmaterialet. Hvis der skulle opstå en fejl, f.eks. ved at oplyse en for lav boligafgift, så hæfter vi som mægler i op til ti år over for køber, uden at dette berører sælger.”

Har du et godt råd til folk, der overvejer at købe en andelsbolig?

”Søg rådgivning. Tal med venner og bekendte, der bor i andelsbolig, for at finde ud af, om denne måde at bo og leve på er den rigtige for dig. Skriv ned, hvilke absolutte krav du vil stille til din andelsbolig, og hvad der herudover ville være rart at have. Når du har fundet din drømmebolig, så lad en professionel rådgiver gennemgå samtlige dokumenter. Søg eventuelt rådgivning hos en ejendomsmægler med speciale i andelsboliger, så vil du også kunne få rådgivning, om købsprisen er rimelig. Og vær ikke bange for at stille spørgsmål og bede om dokumentation – det er jo det, vi er der for.”



Det er sværere at forhandle om prisen, når man kun har få købere på hånden.



"Kunderne føler sig trygge ved vores analyse af foreningens økonomi, og det er de villige til at betale for," siger Martin Østengaard fra Andelsbutikken.

LER SIG



Bliv RealMægler Hvis du tør tænke fremad!

Ring til direktør Niels Brandt
tlf. 3649 3122 og få en snak
om mulighederne.

* RealMæglerne har som de første indført stregkoder i emneannoncering og markedsføring. Prøv selv og scan koden her til højre med din smartphone.



REAL

Vi byder nye tider* velkommen - hva' med dig?

Nøglen til succes.

Bliv selvstændig i en stærk kæde af ejendomsmæglere med indsigt, vilje og lyst til at levere kundeydelser af høj kvalitet.

RealMæglerne tilbyder:

- "Kom godt i gang"- pakke
- Lavt årligt kontingent
- Et godt og landskendt brand
- Løbende produktudvikling

- Central markedsføring
- IT og webløsning
- Rådgivning og sparring
- Service og support
- Frihed til at handle

Han havde

EN SUND

Stadig flere benytter sig af en ejendomsmægler i forbindelse med handel af andelsboliger – og det gælder både andelsboligforeninger, der ønsker at sælge, og købere. Her fortæller tre kunder om deres erfaringer.

Andelslejligheder på Strandboulevarden var før krisen noget, man havde ventelister til. Men fra 2008 gik det trægt med at få afsat andelsboligerne, når de blev ledige. Jacob Sørensen, der på daværende tidspunkt var formand for A/B Strandboulevarden 132-1441 m.fl., fortæller, at foreningen bl.a. forsøgte sig med opslag på Østerbro og annoncer i Den Blå Avis. Men der kom ingen henvendelser.

Først da foreningen fik kontakt til Andelsbutikken – en ejendomsmæglerforretning, som har specialiseret sig i formidling af andelsboliger i København (læs også side 10) –, kom der mulige købere på banen.

Og så var der stadig en forhindring tilbage, nemlig at få bankerne til at give køberne et lån:

"Mange nye andelsforeninger var teknisk insolvente. Og selvom vi kun har gamle lån og driver en yderst stabil forening, kunne mange banker ikke gennemskue, hvad der var forskellen på en teknisk insolvent andelsforening og en solid andelsforening. Derfor har det krævet en særlig oplysningsindsats af os og af Andelsbutikken at overbevise bankerne om, at de trygt kunne hjælpe vores købere med at få finansieringen på plads," fortæller Jacob Sørensen.

Og det var nødvendigt, selvom foreningens administrationsselskab, Boligexperten, i forvejen havde lagt megen energi i sit informationsarbejde, for at solide foreninger som Strandboulevarden ikke skulle blive slået i hartkorn med mindre stabile foreninger.

Noget, som forbrugerne ifølge Jacob Sørensen er gode til at sætte sig ind i, er at et forholdsvis dyrt andelsbevis kan være en bedre investering end et billigt, alt efter hvor megen restgæld der er forbundet med andelene.

Til gengæld kan købere godt blive betænkelige, når de hører, at taget nok skal udskiftes inden for de næste fem år:

"Vi har en opsparing, der er øremærket til et nyt tag, og vi

har 10 mio. kr. i hensættelser, så et nyt tag vil ikke komme til at påvirke andelshavernes økonomi.

Men det er godt, at køberne har en sund skepsis – og så kan vi jo glæde os over, at vi kan dokumentere, at vores andelsforening er så solid," siger Jacob Sørensen.

Trygt køb af nødlidende andelsbolig

20-årige Michael Bech Olesen fra Horsens betegner sig selv som en "forsigtig jyde", og det har nok været med til at få ham trygt og sikkert igennem købsforløbet af sin andelslejlighed i København.

Netop fordi han ønskede sikkerhed, havde han fravalgt at se på lejligheder hos private sælgere. Han fandt i stedet sin andelslejlighed på Andelsbutikkens hjemmeside og kontaktede ejendomsmæglerne for at høre nærmere:

"Jeg fik at vide, at lejligheden var nødlidende. Sælger ville gerne skrive under på handlen, men han manglede nogle papirer. Heldigvis tog Andelsbutikken sig af at forhandle med panthaverne, så de accepterede handlen, og Andelsbutikken sørgede også for, at alt papirarbejde kom på plads. Det er jeg meget lettet over – og jeg er glad for den rådgivning, jeg har fået undervejs," siger han.

Michael Bech Olesen ser nu frem til at skrive under på overdragelsesaftalen og til at flytte ind i sit nye hjem:

"Jeg har lige fået brev om, at der snart er generalforsamling. Den skal jeg helt klart med til," smiler han.

Klar besked om hundetilladelse

Da Erik Bak søgte en andelslejlighed, var det vigtigt, at hans datter kunne få sin hund med – og det viste sig hurtigt at være svært at få en klar melding, når han spurgte sælgere, om der var en hundetilladelse til de lejligheder, han interesserede sig for:

"Jeg fandt ud af, at der er hundetilladelse i cirka 30 pct. af alle andelsboliger. Men de private sælgere, jeg talte med, vidste ikke, om man måtte holde hund i deres lejlighed, og andelsboligforeningerne vidste det heller ikke altid! Det ene sted fik jeg endda modstridende svar – det skyldtes, at man principielt ikke måtte holde hund der, men at bestyrelsen tidligere havde givet dispensation til meget små hunde. Det

20-årige Michael Bech Olesen fra Horsens brugte en ejendomsmægler og kom trygt og sikkert igennem købet af sin nye andelslejlighed i København.

SKEPSIS



var bestyrelsen imidlertid igen gået bort fra, så nu måtte der ikke flytte nye beboere med hunde ind."

Efter at have været på boligjagt et stykke tid, fandt Erik Bak sin nye andelslejlighed, beliggende på Østerbro. Den var sat til salg hos Andelsbutikken, som kunne dokumentere, at der forelå en hundetilladelse:

"Så skulle der bare forhandles om prisen, og her var Andelsbutikken gode til hurtigt at videregive budene," siger Erik Bak, der ikke lægger skjul på, at netop økonomien gjorde det attraktivt for ham at vælge en andelslejlighed:

"I det område, hvor jeg har søgt bolig, koster en andelslejlighed cirka det halve af en ejertlejlighed," fortæller han.

En andelsbolig kan for køberen både være en god forretning og en ideel livsstil – men mange boligsøgende afskærer sig fra andelsboligen, fordi de og deres rådgivere ikke kan gennemskue finansieringen og frygter tab.

GOD HANDEL ELLER DYRT

Det er stort set umuligt for almindelige mennesker at finde ud af, hvornår de trygt kan købe en andelsbolig, og hvornår der f.eks. er kritiske forhold i forbindelse med finansieringen. I medierne har der været historier om andelsboligkøbere, der har været uheldige med swap-aftaler – det har afskrækket nogle privatpersoner fra at begive sig ud på andelsboligmarkedet, og det har afskrækket nogle bankmedarbejdere fra at yde deres kunder et lån til et andelsbevis, fortæller statsaut. ejendomsmægler og valuar Per Fæster, der er medindehaver af VestBolig i Esbjerg og Ribe:

”Hvis jeg har kunden herinde på kontoret, så kan jeg sagtens forklare ham, hvor fordelene og risiciene ved en andelsbolig ligger. Og så kan han træffe sit valg på et fyldestgørende grundlag. Men hvis han kun har sin viden fra medierne, har han ikke nogen basis for at træffe en fornuftig købsbeslutning,” erklærer ejendomsmægleren.

Swap kan igen blive attraktiv

”Som forbruger har man ingen jordisk chance for at gennemskue, hvilken betydning det kan have for ens økonomi, hvis der er knyttet en swap-aftale til lånet i den andelsbolig, man overvejer at købe. En stor del af købergruppen for andelsboliger her hos os er ældre. Jeg har forklaret dem, at en swap-aftale er en slags forsikring, hvor man f.eks. kender sin ’hustleje’ 30 år frem,” siger Per Fæster.

Han tilføjer, at swap blev et fy-ord, efter at mange økonomer i lang tid varslede rentestigninger, samtidig med at renten fortsatte med at falde:

”Da vi for tre-fire år siden solgte mange andelsboliger, blev en stor del af dem finansieret med swap-aftaler. Renten blev låst fast på et fornuftigt

niveau, idet de fleste troede, at renten ikke ville falde yderligere. Men det gjorde den alligevel, og så blev swap-aftalerne til noget farligt. Bare vent til renten for alvor stiger, så vil de mange med swap-aftaler blive glade igen, for de er sikret mod en rentestigning,” påpeger Per Fæster og forklarer:

”Når renten stiger, stiger inflationen formentlig også – og så har køberne også en højere disponibel indkomst.”

Swap-aftalen har sjældent indflydelse på nye andelsboliger, der sælges til anskaffelsessummen, men:

”Andre steder som f.eks. i København bruger man et andet udgangspunkt. Du kan værdiansætte en andelsbolig på tre måder. Vi plejer ved nye andelsboliger at anvende anskaffelsessummen minus gæld. Det er ikke risikabelt. Problemerne ligger i, hvis man enten værdiansætter ud fra den offentlige ejendomsværdi minus gæld og eventuel swap, eller ud fra en valuarvurdering minus gæld og eventuel swap – men sådanne boliger har jeg kun sjældent handlet med i Esbjerg.”

Uvidenhed blokerer finansiering

”Hvis du ved, hvad du køber, og holder dig til at ansætte værdien som anskaffelsessummen minus gæld, så behøver du ikke at være nervøs for swap. Nogle foreninger har lagt deres lån om, fordi de ældre medlemmer ikke vil betale afdrag, men hellere vil have flere penge til rådighed. Når der så kommer nogen, som vil købe en andel, og deres kontaktperson i banken eller deres advokat ser, at der er en swap, så kan de finde på at stoppe købet, fordi de ikke ved, hvad denne swap egentlig betyder,” fortæller Per Fæster.

Den vestjyske ejendomsmægler har også andre eksempler på bankernes tilbageholdenhed:

”Vi har kendskab til en bank, der har en central afdeling, som skal blåstemple en andelsboligforening, inden banken yder lån til et køb. Samme bank medtæger i sin ’rådgivning’, at der også laves et budget for køb af en tilsvarende ejerbolig, selvom kunden kommer for at få rådgivning om en andelsbolig. Jeg har aldrig hørt om det omvendte! Men man kan nu engang ikke sammenligne æbler med bananer.”

Rådgivning nødvendig

”Uanset om man er interesseret i at købe en ny eller en ’brugt’ andelsbolig, så skal man have en dygtig, uvildig rådgiver. Jura og økonomi er alfa og omega,” fastslår mægleren, der har fuld forståelse for, at det kan synes svært for uindviede at forstå, at priserne på andelsbeviser kan være så forskellige, som de er:

”Tag nu for eksempel en andelsbolig, hvor staten i 1980’erne har betalt renterne på indeksslånene. I dag er lånene betalt ud. Gældfriheden resulterer i et større andelsbevis. Her anvendes ofte den offentlige vurdering for at anslå værdien. At sådanne andelsbeviser kan koste omkring en million, forstår folk ikke – for de kan jo andetsteds få et andelsbevis til 400.000 kr. De tænker ikke over, at der på det ’billige’ andelsbevis kan være op til 30 års gæld tilbage.”

Den slags er noget, en erfaren købermægler kan rådgive om. På samme måde kan han råbe vagt i gevær, hvis andelen er for dyr i forhold til markedsniveauet:

”Jeg har et eksempel, hvor et ungt par køber en andelsbolig på landet til en given pris plus forbedringer. Parret bruger ingen mægler, men handler direkte med andelsboligforeningen, der siger, den skal sælge til max-pris. Nu kan parret ikke få solgt boligen, og de

BEKENDTSKAB?

forbedringer, som de unge mennesker har investeret i, vil foreningen ikke anerkende. Så pengene er væk."

Hvad ville du have sagt til parret, hvis du havde været dets købermægler?

"Jeg ville have sagt, at andelen var for dyr, og at de ikke skulle købe til den pris. Og hvis vi kunne blive enige med sælger om en rimelig pris, skulle køber derudover have foreningen til at godkende forbedringer," erklærer Per Fæster.

Han understreger dog til slut, at selvom der er nogle problemstillinger, man skal være særligt opmærksom på i forbindelse med andelsboliger, så

er der også nogle fordele ved denne måde at bo på, som det kan være svært at finde andre steder.

"Der er et særligt socialt fællesskab. Jeg kender til en ældre dame, der var blevet dårlig i sit hjem - en af naboerne bemærkede, at hun ikke havde trukket gardinerne fra den morgen, og hentede straks hjælp. I et andet andelsboligområde var der en mand, hvis hustru blev syg og døde - han sørgede naboerne for varm mad til i den første tid efter, at han var blevet alene. Sådan et sammenhold finder du ikke i ret mange parcelhuskvarterer."



"Uanset om man er interesseret i at købe en ny eller en 'brugt' andelsbolig, så skal man have en dygtig, uvildig rådgiver. Jura og økonomi er alfa og omega," fastslår statsaut. ejendomsmægler og valuar Per Fæster.

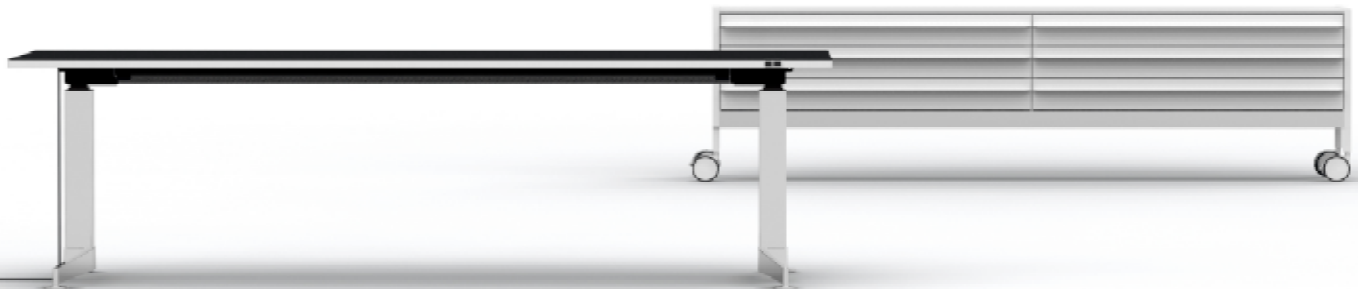
Calma

design by Dencon

office design by

DENCON

klassisk
bevidst
cool
enkelt
design



DenconCenter.dk

Kontormøbler | Nyheder | Webshop

Design: Erik Simonsen + Morten Nikolajsen Acer Design A/S



"Hvis man vælger at købe sin andelsbolig via en ejendomsmægler, er forbrugerbeskyttelsen den samme som ved køb af ejerbolig," siger Maria Hyldahl fra Forbrugerrådet.

PROFES- SIONELLE PÅ BEGGE SIDER AF BORDET

Køber man en andelsbolig via en ejendomsmægler, er forbrugerbeskyttelsen langt hen ad vejen god – i modsætning til, hvis man handler direkte med andelsforeningen, lyder det fra Forbrugerrådet. Og i alle tilfælde bør køber have sin egen professionelle rådgiver med.

Tekst: Sandy Thornland /
Foto: Henriette Christensen

H "Hvis man vælger at købe sin andelsbolig via en ejendomsmægler, er forbrugerbeskyttelsen den samme som ved køb af ejerbolig – det gælder mæglerens oplysningspligt og købers fortrydelsesret samt klagemuligheder. Vælger man at købe boligen uden at involvere professionelle, er der de samme risici ved andels- som ved ejerboliger," siger cand.polit. Maria Hyldahl, der er boligøkonom hos Forbrugerrådet.

Hun tilføjer: "Boligkøb er for de fleste en stor investering, og der er mange regler, man skal kunne navigere i. Derfor anbefaler vi altid, at man inddrager en professionel rådgiver."

Maria Hyldahl understreger desuden vigtigheden af, at køber sikrer sig et rådgiverforbehold i købsaftalen. Dermed kan køber efter at have skrevet under stadig komme ud af købsaftalen uden at skulle betale 1 pct. af købssummen, sådan som reglerne om den almindelige fortrydelsesfrist på seks hverdage siger.

"Et rådgiverforbehold vil være anvendeligt, hvis foreningen f.eks. har forsømt at udlevere de dokumenter, den er pligtig til ifølge lovgivningen," siger hun.

Mere benarbejde for køber

Sælger er forpligtet til at udlevere foreningens vedtægter, regnskab og budget samt en række oplysninger

i forbindelse med maksimalprisen.

Derudover gælder sælgers almindelige loyale oplysningspligt, og han skal gøre køber opmærksom på dennes obligatoriske fortrydelsesret. Men de seneste generalforsamlingsreferater, oplysning om eventuel jordforurening, foreningens lån og hæftelsesform hører til de mange oplysninger, køber ikke kan forvente at få pr. automatik, så Forbrugerrådet anbefaler, at køber beder om at få dem udleveret, og sætter sig grundigt ind i dem.

"Derudover er det generelt en fordel selv at sætte sig ind i reglerne på området, når man vil købe eller sælge bolig – uanset om man har en rådgiver med. På boligejer.dk kan man finde relevant information på området, ligesom også ABF, i tilfælde af køb af andel, vil kunne hjælpe," siger Maria Hyldahl.

Hvad, hvis andelsboligen er nødlidende?

"Hvis man ønsker at købe en andelsbolig på egen hånd, bør man altid tjekke, om der er taget udlæg eller pant i lejligheden. Ellers risikerer man at stå med en nykøbt lejlighed, hvori der er pant, som panthaver kan kræve indfriet, hvis sælger misligholder sine forpligtelser. I langt de fleste tilfælde vil bestyrelsen eller sælger selv oplyse om eventuelt pant i en udbudt andel, men vil man være helt sikker, kan man søge informationen i Andelsbogen."

EJENDOMSMÆGLEREN

DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING

AUGUST

TEMA OM OMDØMME

ER ET GODT OMDØMME PENGENE VÆRD?

DOs AND
DON'Ts
PÅ SOCIALE
MEDIER



EJENDOMSMÆGLERPAR:
DE STÆRKESTE
OVERLEVER



Der skal altid laves en opgørelse af den fulde maksimalpris på en andelsbolig – også selv om boligen udbydes og sælges langt under andelskronen. Der findes imidlertid forskellige procedurer for denne opgørelse i de enkelte andelsboligforeninger.

HUSK VURDERINGS- RAPPORTEN VED SALG AF ANDELS- BOLIGER!

Tekst: Jurist og ejendomsmægler Barbara Westengaard-Hildinge, DE

Ved formidling af salg af andelsboliger er det et krav i henhold til både andelsboliglovens § 6, stk. 1, samt andelsboligformidlingsbekendtgørelsens § 12, stk. 1, nr. 1, og § 16, at sælgeren skal udlevere en specificeret opgørelse over andelsboligens maksimalpris i henhold til andelsboliglovens § 5 til køberen.

Dette betyder, at der altid skal laves en opgørelse af den fulde maksimalpris med angivelse af henholdsvis andelskrone, forbedringer, tillæg/fradrag for vedligeholdelsesstand samt særligt tilpasset inventar – også selvom andelsboligen udbydes og sælges (langt) under andelskronen! Forskellen mellem den fulde maksimalpris og udbudsprisen/salgsprisen angives i opgørelse af købsprisen som et "nedslag i formueandelen".

De forskellige andelsboligforeninger har forskellige procedurer for, hvem der skal opgøre maksimalprisen og hvordan. Når man får en andelsbolig til salg, skal man derfor altid undersøge, hvilken procedure der er i netop den pågældende forening for opgørelsen af maksimalprisen.

Tre forskellige procedurer

Der findes mange forskellige måder at gøre det på i de forskellige foreninger, men overordnet set kan man tale om tre forskellige procedurer.

Mange foreninger har besluttet, at andelsboligen skal gennemgås af en vurderingsmand, som herefter udarbejder en "vurderingsrapport" med opgørelse over (som minimum) henholdsvis forbedringer, mangler, særligt tilpasset inventar samt eventuelt andet løsøre.

I andre foreninger er det sælgeren selv, der udarbejder denne opgørelse, hvorefter foreningens bestyrelse godkender den, godkender den delvist med visse ændringer eller forkaster den.

Og endelig findes der (om end i begrænset antal) foreninger, hvor det forventes, at ejendomsmægleren foretager denne opgørelse.



ABF har udarbejdet en procedure ved salg af andelsboliger, som er i tråd med det, der er beskrevet i artiklen på disse sider.



Såfremt andelsboligforeningen har besluttet, at der i forbindelse med salg af andelsboliger i foreningen skal udarbejdes en vurderingsrapport, er sælgeren forpligtet til at lade en sådan udarbejde og lade de nævnte poster indgå i opgørelsen af maksimalprisen til den værdi, som vurderingsmanden har fastsat. Handlen vil i dette tilfælde ikke kunne gennemføres endeligt uden en sådan rapport.

Vurderingsrapport før ejendomsmægler

Såfremt foreningen benytter sig af vurderingsrapporter (eller såfremt foreningen har besluttet, at det er sælgeren selv, der laver opgørelsen som efterfølgende skal godkendes af foreningen), bør der foreligge en endelig og af foreningen godkendt opgørelse af maksimalprisen allerede på det tidspunkt, hvor sælgeren første gang henvender sig til ejendomsmægleren med henblik på at få sat sin andelsbolig til salg.

Dette skyldes, at en sælger af en andelsbolig som altovervejende udgangspunkt først bør rette henvendelse til foreningen, når han/hun har besluttet sig for at



➤ sælge. Herefter skal foreningen/sælgeren så sørge for, at der udarbejdes en vurderingsrapport og rette henvendelse til eventuel venteliste. Og først når dette er udført – og det ikke har resulteret i et salg – skal der rettes henvendelse til en ejendomsmægler.

Det forekommer dog ofte, at dette ikke er tilfældet – enten fordi foreningen følger en anden procedure, eller fordi sælgeren ikke er opmærksom på den procedure, der følges i foreningen. Derfor skal ejendomsmægleren altid i denne situation rette henvendelse til foreningen for at få afklaret, hvordan den ønsker proceduren vedrørende salget skal forløbe.

Ofte vil mægleren kunne se, at der skal udarbejdes vurderingsrapport ud fra foreningens vedtægter. Hvis der ikke står noget herom i vedtægterne, skal man spørge foreningen direkte, f.eks. via et forespørgselskema.

Midlertidig anslået opgørelse

Hvis andelsboligen sættes til salg, uden at der foreligger en vurderingsrapport, selvom der er krav hertil i foreningen, skal mægleren lave en anslået opgørelse af den fulde pris. Samtidig hermed skal sælgeren gøres opmærksom på, at der efterfølgende skal udarbejdes vurderingsrapport, hvilke omkostninger der er forbundet hermed, og at det eventuelt kan påvirke udbudsprisen, såfremt den maksimale pris i henhold til vurderingsrapporten er lavere end udbudsprisen.

Dette kunne f.eks. være tilfældet, hvis mægleren har vurderet forbedringerne højere end vurderingsmanden og/eller ikke har medtaget visse mangler, samtidig med at andelsboligen udbydes til maksimalprisen eller meget tæt på maksimalprisen. Der er taget forbehold herfor i DE's standardformidlingsaftale pkt. 5.

Sælgers omkostninger til vurderingsrapporten skal medtages under pkt. 3 "Eksterne udgifter" i DE's standardformular til salgsbudget/provenu. Beløbets størrelse oplyses som udgangspunkt af foreningen – alternativt af sælgeren eller vurderingsmanden.

Det er vigtigt, at vurderingsrapporten bestilles så hurtigt som muligt, efter andelsboligen er sat til salg. Dette skyldes

” Hvis andelsboligen sættes til salg, uden at der foreligger en vurderingsrapport, selvom der er krav hertil i foreningen, skal mægleren lave en anslået opgørelse af den fulde maksimalpris.”

bl.a., at det i visse foreninger nemt kan tage en måned, før vurderingsrapporten er udarbejdet af vurderingsmanden og endeligt godkendt af foreningen.

Forbehold for den endelige maksimalpris

I tilfælde af at vurderingsrapporten endnu ikke er udarbejdet på købsaftaletidspunktet, skal mægleren (igen) lave en anslået opgørelse af den fulde maksimalpris i købsaftalens opgørelse inklusive angivelse af beløb til henholdsvis andelskrone, forbedringer, den vedligeholdelsesmæssige stand og særligt tilpasset inventar.

Eftersom det er vurderingsmandens opgørelse af maksimalprisen i vurderingsrapporten, der er den endelige maksimalpris, som foreningen vil godkende, må ejendomsmægleren herefter tage forbehold for maksimalprisens endelige størrelse i henhold til vurderingsrapportens indhold. Mægleren skal i denne forbindelse forholde sig til, hvilke konsekvenser det skal have, såfremt der er forskel mellem den af mægleren anslåede maksimalpris i købsaftalen og den endelige maksimalpris i henhold til vurderingsrapporten.

SALG AF ANDELE:

HVEM HAR ANSVARET FOR HVAD?

Kompleksiteten i salg af andelsboliger er vokset i de senere år – og det samme gælder det persongalleri, der er involveret ved overdragelse af en andel. Fokus i denne artikel er rettet mod de pligter, som en sælger og en andelsboligforening har i processen, og de typetilfælde, hvor der kan blive tale om et erstatningsansvar.

Tekst: Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen, partner i Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Andelsboligen som boligform har eksisteret i mere end 100 år i Danmark, og indtil for få år siden var det at overdrage en andel præget af emner som 'at kende nogen, der kender nogen med en andel til salg' og 'penge under bordet'. I dag er det emner som 'aftysning af pant/udlæg', 'renteswapaftaler' og i enkelte tilfælde andelsboligforeningens risiko for konkurs, der præger debatten.

For de fleste vil det at overdrage en andel i dag forekomme noget mere kompliceret end for blot få år siden. Flere faktorer er årsag til denne udvikling. Dels er andelsboligområdet blevet tilført yderligere lovregler, der skal sikres overholdelse af, dels har prisudviklingen på boligmarkedet siden årtusindeskiftet også givet udfordringer for andelsboligen.

Det persongalleri, der er involveret ved overdragelse af en andel, er vokset tilsvarende med kompleksiteten af overdragelsesprocessen. Ud over de obligatoriske tre parter i en handel – nemlig sælger, køber og andelsboligforeningens bestyrelse – er der i dag ofte også involveret sælgers pant- og/eller udlægshavere, køberrådgiver, købers bank, en vurderingsmand, der vurderer boligen, administrator for andelsboligforeningen samt en ejendomsmægler. Periferet i overdragelsesprocessen ses også andelsboligforeningens revisor, der opstiller den årsrapport, som danner grundlag for prissætningen af andelen.

Alle disse involverede parter kan i sagens natur bidrage til at processen med at overdrage en andel glider nemt – men de kan også bidrage til det modsatte.

Denne artikels emne er ansvar – også i betydningen 'erstatningsansvar' – i forbindelse med overdragelse af en andel i en andelsboligforening. Fokus er rettet mod de pligter, som en sælger og en andelsboligforening har i processen med at få overdraget en andel, og de typetilfælde, hvor sælger kan tænkes at lide et økonomisk tab, som kan kræves erstattet.

Indledningsvist skal det fremhæves, at når et betalingskrav støttes på erstatningsansvarsmæssige betragtninger forudsættes følgende hovedelementer at være til stede: Der skal være lidt et økonomisk tab som følge af en anden parts *culpøse adfærd*. Ved erstatningsansvar, modsat det objektive ansvar, er det således relevant at vurdere, om en part har opført sig ansvarspådragende.

I relation til denne artikels fokus er det værd at notere sig, at en andelshaver ikke blot kan opsig sit medlemskab af en andelsboligforening. Andelsboligforeningernes Fællesre-

præsentations (ABF) standardvedtægt angiver eksempelvis udtrykkeligt, at en andelshaver kun kan udtræde af andelsboligforeningen ved overdragelse af andelen til en ny andelshaver. Andelshaverens pligt til at betale boligafgift mv. til andelsboligforeningen ophører således først ved overdragelse af andelen. Set med sælgers optik vil sælger derfor lide et tab, hvis ikke sælger frigøres for pligten til at betale boligafgift så tidligt, som det er muligt at finde en køber. Endvidere vil sælger kunne opfatte det som et økonomisk tab, hvis andelen ikke ender med at indbringe den værdi, som sælger havde forudsat.

I de følgende afsnit vil der blive redegjort for de pligter, der påhviler en sælger og en andelsboligforening i forbindelse med overdragelse af en andel. Undervejs fremhæves forhold, der kan påføre sælger et tab. Det fremhæves for en god ordens skyld, at sælgers krav mod en misligholdende køber ligger uden for denne artikels emne.

Sælgers pligter i forbindelse med overdragelse af en andel

Det er en udbredt opfattelse, at det er andelsboligforeningens bestyrelses ansvar at prissætte en andel. Den er imidlertid ikke korrekt. Loven pålægger bestyrelsen at forholde sig til om en andel er lovlig prissat, men det er sælger, der skal komme med sit prisforlangende, ligesom det er sælger, der skal sikre, at køber modtager relevante oplysninger om andelsboligforeningen.

Overordnet pålægger andelsboligforeningsloven sælger følgende pligter:

- Sælger skal komme med sit prisforlangende for andelen, i form af *"en opstilling af, hvorledes prisen er beregnet, med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar"*.
- Sælger skal til køber udlevere et eksemplar af vedtægter, seneste årsregnskab/årsrapport samt seneste budget.
- Sælger skal gøre køber opmærksom på indholdet af andelsboligforeningslovens § 5, § 15, stk. 1 og § 16, stk. 1 og 3.

Bortset fra sælgers krav om betaling for forbedringer og inventar forekommer det i praksis ofte, at bestyrelsen, andelsboligforeningens administrator eller ejendomsmægler påser, at de øvrige nævnte dokumenter tilgår køber på korrekt vis. Ud over de lovmæssige pligter kan den enkelte andelsboligforenings vedtægt også indeholde pligter for sælger.

Bestyrelsens pligter ved overdragelse af en andel

Primært andelsboligforeningsloven, men også andre love, pålægger andelsboligforeningen/bestyrelsen en række pligter i forbindelse med overdragelse af en andel:

- Bestyrelsen skal som en note til årsregnskabet/årsrapporten oplyse andelens værdi pr. statusdagen.
- Bestyrelsen skal godkende køberen.
- Bestyrelsen skal godkende overdragelsesaftalen.
- Bestyrelsen skal sikre at overdragelsessummen indbetales til foreningen.
- Bestyrelsen skal sørge for energimærkning af ejendommen.

De ovennævnte punkter gennemgås i de følgende afsnit, med fremhævelse af tilfælde, hvor bestyrelsens handlinger og undladelser kan påføre sælger tab.

Andelens værdi

En andels maksimale pris er ikke underlagt en fri prisdannelse men et særligt lovfæstet maksimalprissystem. Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1 lyder:

"Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge."

Det fremhæves her for en god ordens skyld, at maksimalprisbestemmelsen alene retter sig mod boligandele. De såkaldte erhvervsandele – dvs. andele, hvor andelen ikke giver brugsret til en bolig men f.eks. i stedet til et butikslokale – er ikke omfattet af maksimalprisbestemmelsen.

Det fremgår af ovenstående, at en andels lovlige maksimalpris udgøres af følgende elementer:

- Værdien af andelen i foreningens formue ('formueandel')
- + Eventuelle forbedringer i lejligheden
- + Eventuelt særligt tilpasset inventar/løsøre
- +/- Eventuel korrektion for lejlighedens vedligeholdelsesstand
- = Andelens lovlige maksimalpris

Som nævnt påhviler det sælger selv at komme med sit prisforlangende for andelen. Det skyldes, at det naturligtvis er sælgers privilegium at beslutte, om andelen ønskes udbudt til maksimalprisen eller til en lavere pris, og om sælger ønsker at tillægge værdien af eventuelle forbedringer og særligt tilpasset løsøre.

Når det kommer til andelens formueandel, ses det dog i praksis ofte, at sælger eller ejendomsmægler retter henvendelse til andelsboligforeningens bestyrelse eller administrator for at få oplyst den aktuelle værdi. En andelsboligforenings bestyrelse, samt professionelle parter, der på denne vis indlader sig på at afgive oplysning om/ kontrollere en andels værdi, er i risiko for at ifalde ansvar, såfremt prisen måtte vise sig at være fejlagtig.

En fejlagtig prissætning af andelen kan i sagens natur ske

både ved at andelen prissættes for billigt eller til en ulovlig overpris.

Har sælger solgt andelen for billigt som følge af en fejlagtig for lav prissætning af andelen, og må det antages, at sælger ville have været i stand til at sælge andelen for en højere pris, er det muligt, at sælger kan rette et erstatningskrav mod den eller dem, der medvirkede til den fejlagtige prissætning. Det kan i den forbindelse ikke udelukkes, at en ejendomsmægler, der ukritisk lægger en fejlagtig oplysning om andelens maksimalpris til grund for prissætning af andelen, vil kunne ifalde ansvar over for sælger, hvis en simpel kontrol af andelens formueandel ville have afsløret fejlen. Sælger vil ligeledes potentielt kunne rette et erstatningskrav mod andelsboligforeningen, revisor og en eventuel medvirkende administrator.

I den modsatte situation – dvs. hvor sælger har indgået aftale med en køber om salg til en pris, der overstiger lovlige maksimalpris – har den ovenfor citerede maksimalprisbestemmelse en særlig betydning for sælger i erstatningsansvarsmæssig henseende. Det forekommer oplagt, at sælger ikke kan rette et erstatningskrav mod nogen, såfremt et forsøg på at kræve penge under bordet mislykkes. Men også i tilfælde, hvor sælger i god tro har krævet en ulovlig overpris, f.eks. fordi sælger har baseret prissætningen af andelens formueandel på en fejlbehæftet årsrapport, vil sælger have vanskeligt ved at komme igennem med et erstatningskrav mod nogen, selvom sælger efterfølgende må tåle, at prisen sættes ned. En af betingelserne for, at nogen kan ifalde et erstatningsansvar, er nemlig, at der hos modparten – her sælger – er lidt et økonomisk tab. Ved ulovlig overpris kan der nemlig anlægges den betragtning, at sælger pr. definition ikke lider et tab, hvis prisen sættes ned, idet sælger under ingen omstændigheder var berettiget til at opnå den højere pris for andelen.

Sælger vil naturligvis anse det for ordkløveri, om noget kan kaldes et tab eller ej, når nu sælger havde indrettet sig på at få en højere pris for andelen, men i en erstatningsansvarsmæssig sammenhæng er det af afgørende betydning, at der kan dokumenteres et tab. I relation til en ejendomsmægler fremhæves lov om omsætning af fast ejendom i denne sammenhæng for en god ordens skyld. Loven gælder også for andele i andelsboligforeninger, og som bekendt pålægger lovens § 24, stk. 2, en ejendomsmægler et objektivt ansvar over for sælger for fejl i en provenuberegning. Bestemmelsen



benytter bevidst udtrykket 'godtgørelse' i stedet for 'erstatning' for at fremhæve, at det ikke er nødvendigt, at sælger kan dokumentere, at der er lidt et tab.

Ovenfor er omtalt sælgers mulighed for at kræve erstatning som følge af fejl ved prissætningen af andelen. Der kan dog også være andre situationer, hvor en sælger kan tænkes at være berettiget til erstatning i forbindelse med prissætning af andelen. Som eksempel herpå kan nævnes den situation, at en ny og højere ejendomsvurdering af andelsboligforeningens ejendom muliggør en væsentlig forhøjelse af andelspriserne. I den situation vil en andelsboligforenings bestyrelse loyalt skulle oplyse sælger om, at andelspriserne nært forstående kan forventes forhøjet, og der er eksempler i retspraksis på at en andelsboligforening kan ifalde erstatningsansvar for at undlade at oplyse sælger herom.

Bestyrelsens godkendelse af køber

I henhold til andelsboligforeningsloven skal bestyrelsen godkende køber. Bestemmelsen skal ikke forstås således, at bestyrelsen ukritisk skal godkende enhver køber, men der skal omvendt foreligge ganske særlige konkrete omstændigheder, for at en bestyrelse kan nægte at godkende en køber.

Som eksempel på tilfælde, hvor en køber kan underkendes, kan nævnes den situation, hvor en vedtægt forudsætter, at køber er en fysisk person, der flytter ind og bebøjer boligen som helårsbolig, og hvor et selskab som ufyldstgjort panthaver er blevet højstbydende på en tvangsauktion over andelen. I den situation har en bestyrelse kunnet underkende selskabet som køber. Mange andelsboligforeninger har inden for de sidste par år lempet vedtægten på dette punkt med forbillende i ABF's standardvedtægts § 3, stk. 2.

Bestyrelsens underkendelse af en køber skal i øvrigt i henhold til ABF's standardvedtægt ske senest tre uger, efter at bestyrelsen har modtaget skriftlig underretning om, hvem sælger indstiller som køber. Det forekommer, at en sælger og en køber forhandler sig til en overtagelsesdag, der ikke levner mulighed for, at bestyrelsen kan være indtil tre uger om at tage stilling til godkendelse af køber. Det giver i praksis stor utilfredshed hos sælgeren, der måske har været lang tid om at finde en køber, hvis ikke bestyrelsen meget hurtigt tager stilling til godkendelse af køber. Det skal imidlertid tages i betragtning, at en bestyrelse i en andelsboligforening ikke har bestyrelsesarbejdet som sit primære erhverv, men udfører hvervet som frivilligt – og ofte meget beskedent lønnet – arbejde. Bestyrelsen kan ikke forlanges at træde til med få timers eller, for den sags skyld, få dages varsel, alene med henblik på at godkende en konkret køber.

Ved godkendelse af en køber skal der altid tages stilling til, om vedtægten giver forkøbsret for andre end den køber, der indstilles. Har vedtægtens bestemmelser om forkøbsret for indtegnede på interne eller eksterne ventelister ikke været fulgt, må man straks, det opdages, sørge for at udbyde andelen til de berettigede på ventelisterne på de vilkår, som den aktuelle køber er blevet tilbudt andelen på. En ejendomsmægler, der får en andel i kommission, vil derfor som noget af det første skulle sikre sig, om eventuelle berettigede i henhold til en vedtægtsmæssig forkøbsret er blevet tilbudt andelen. Det bemærkes, at ABF's standardvedtægt i § 13, stk. 4, indeholder en bestemmelse om, at andelen potentielt skal udbydes til ventelisterne flere gange, i tilfælde hvor prisen på andelen reduceres efter første udbud til ventelisterne.

Fra retspraksis kan nævnes en sag, hvor en andelsboligforening inden seks uger fra sælgers anmodning skulle anvise en køber til andelen. Andelen blev imidlertid først overdraget til en køber tre måneder efter udløbet af seks-ugers-fristen. Andelsboligforeningen blev dømt til at erstatte sælger tre måneders boligafgift. Sagen er fra en tid, hvor andelen i den pågældende forening uden problemer kunne sælges til indtegnede på en venteliste – der meldte sig 40 interesserede købere – og er derfor faktisk ikke at sammenligne med dagens marked.

Sagen illustrerer dog, at en bestyrelse kan være i risiko for at pådrage andelsboligforeningen et erstatningsansvar ved ikke at overholde vedtægtens frister. Nægter en bestyrelse uberettiget at godkende en køber, er der ligeledes retspraksis for, at andelsboligforeningen kan ifalde ansvar for sælgers tab i form af dobbelt husleje, såfremt sælger er tilflyttet ny bolig.

Bestyrelsens godkendelse af overdragelsesaftalen

I henhold til andelsboligforeningsloven skal bestyrelsen, ud over godkendelse af køber, tillige forelægges 'aftalen' til godkendelse, og bestyrelsen kan i den forbindelse kræve den aftalte pris nedsat, hvis den mener, at den overstiger, hvad der er tilladt.

Loven henviser til, at bestyrelsen skal forelægges 'aftalen' til godkendelse. Når en andel sælges gennem ejendomsmægler, vil der være udfærdiget en købsaftale, men mange andelsboligforeninger benytter en egen standard overdragelsesaftale. Der kan derfor forekomme to aftaler, som bestyrelsen skal forholde sig til, hvilket kan forekomme noget u hensigtsmæssigt, men i praksis giver det ikke ofte anledning til problemer.

Som ved bestyrelsens godkendelse af køber skal en bestyrelse også inden for en 'rimelig tid' tage stilling til godkendelse af aftalen, og manglende godkendelse indenfor en rimelig tid vil tillige være med risiko for at pådrage andelsboligforeningen et erstatningsansvar. Bestyrelsens godkendelse af aftalen anses samtidig for at være en kontrol af prissætningen af andelen. Begår bestyrelsen her fejl, vil det dog primært være i relation til en køber, at bestyrelsen er i risiko for at pådrage foreningen et erstatningsansvar, med mindre tilfældet er som nævnt ovenfor, at bestyrelsen har medvirket til, at andelen er blevet overdraget til en fejlagtigt lavere pris, end der kunne være opnået i markedet.

Overdragelsessummens indbetaling til andelsboligforeningen

I henhold til andelsboligforeningsloven skal overdragelsessummen indbetales til andelsboligforeningen. Årsagen er, at andelsboligforeningen skal sikre betaling af egne tilgodehavender samt øvrige rettighedshavere, inden restprovenuet udbetales til sælger.

I praksis giver denne bestemmelse ind imellem anledning til uoverensstemmelser mellem bestyrelser og sælgere, i tilfælde hvor en sælger ikke er opmærksom på bestemmelsen og derfor kræver, at køber foretager betaling direkte til sælger.

En helt anden problemstilling, som andelsboligforeningsloven ikke tager stilling til, men som er yderst relevant i denne sammenhæng, er situationen, hvor den opnåede pris for andelen ikke giver fuld dækning til tinglyste pant- eller udlægshavere. Ved overdragelse af andelen skal køber naturligvis som udgangspunkt overtage en fri og ubehæftet andel. Hvis ikke

det sikres, at udækkede pant- eller udlægshavere accepterer at aflyse deres rettigheder af tingbogen, vil det være en hindring for salget. En ejendomsmægler bør derfor sikre sig at udækkede rettighedshavere skriftligt accepterer at aflyse deres rettigheder af tingbogen, inden købsaftale underskrives. Kan sådanne accepter ikke opnås, må købsaftalen gøres betinget af, at sådanne rettigheder aflyses. Ønsker en udækket rettighedshaver ikke at aflyse sin rettighed, er eneste udvej, således som loven aktuelt er indrettet, at begære andelen solgt på tvangsauktion, hvorved udækkede rettigheder kan aflyses. Det er imidlertid langt fra en tilfredsstillende løsning.

De fleste vedtægter vil angive, hvornår en sælger er berettiget til at få sin del af provenuet udbetalt. Når først overtagesdagen er passeret, har sælger – naturligt nok – travlt med at få sine penge udbetalt, og det er en typisk kilde til tvist mellem sælger og andelsboligforeningens bestyrelse, hvis bestyrelsen ikke blot foretager omgående udbetaling. Bestyrelsen er imidlertid berettiget til at holde sig til vedtægtens frister.

Bestyrelsens pligt til at lade ejendommen energimærke

Ved salg af en andel skal sælger sikre, at køber modtager et gyldigt energimærke, og en ejendomsmægler må ikke annoncere en andel til salg uden at sikre, at et sådan energimærke findes.

Der forekommer tilfælde, hvor en andelsboligforeningens bestyrelse bevidst afviser at lade ejendommen energimærke. Formentlig som udtryk for, at man er uenig i mærkets kvaliteter. Såfremt det er medvirkende til at forsinke overdragelse

af en andel, vil bestyrelsen være i risiko for at pådrage andelsboligforeningen et erstatningsansvar.

Det skal dog her tages i betragtning, at energibespareelsesloven hjemler mulighed for, at sælger kan lade energimærket udarbejde for andelsboligforeningens regning, og denne mulighed skal formentlig være forsøgt udnyttet, før end et erstatningskrav over for andelsboligforeningen kan komme på tale, idet sælger har pligt til at begrænse sit tab mest muligt.

Om erstatningskrav mod andelsboligforeningen og dens bestyrelse

Såfremt en sælger mener at have et erstatningskrav som følge af fejl begået af en andelsboligforeningens bestyrelse, skal det vurderes, om erstatningskravet skal rettes mod bestyrelsesmedlemmerne personligt eller mod andelsboligforeningen.

Som hovedregel vil rette adressat for kravet være selve andelsboligforeningen, og ikke bestyrelsesmedlemmerne personligt. Der skal som udgangspunkt meget til, for at et bestyrelsesmedlem ifalder et personligt ansvar. Som udtrykt af Vestre Landsret i en afgørelse fra 2006, hvor en række bestyrelsesmedlemmer var blevet sagsøgt personligt af en køber af en andel, var de pågældende bestyrelsesmedlemmer *"i kraft af deres status som andelshavere i ejendommen. De havde ingen særlig ekspertise eller indsigt i regnskabsforhold eller lovgivningen om andelsboligforeninger, og det var endvidere for så vidt tilfældigt, at det netop var de tre, der på det relevante tidspunkt udgjorde bestyrelsen, da hvervet som bestyrelsesmedlem reelt gik på skift."*

Såfremt et bestyrelsesmedlem handler forsætligt mod bedre vidende, kan et personligt ansvar naturligvis komme på tale.

Udsigt til succes - frihed til at handle

Bliv selvstændig i en stærk kæde af ejendomsmæglere med indsigt, vilje og lyst til at levere kundeydelser af høj kvalitet.

RealMæglerne tilbyder:

- Kom godt i gang pakke
- Lavt årligt kontingent
- Godt landsdækkende brand
- Løbende produktudvikling
- Central markedsføring
- IT og webløsning
- Rådgivning og sparring
- Service og support
- Frihed til at handle



Ring til Direktør Niels Brandt på Tlf. 36 49 31 22
for en uforpligtende snak om et fremtidigt samarbejde

EJENDOMSMÆGLEREN

REPORTAGE:

LANDBRUGSSEMINAR

NY PRAKSIS VEDR:

SOLGT ELLER GRATIS

TAG MED
TIL DE'S
JUBILÆUMSFEST



VISION
2020

FÆRRE UDGIFTER BEDRE BUNDLINJE



ERHVERVSLOKALER + ANDELSBOLIGER = ET DÅRLIGT MATCH

Finanskrisen har sat fokus på andelsboligforeningers gældsforpligtelser. Et andet punkt, der bør inddrages i overvejelser om drift og dermed også finansiering af foreningerne, er forholdet mellem andelsboligheder og erhvervsandelsenheder. I den gamle boligmasse, hvor en meget stor del af andelsboligforeningerne har til huse, er der nemlig ikke sjældent også udlejede erhvervslokaler.

Tekst: Steen Winther-Petersen, statsaut. ejendomsrådgiver, valuar, MDE, RED Property Advisers

Erhvervsandels prisfastsættelse er som bekendt fri, og ejeren af erhvervsandelen vil som oftest have en anden holdning til ejendommens drift. Ikke desto mindre skal andelsboligforeningens bestyrelse acceptere overdragelse og dermed vilkår. Og det er noget rod, når omsætningen nu er fri. Derfor har en del andelsboligforeninger også valgt at lade erhvervslokaler stå uden for foreningen, hvormed foreningen bliver udlejer. Det er både godt og skidt. Godt fordi man undgår en sammenblanding af interesser som nævnt ovenfor, men skidt fordi andelsboligforeningsbestyrelser ikke kan forventes at have kendskab til erhvervslejeloven og markedet.

Så længe markedet for detailbutikker var stærkt, oplevede andelsboligforeningerne ikke ejerskabet af erhvervsandele som noget problem. Men da krisen satte ind, så verdensbilledet pludselig anderledes ud. Som andre udlejere oplevede foreningerne at stå med tomme erhvervslokaler, og den tabte lejeindtægt kunne kun hentes ét sted, nemlig hos boligandelhaverne, der dermed pludselig blev involveret i finanskrisens følger. Det er også noget rod, for det har jo aldrig været meningen, at en andelsbolighaver indirekte skulle være erhvervsudlejer og dermed risikotager.

Formålet med andelsboligforeninger er at give andelshaverne et boligtilbud, og ikke at drive udlejningsvirksomhed af erhvervslokaler. I den gennemsnitlige andelsbolig bor der 1,7 personer. Husstandsindkomsten er en anelse højere end i en lejebolig, men betydeligt lavere end i en ejerlejlighed. Det er ofte unge samt ældre, som bor i denne boligtype. Andelsbolighavere er dermed ikke den type, som investeringsrådgivere normalt ville anbefale at investere i erhvervslokaler.

Samtidig betyder tomgang eller lavere lejeindtægter på erhvervslejemålene, at boligydelsen i andelsboligforeninger kan stige markant. Udgifterne forbliver de samme, mens indtægterne falder. I yderste konsekvens kan foreningerne ende i en negativ spiral, hvor en højere boligudgift på grund af manglende erhvervslejeindtægter medfører, at andelshaverne ikke længere kan betale, og at boligerne samtidig ikke kan sælges på grund af den høje boligydelse. Her kan en konkurs af foreningen blive endestationen.



Lovgivningen bør ændres

Er der en løsning? Ja, og den ligger lige til højrebænet – nemlig at en ny lovgivning giver mulighed for at opdele ejendommen i en boligdel og i en erhvervsdel. Modellen er slet ikke ukendt. Den anvendes bl.a. af den almennyttige sektor, der sagtens kan se fordele i at beskæftige sig med det, man er bedst til, nemlig at drive almene boligorganisationer, og ikke være udlejer af erhvervslokaler med de driftsøkonomiske risici, der ligger i det.

Set med mine øjne bør man derfor ændre den eksisterende lovgivning, så det bliver muligt at frasælge erhvervslejemålene som en ejerlejlighed. Uden erhvervslejemål bliver både oprettelse af nye andelsboligforeninger, administration, belåninger i andelsboligdelen og drift langt nemmere, da der er tale om klare adskilte juridiske enheder. At der bliver tale om dels et ejerforeningsregnskab – med to ejere – dels et andelsboligregnskab med et antal andelshavere skal ikke hindre modellens gennemførelse, da fordelene for andelsbeboerne er langt større end ulemperne.

Dermed kan andelsboligforeningerne koncentrere sig om at være et godt boligtilbud og dermed opfylde deres formål uden økonomiske risici for beboerne. Tilsvarende kan ejendomsinvestorer koncentrere sig om at udleje erhvervslokaler, løbe den medfølgende risiko og gøre det, de er bedst til. Må vi opfordre den nye boligminister til at tage ideen med i sine overvejelser om mulige ændringer på andelsboligområdet.



Vi har tabt nogle dyder på gulvet. I dag ved børnene jo ikke, at de bare skal klappe kaje og lytte efter.

CHRISTINE FELDTHAUS

Foredragsholder og livsstilsekspert, om at vi må vænne og os til, at de unge vil skabe en ny form for høflighed, da de er vokset op i en kultur, hvor enhver er sin egen lykkes smed. I Jyllands-Posten.



Facebook gør ingen revolution

Malcolm Gladwell, forfatter, i et interview med Newsweeks Fareed Zakaria, tvivler på de sociale mediers betydning for revolutionerne i Nordafrika. På CNN:

Men jeg kan ikke i historien se eksempler på sociale revolutioner, hvor folk under dårlige sociale forhold har haft et problem med at samle masser af folk for at give lyd for deres frustrationer. Jeg mener, i Østtyskland samlede en million mennesker sig i Berlins gader. Men andelen af østberlinere, som overhovedet havde en telefon i 1989, var kun 13 procent.



klip...

Frit boligmarked. Politikerne burde afskaffe prismaksimeringsreglerne for andelsboliger, da de ikke tjener nogen som helst form for forbrugerbeskyttelse længere.

Skal SKAT sætte prisen på din andelsbolig?

kommentaren

For nylig kom SKAT med sine længe ventede vurderinger af boligudlejnings-ejendomme for 2010. Da prisfastsættelsen på disse ejendomme danner grundlag for andelsbevisernes værdier, har vurderingerne stor betydning for landets andelsboliger. Konsekvensen af markant lavere vurderinger kunne være teknisk insolvente andelsboligforeninger og/eller teknisk insolvente andelsbolighave.

Men til mange erhvervsjendomsmægleres store undren er vurderingerne på boligudlejningsejendomme i København ikke faldet i forhold til 2008. SKATs begrundelse er, at der ikke har været nok handel i hovedstaden til, at man kan drage håndfaste konklusioner. Der er bred enighed om, at markedet har fungeret dårligt de sidste to-tre år, og det er en af årsagerne til, at der generelt ikke er blevet handlet boligudlejningsejendomme. Set i forhold til andelsboligerne er vurderingerne dog problematiske.

Andre steder i landet har markedet for boligudlejningsejendomme fungeret bedre end i København. I disse dele af landet har der, paradoksalt nok for andelsboligejerne, været nok handel til, at SKAT har registreret prisfaldene, og dermed har det bedre marked medført dårligere priser. Priserne i Århus er faldet mellem 1 og 3 procent, og i Aalborg er priserne faldet med 7 procent.

De københavnske andelsboligejere må have en vis nervøsitet for, at markedet for boligudlejningsejendomme i København bliver bedre, da det nok også her vil betyde prisfald.

FAKTUM ER, AT andelsboligmarkedet næsten hele tiden vil ligge skævt i forhold til ejerboligmarkedet, hvor priserne er baseret på aktuelt udbud og efterspørgsel, mens andelen er afhængige af tidligere fastsatte offentlige vurderinger, anskaffelsespriser eller valuarvurderinger.

På andelsboligområdet gælder bl.a. begrebet »maksimalpriser«. Det har haft til formål at sikre, at andelsboligkøb ikke følger ejerboligmarkedets udsving, i hvert fald ikke i opadgående retning. Andelstanken er jo dansk, og boligformen er vel oprindeligt også udsprunget af et socialpolitisk ønske om, at befolkningsgrupper – med begrænset økonomisk evne og et ønske om at bo i et boligfællesskab – skulle kunne erhverve en bolig. Denne politiske synsvinkel er dog for længst gået fløjten som følge af de liberaliseringer på området, der har fundet sted gennem de senere år. Alligevel er der blandt danskerne stadig en tro på, at andelsboligen er en billigere boligform end andre ejerboliger. Sandheden er, at dette ikke nødvendigvis er tilfældet.

Samtidig er andelsboligmarkedet i dag blevet meget mindre gennemsigtigt end ejerboligmarkedet. Maksimalpriserne på andelsboliger er jo – hvis



»Sagt med andre ord ville gennemsigtigheden på andelsboligmarkedet kunne højnes markant, hvis der blev lavet en lovbestemt fælles standard for kontantomregning af priser for andelsboliger, som kunne sikre, at forbrugerne har en mulighed for at sammenligne de forskellige boligformer,« skriver Steen Winther-Petersen. Arkivfoto: Morten Germund



STEEN WINHTER-PETERSEN
Formand for Dansk Ejendomsmæglerforening

disse tager afsæt i en vurdering fra SKAT – baseret på historiske tal, altså faktisk gennemførte handler af andre sammenlignelige privatejede boligudlejningsejendomme på det frie marked. Derfor er de ikke nødvendigvis i overensstemmelse med det aktuelle marked.

Maksimalpriserne er dermed i praksis med til at holde liv i et uigennemskigt andelsboligmarked og deraf følgende manglende forbrugerbeskyttelse. Det kan så til overflod bemærkes, at værdien af det enkelte andelsbevis indirekte knytter an til en værdiansættelse af en erhvervsjendom, nemlig en boligudlejningsejendom, der kan være underlagt helt andre prismekanismen end dem, der gør sig gældende på det individuelle boligmarked.

Det har den forgangne periode vist en række skræmmende spekulantdrevne eksempler på. Det var dog mere naturligt, at andelslejligheder var sammenlignelige med andre boliger.

SET FRA MIN stol er problematikken relativt let at løse. Politikerne burde afskaffe prismaksimeringsreglerne for andelsboliger, da de ikke tjener nogen som helst form for forbrugerbeskyttelse længere. I parentes bemærket er Danmark det eneste land i verden, der opererer med prismaksimering i forbindelse med boligfællesskaber, der jo kendes både i Sverige, Tyskland og USA. Det er dog tankevækkende.

En fri prisdannelse vil også betyde, at æbler sammenlignes med æbler og ikke med pærer. Sagt med andre ord ville gennemsigtigheden på andelsboligmarkedet kunne højnes markant, hvis der blev lavet en lovbestemt fælles standard for kontantomregning af priser for andelsboliger, som kunne sikre, at forbrugerne har en mulighed for at sammenligne de forskellige boligformer – og ikke på andelsboligområdet være afhængige af udviklingen på erhvervsjendomsmarkedet!