

ANDELSBOLIGER I UDVIKLING

Løsninger til aktuelle politiske
udfordringer på andelsboligområdet





ANDELSBOLIGER I UDVIKLING

- Løsninger til aktuelle politiske udfordringer på andelsboligområdet

Andelsboliger henvender sig bredt til unge, børnefamilier og det stigende antal ældre. Det skyldes blandt andet, at andelsboligformen placerer sig midt imellem ejer- og lejerformen og har det særkende, at det er et forpligtende fællesskab. Derfor spiller andelsboligen en vigtig rolle i forhold til den demografiske udvikling og et varieret boligudbud. I fremtiden kan andelsboligerne bidrage til et mere bæredygtigt samfund gennem en grøn og social profil med fokus på klima- og ressourcebevidsthed samtidig med, at den er økonomisk bæredygtig og tilbyder økonomisk overkommelige boliger både i byerne og på landet.

Den seneste tid har andelsboligområdet udviklet sig positivt. ABF har medvirket til, at der politisk er gjort løbende tiltag for at understøtte et mere gennemsigtigt og trygt andelsboligmarked - senest med fokus på at sikre mere robuste andelsboligforeninger.

ABF ønsker, at den positive udvikling fortsætter. Derfor præsenterer ABF denne oversigt over den nuværende situation på andelsboligområdet, der belyser en række aktuelle udfordringer og konkrete løsningsforslag.

Indspark til løsninger

ABF ønsker at bidrage med et redskab til politiske interessenter, hvor ABF identificerer udfordringer, der kan løses inden for de eksisterende rammer. Her er altså tale om udfordringer på den korte bane, der kan løses med relativt simple greb.

Oversigten kan læses i sin helhed, men hvert emne kan også tilgås separat. Flere af emnerne hænger sammen, og udfordringerne omkring eksempelvis finansiering spiller sammen mulighederne for at opføre nye andelsboligforeninger. Således kan der være flere emner, som er relevante at tage op sammen, men som hver for sig også rummer bud på løsninger, der kan stå alene.

Med venlig hilsen

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation

Direktør, Jan Hansen

Næstformand, Brian Fabricius

INDHOLD

FINANSIERING



OMGÅELSE AF TILBUDSPLIGTEN



ENERGIRENOVERING



BOFÆLLESSKABER OG BARRIERER FOR ANDELSBOLIGFORMEN



FINANSIERING



ABF har gennem sit mangeårige virke opfordret til god ledelse og drift af andelsboligforeninger for at sikre et stabilt andelsboligmarked uden tabere og vindere. Der er over længere tid gjort en stor indsats for at sikre et transparent og trygt andelsboligmarked. Her har ABF sammen med andre aktører medvirket til at skabe et godt fundament for driften og økonomien i

andelsboligforeningerne. Set i lyset af de forbedrede rammer for foreningerne, så finder ABF det problematisk, at der p.t. er skærpede forhold omkring finansieringsmuligheder for den enkelte andelshaver. Herunder er der tale om udfordringer ifm. finansiering ved *erhvervelse* af andelsbolig og finansiering ved *stiftelse* af andelsboligforening.

A. FINANSIERING VED ERHVERVELSE AF ANDELSBOLIG - stramningerne af låne-reglerne har en social slagside

Inden for den seneste årrække har der været flere tiltag for at styrke andelsboligformen - både hvad angår prisudvikling og robusthed. Med den politiske aftale om "mere robuste andelsboligforeninger" fra 2017 var der enighed om at stille krav om egenfinansiering ved køb af andelsbolig. ABF bakker fortsat op om formålet med aftalen og finder indførelsen af krav om egenfinansiering fornuftigt i forhold til at skabe en højere grad af robusthed i tilfælde af prisfald. Dog mener ABF, at bankernes nuværende skærpede lånekrav er for vidtgående og har en social slagside.

Finanstilsynet gennemførte i 2017/2018 en temaundersøgelse i seks pengeinstitutter af nye udlån til andelsboligkunder og andelsboligforeninger. Undersøgelsen blev iværksat på baggrund af en længere periode med stigende priser på andelsboliger. Som følge af undersøgelsen konkluderede Finanstilsynet, at en hovedregel om fem procent i egenfinansiering af handelsesprisen for andelsboligen tillagt den

forholdsmæssige andel af foreningens gæld er en tilgang, der harmonerer med mange pengeinstitutters tilsvarende krav til passende egenfinansiering for ejer- eller fritidsboliger.

Denne opfattelse af en *passende* egenfinansiering betyder, at der ved lån til en andelsbolig p.t. stilles krav om en egenfinansiering på fem procent af prisen på andelsboligen *plus* fem procent af andelshaverens forholdsmæssige andel af foreningens gæld - det såkaldte fem plus fem finansieringskrav.

Den nuværende praksis ved udlån udgør en stor udfordring på andelsboligmarkedet, fordi den medfører, at egenfinansieringskravet er højere ved køb af andelsbolig end ved køb af ejerbolig. Reglerne betyder derfor, at det er blevet betydeligt sværere at blive andelshaver, hvilket går imod politiske mål om en boligmæssig diversificering og tilgængelige boliger til bl.a. studerende, singler og børnefamilier.

EGENFINANSIERING:



UDFORDRINGER



- ▶ ABF finder det problematisk, at Finanstilsynet tilkendegiver, at en passende egenfinansiering ved køb af andelsbolig bør beregnes ud fra værdien af andelsboligen (og eventuelle forbedringer) plus købers forholdsmæssige andel af gælden i andelsboligforeningen.

ABF finder, at denne udvidelse af begrebet "købesummen" medfører en u hensigtsmæssig stramning af lånemulighederne ved køb af andelsboliger. Der er ikke juridisk belæg for at udvide begrebet "købesummen" til også at omfatte andelsboligforeningens gæld, som andelshaver ikke hæfter personligt for. Desuden medfører Finanstilsynets fortolkning, at købere af andelsboliger skal erlægge en langt højere procentvis udbetaling af købesummen end købere af ejer- eller fritidsboliger.

- ▶ Bankernes praksis og fortolkning af købesummen betyder en skævvridning af adgangen til lånefinansiering og hermed også af andelsboligmarkedet, som favoriserer de købere, som i forvejen har formue. Det har aldrig været hensigten med andelsboligmarkedet – tværtimod.
- ▶ Bankerne har samtidig også strammet kravene til købers indkomst (gearingsgraden), hvilket betyder, at flere med en almindelig lønindkomst, pensionister og studerende har sværere ved at få andelsboliglån.

LØSNINGER



- ▶ Der er allerede foretaget hensigtsmæssige stramninger på andelsboligområdet. Disse stramninger har sikret, at andelsboligforeningerne står stærkere økonomisk, og de har skabt mere gennemsigthed ved overdragelser af andelsboliger, bl.a. ved indførelsen af nøgleoplysningsskemaet. Hermed er der sikret robusthed og tryghed ved køb af andelsbolig, hvilket alt andet lige giver bankerne en større sikkerhed ved udlån.
- ▶ Som den absolutte hovedregel hæfter andelshavere ikke personligt for andelsboligforeningens realkreditlån eller realkreditlignende lån. ABF opfordrer derfor til, at man i Finanstilsynets kommende vejledninger til bekendtgørelse om god skik for boligkredit samt bekendtgørelse om ændring af god skik for finansielle virksomheder specificerer, at en udbetaling på fem procent af den kontante købesum anses for passende ved erhvervelse af andelsboliger i en eksisterende andelsboligforening. Det betyder, at der i kreditvurderingen ikke skal indregnes en forholdsmæssig andel af andelsboligforeningens gæld.

B. FINANSIERING VED STIFTELSE AF ANDELSBOLIGFORENING

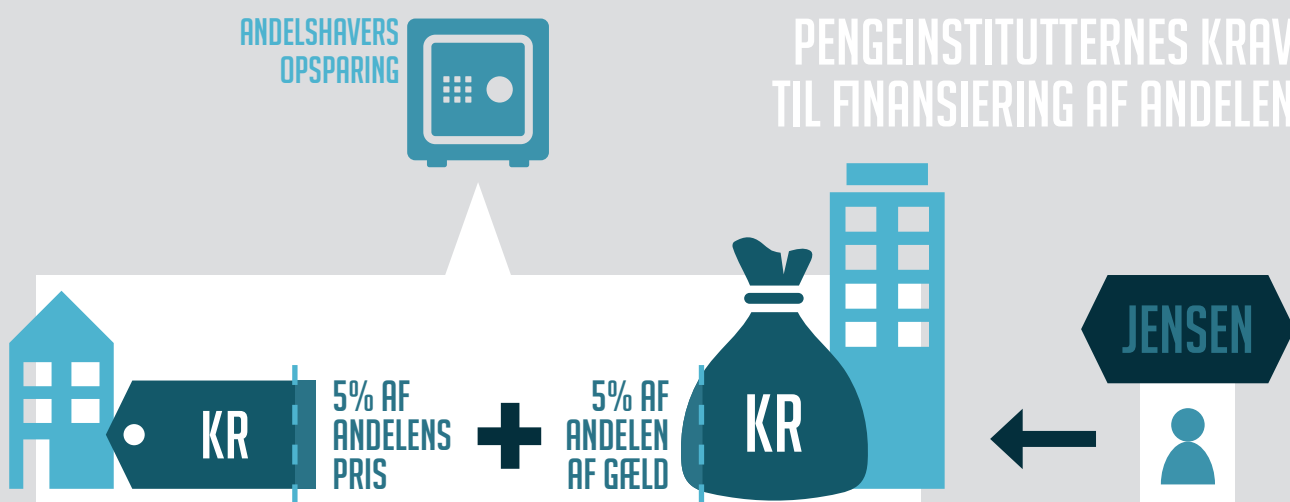
- skærpede lånekrav risikerer at sætte en stopper for stiftelse af nye andelsboligforeninger

Ved stiftelse af en andelsboligforening stilles der i dag krav om, at minimum fem procent af hele ejendommens anskaffelsespris skal bestå af indskud fra de kommende andelshavere. Dette krav er fornuftigt og sikrer en vis indskudskapital fra foreningens start.

Når stiftere af en ny andelsboligforening ønsker at optage lån til indskud, bliver de dog mødt af de samme krav til opsparing og bruttoindkomst som en køber af andelsbolig i en eksisterende forening. Krav der både baserer sig på indskuddets størrelse og andelen i den nystiftede forenings gæld.

Dette strider mod den anbefaling, som den ministerielle arbejdsgruppe for ansvarlig drift af andelsboligforeninger fremsatte. Her blev det fastslået, at der ikke kan stilles samme krav til finansiering ved stiftelse som ved anskaffelse af en andelsbolig i en eksisterende forening. Det betyder, at der ikke bør stilles krav til egenfinansiering.

Kravene medfører svære betingelser for stiftelse af andelsboligforeninger ved tilbudspligt og projektsalg, hvilket ikke stemmer overens med det brede politiske ønske om et varieret boligudbud på tværs af landet.



UDFORDRINGER



- ▶ Det er problematisk, at man kræver egenfinansiering ved stiftelser i forbindelse med *tilbudspligt*. Her har lejerne ti uger fra modtagelsen af tilbuddet til at acceptere tilbuddet. Hermed medfører tilbudspligten en *uventet* mulighed for lejerne. I denne situation har lejere, der ikke på forhånd har været i stand til at foretage en opsparing, ingen reel mulighed for at købe deres andel. Set i lyset af at der nu kræves 60 procent tilslutning fra lejerne til at stifte en ny andelsboligforening, så er det blevet betragteligt sværere at stifte en andelsboligforening ved tilbudspligt.
- ▶ Det er ligeledes problematisk, at man kræver egenfinansiering ved stiftelser i forbindelse med *projektsalg*. De nye regler favoriserer de købere, som i forvejen har formue. Reglerne medfører derfor, at det er et lille segment, der har adgang til at købe boliger i nyopførte andelsboligforeninger.

LØSNINGER



- ▶ ABF foreslår, at der ikke er krav om kontant indskud (opsparing) ved stiftelser af andelsboligforeninger. Såvel i arbejdsgruppen som i den politiske aftale var der enighed om, at kravet om erlæggelse af en passende udbetaling af købesummen alene gælder ved køb af andelsbolig i en allerede eksisterende andelsboligforening – ikke ved indmeldelse i en nystiftet andelsboligforening.
- ▶ Ved tilbudspligt kan lejernes egenfinansiering være lejernes indbetaling til udlejer af depositum og forudbetalt leje samt derudover indestående på indvendige vedligeholdelseskonti. Disse beløb udgør i realiteten egenfinansiering ved lejernes indmeldelse i en nystiftet andelsboligforening.
- ▶ ABF opfordrer til, at Finanstilsynet i de kommende vejledninger til bekendtgørelse om god skik for boligkredit samt bekendtgørelse om ændring af god skik for finansielle virksomheder vil specificere, at der ved køb af andelsbolig skal erlægges en passende udbetaling af købesummen, men at dette alene gælder ved køb af andel i en eksisterende andelsboligforening, og *ikke* ved lejernes indmeldelse i en nystiftet andelsboligforening (tilbudspligt) eller ved køb af andelsbolig i en nystiftet andelsboligforening (projektsalg).

BAGGRUND

2013

NØGLEOPLYSNINGER VED SALG

Der indføres krav om udarbejdelse af en række nøgleoplysninger om andelsboligforeningen og den enkelte andelsbolig for at skabe gennemsigtighed ved salg. For at sikre at foreningerne ikke bliver stiftet alene i håbet om en hurtig gevinst, blev der samtidig indført en karenperiode på to år for anvendelse af valuar- og offentlig vurdering efter stiftelse af en andelsboligforening.

2015

MINIMUMSDELTAGELSE

Tidligere har der været krav til minimumsdeltagelse på hhv. 33 procent ved stiftelser og 50 procent ved tilbudspligt. I 2015 blev dette krav hævet til 60 procent i alle tilfælde. Formålet med denne ændring var at skabe et større engagement i driften af foreningen. Samtidig blev der indsat en ny bestemmelse i andelsboliglovens § 3a, som sikrer, at der ved stiftelser udarbejdes retvisende budgetter med flere finansieringsforslag og et sammenligneligt budgetforslag med et 30-årigt fastforrentet realkreditlån. Budgetterne skal dække en 10-årig periode fra stiftelsen og må ikke indeholde indtægter fra fremtidige salg af ledige lejligheder. Endelig blev der med lovændringerne, som trådte i kraft 1. januar 2015, indsat bestemmelser om udarbejdelse af yderligere nøgleoplysninger til fremlæggelse på den årlige generalforsamling.

2017-
2018

MERE ROBUSTE ANDELSBOLIGFORENINGER

I 2017 blev der af Erhvervsministeriet nedsat en arbejdsgruppe, som skulle se på ansvarlig drift af andelsboliger. ABF deltog i arbejdsgruppen, som afrapporterede i maj 2017. Arbejdsgruppens anbefalinger førte til den politiske aftale om mere robuste andelsboligforeninger af 27. november 2017. Dette arbejde mundede ud i de yderligere stramninger af andelsboligloven, som blev vedtaget ved lov 2018-05-29 nr. 555 om mere robuste andelsboligforeninger.

Ved den lovændring, som trådte i kraft 1. juli 2018, blev der indført regler om, at der ved en andelsboligforenings stiftelse skal foreligge vedligeholdelsesplaner for ejendommen, som dækker en periode på mindst 15 år fra tidspunktet for erhvervelsen af ejendommen.

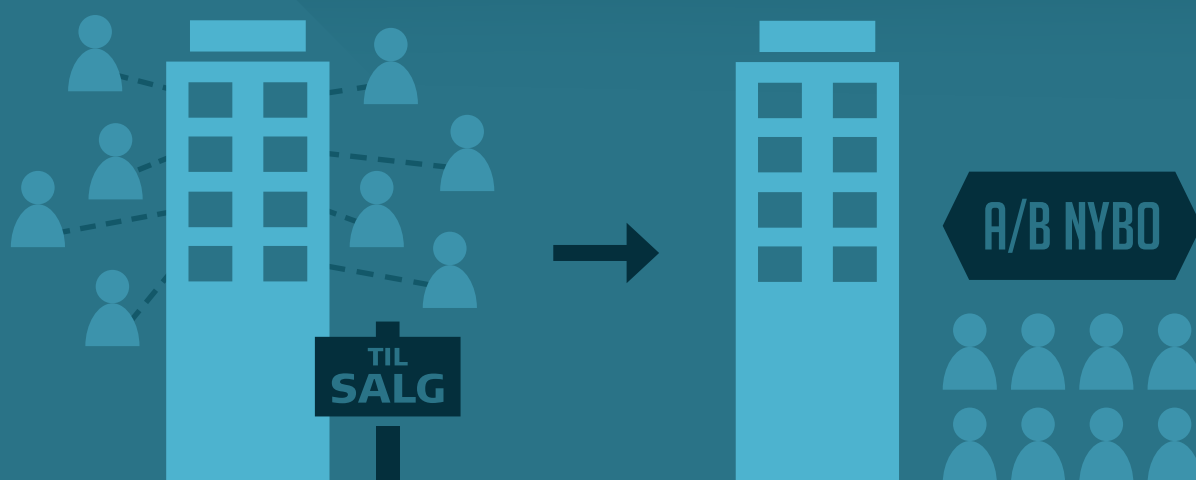
Der blev desuden indført krav om, at 50 procent af realkreditlånet skal være med betaling af afdrag. Denne begrænsning i muligheden for at stifte andelsboligforening med 100 procent afdragsfrie realkreditlån sikrer andelsboligforeningerne mod stigning i renteydelser. En nystiftet andelsboligforening må desuden ikke før tre år efter lånets udbetaling eller kredittens stiftelse indgå aftale om omlægning til en låneaftale med afdragsfrihed.

TILBUDSPLIGT

Det følger af lejelovens og andelsboligforeningslovens regler, at en udlejningsejendom ved salg skal tilbydes lejerne, før ejendommen kan afsættes til anden side. Ønsker en udlejer (ejer) at sælge en ejendom, så har udlejerens altså pligt til at tilbyde ejendommen til lejerne i ejendommen, som så kan beslutte at oprette en andelsboligforening, som køber ejendommen.

Lovgivningens regler om tilbudspligt gælder for ejendomme, som helt eller delvist benyttes til beboelse. Lovgivningen stiller dog det yderligere krav til ejendommen, at denne, såfremt den kun bruges til beboelse, skal have seks eller flere lejligheder, før udlejer (ejer) har pligt til at tilbyde lejerne ejendommen, hvis den sættes til salg. Hvis ejendommen ikke kun bruges til beboelse, men også huser erhverv eller lignende, skal der være mindst 13 beboelseslejligheder i ejendommen, før udlejer (ejer) har pligt til at tilbyde lejerne at overtage ejendommen.

Lejerne skal minimum have ti uger til at træffe beslutning om at købe ejendommen som andelsboligforening. Ugerne i juli tæller ikke med.



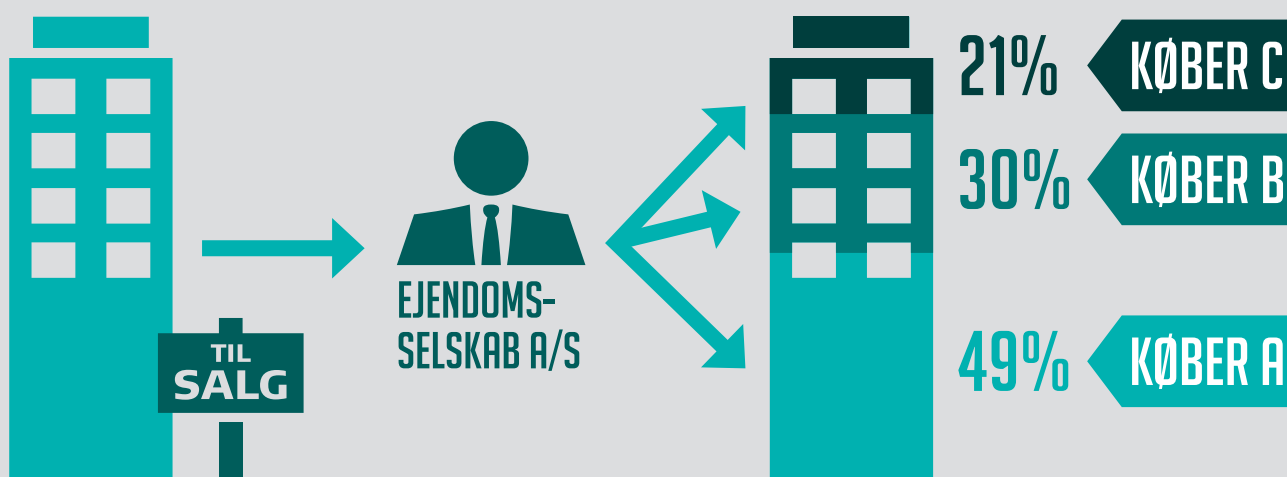
OMGÅELSE AF TILBUDSPLIGTEN

Lejelovens kapitel XVI indeholder tilbudspligten, som giver lejere rettigheder, når deres boliger står til at skulle sælges. I den situation har de mulighed for at overtage ejendommen på samme vilkår som en udefrakommende køber. Sådan har lovgivningen set ud siden 1975, og det er kun i ganske særlige tilfælde, at lejerne ikke har lovfæstet forkøbsret til deres boliger.

Tilbudspligten har over den lange historiske bane betydet gode forhold for lejere, som har ønsket at overgå til at blive andelshavere og i fællesskab drive ejendommen som en forening. Det har imidlertid vist sig, at der med den nuværende lovgivning er mulighed for at omgå intentionen og det tiltænkte formål med tilbudspligten.

Udlejningsejendomme handles i stort omfang, og her har ABF konstateret en tendens til, at ejendomsejere undertiden forsøger at omgå tilbudspligten bl.a. ved at etablere ejerskab i selskabsform. Flere ejendoms-mæglervirksomheder opererer således med konstruktioner, hvorved tilbudspligten kan undgås. I den forbindelse tales der ofte om henholdsvis "minoritetsfinten" og "dobbeltholding-finten".

Problemet med formuleringen af tilbudspligten er blandt andet blevet aktuel i forbindelse med Carlsbergfondets salg af 700 lejemål til tre pensionskasser i 2016.



Minoritetsfinten: Ved at sælge en udlejningsejendom til mindst tre nye aktieejere, hvoraf ingen ejer mere end 50 procent, udløses tilbudspligten ikke, og ejendomsinvestoren undgår at give lejere forkøbsret på deres bolig.

UDFORDRINGER



- ▶ Lovgiver har indsat en bestemmelse i lejelovens § 102, som sikrer at tilbudspligten også er gældende for lejere i ejendomme ejet af ejendomsaktie- og anpartsselskaber. Retspraksis har imidlertid vist, at denne bestemmelse let kan omgås ved, at salget sker til flere ejere – hvor ingen af de nye ejere opnår aktiemajoritet. Det betyder, at majoritetskravet de facto udgør en mulighed for omgåelse af tilbudspligten.
- ▶ Lejelovens præceptive regel om tilbudspligt udvandes ved udlejers etablering af ejendomsaktieselskaber. Det har vist sig, at reglerne om tilbudspligt i flere tilfælde er blevet omgået, når ejerskabet etableres i selskabsform; hvor den tinglyste ejer er et ejendomsaktieselskab eller -anpartsselskab.

LØSNINGER



- ▶ ABF anbefaler en opstramning af lejelovens § 102, således at tilbudspligten sikres ved enhver reel overdragelse af en beboelsesejendom.
- ▶ Det har ikke været hensigten at etablere en mulighed for 100 procent aktieoverdragelse i ejendomsselskaber uden tilbudspligt. Derfor er det nødvendigt med en omformulering af det såkaldte majoritetskrav. ABF foreslår, at reglen ændres ved at ændre fokus fra erhververen (køber) til overdrageren (ejer), således at tilbudspligten udløses ved en handel med ejendommen, såfremt sælger herved mister majoriteten af stemmer i selskabet.



BAGGRUND

Lejelovens kapitel XVI indeholder regler om tilbudspligt. Lejelovens regler er i henhold til lejelovens § 105 præceptiv, hvilket betyder, at reglerne ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejerne. Reglerne om tilbudspligt er forholdsvis enkle. Når en ejendom eller en del af en ejendom udbydes til salg, skal lejerne have tilbudt at overtage ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Lejerne kan således overtage ejendommen ved at danne en andelsboligforening og betale sælger den samme købspris, som sælger beviseligt kunne få for ejendommen i fri handel til en tredje mand.

Reglerne om tilbudspligt finder anvendelse på alle ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, såfremt den indeholder mindst seks beboelseslejligheder. Hvis ejendommen også indeholder erhvervslejemål eller lignende, er minimumsboligkravet 13 lejligheder. Der er således i lovens § 100 sat en nedre grænse for ejendommens størrelse.

Som lejelovens regler om tilbudspligt er formuleret i dag, har lejerne ti uger til at tage stilling til, om de vil købe ejendommen på andelsbasis.



OMGÅELSE

Hensigten med indførelsen af lejelovens regler om tilbudspligt i 1975 var utvivlsomt, at alle beboelsesejendomme, der opfylder minimumskravene, skulle være omfattet af reglerne om tilbudspligt.

Det har vist sig, at reglerne om tilbudspligt i flere tilfælde har kunnet omgås, når ejerskabet etableres i selskabsform, hvor den tinglyste ejer er et ejendomsaktieselskab eller -anpartsselskab.

Der kan være gode grunde til, at det kan være hensigtsmæssigt at eje en ejendom i selskabsform, men det bør ikke fritage ejerne for gennemførelse af tilbudspligten efter lejelovens kapitel XVI.



EJENDOMSAKTIESELSKABER OG EJENDOMSANPARTSSELSKABER SOM EJENDOMSEJERE

Ejes en udlejningsejendom af et ejendomsaktieselskab, er aktieselskabet den tinglyste ejer.

Sælger ejendomsaktieselskabet ejendommen til en ny ejer, vil dette ejerskifte blive registreret i tingbogen. Ejerskiftet skal tinglyses. Tinglysningsdommeren sikrer af egen drift, at lejelovens regler om tilbudspligt overholdes.

Hvis ejendomsaktieselskabet ikke sælger ejendommen, men derimod overdrager aktierne i ejendomsaktieselskabet til en ny aktieejer, vil dette reelle ejerskifte af ejendommen ikke skulle registreres i tingbogen. Når aktier i et almindeligt aktieselskab overdrages til en ny ejer, skal overdragelser på mere end fem procent registreres i det offentlige ejerregister. Ønsker et ejendomsaktieselskab derfor at overdrage alle aktier i ejendomsaktieselskabet til en ny ejer, vil dette ejerskifte blive registreret, men ikke i tingbogen.

Derved foregår der ikke den nødvendige kontrol af, at tilbudspligten i lejeloven overholdes.

Lovgiver har forsøgt at indsætte en bestemmelse i lejelovens § 102, som skulle sikre, at tilbudspligten også er gældende for lejere i ejendomme ejet af ejendomsaktie- og anpartsselskaber.

Teksten i lejelovens § 102, stk. 1. 2. punktum lyder således:

"Den (tilbudspligten) gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, når erhververen derved opnår majoritet af stemmer i selskabet."

Retspraksis har imidlertid vist, at denne bestemmelse meget let kan omgås. Et ejendomsaktieselskab kan nemlig overdrage aktierne i et ejendomsselskab 100 procent, uden at dette udløser tilbudspligt. En overdragelse af alle aktier i et ejendomsselskab udløser ikke tilbudspligt, såfremt overdragelsen sker til flere nye ejere af aktier, uden at én af de nye ejere opnår majoritet af stemmer i selskabet. I sådanne tilfælde skal der således overdrages aktier til mindst tre nye aktieejere.

Denne praksis er blevet lagt fast ved Østre Landsrets dom fra 2004, som refereret i UfR2004.2221.

Det har ikke været hensigten med indsættelsen af 2. punktum i lejelovens § 102 ved lov nr. 330 af 4. juli 1996 at etablere en mulighed for 100 procent aktieoverdragelse i ejendomsselskaber uden tilbudspligt. Tværtimod er reglen indsat for at sikre tilbudspligt selv ved successiv overdragelse af aktier til ny ejer i det øjeblik, den nye aktieejer erhverver mere end 50 procent af aktiekapitalen. Det vil sige, at den aktieoverdragelse, som udløser tilbudspligten, kan være en mindre overdragelse af aktierne til en ny ejer, hvis den nye ejer ved netop denne overdragelse får mere end 50 procent af aktiekapitalen.

Reglen kan meget nemt ændres ved at ændre fokus fra erhververen (køber) til overdrageren (ejer). Teksten kunne f.eks. ændres til:

"Den (tilbudspligten) gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, når hidtidige ejer af aktier eller anparter ved salget ikke længere har majoritet af stemmer i selskabet."

DOBBELT HOLDINGSTRUKTUR

Etableres ejerskab af en udlejningsejendom i en dobbelt holdingstruktur, udløser salg af aktier eller anparter i holdingselskabet ikke tilbudspligt af den reelt handlede beboelsesejendom.

Højesteret har i en dom fra 1993 (UfR 1993.868H) fastslået, at bestemmelsen i lejelovens § 102, stk. 2, 2. punktum ikke kan anvendes i det tilfælde, hvor der ikke sker overdragelse af aktier eller anparter i dette selskabs moderselskab. Det fremgår direkte af højesterets præmis, at i det omfang lovgiver ønsker, at en overdragelse af aktier i holdingselskabet skal udløse tilbudspligt, vil det kræve en lovændring.

ENERGIRENOVERING

– ANDELSBOLIGFORENINGER VIL OGSÅ VÆRE GRØNNE



Klimaforandringerne og konsekvenserne heraf optager mange. Særligt spørgsmålet om, hvordan vi som borgere og samfund effektivt kan imødegå klimaproblematikkerne. Andelsboligforeninger kan som bygningsejere fokusere på klima og bæredygtighed ved bl.a. energieffektivisering.

Der har været stort fokus på energieffektivisering i nybyggeriet, men der udestår et stort potentiale for energibesparelser i den eksisterende bygningsmasse. Andelsboliger udgør omtrent syv procent af bygningerne i Danmark og er i stort omfang beliggende i gamle etageejendomme. Andelsboligforeninger står typisk foran dyre renoveringsprojekter, såsom gennemgribende facaderenovering, nyt tag eller udskiftning af døre og vinduer i hele foreningen.

Energirenovering af disse ejendomme vil udgøre et væsentligt bidrag til den samlede indsats for CO²-reduktion. Alligevel kan ABF konstatere, at andelsboligforeninger ofte bliver overset, når der udformes grønne støtteordninger til bl.a. energirenovering. Potentialet for energirenovering er stort i mange andelsboligforeninger, og selvom flere foreninger investerer i energirenovering, så er økonomien dog en barriere for mange, fordi energirenovering ofte har en lang tilbagebetalingstid.

Når det kommer til energirenovering og CO²-reduktion, så kræver det, særligt i de ældre bygninger i de større byer, at investeringen i energirenoveringen hurtigt tjenes ind igen på løbende besparelser. En længere tilbagebetalingstid på energirenovering kan være særligt problematisk i en andelsboligforening, fordi bestyrelsen kan have svært ved at finde opbakning til projektet blandt andelshavere, som ikke nødvendigvis ser sig boende i ejendommen også efter 15-20 år. En lang tilbagebetalingstid er et større problem i andelsboligforeninger end eksempelvis ejerboliger pga. prisreglerne for andelsboliger. Ved overdragelser stiger prisen nemlig ikke nødvendigvis som følge af, at der er foretaget energirenovering. Derfor er en kort tilbagebetalingstid afgørende for at sikre energirenoveringer i andelsboligforeninger. Dette kan opnås ved at subsidiere renoveringsprojekterne.



UDFORDRINGER



- ▶ Det er en udfordring, at den nuværende grønne støtteordning i form af BoligJobordningen er indrettet på en måde, så de 9.000 private andelsboligforeninger ikke kan drage nytte af den. BoligJobordningen giver mulighed for at fradrage lønudgifter ifm. energiforbedringer og kan benyttes af privatpersoner. Det betyder, at en almindelig hus- eller sommerhusejer sagtens kan bruge fradraget til energirenovering som f.eks. klimaskærm. En andelshaver kan dog kun bruge fradraget til renovering indvendigt i boligen, eftersom det er andelsboligforeningen, der er ansvarlig for det udvendige. Derfor kan den nuværende ordning ikke bruges som økonomisk støtte til energiforbedringer såsom isolering og udskiftning af tag og vinduer i andelsboligforeninger.
- ▶ Det vil ikke være en gangbar løsning blot at inkludere andelsboligforeninger i BoligJobordningen. Dette skyldes, at andelsboligforeninger som hovedregel ikke har skattepligtig indkomst, og de kan derfor ikke drage nytte af en fradragsordning.

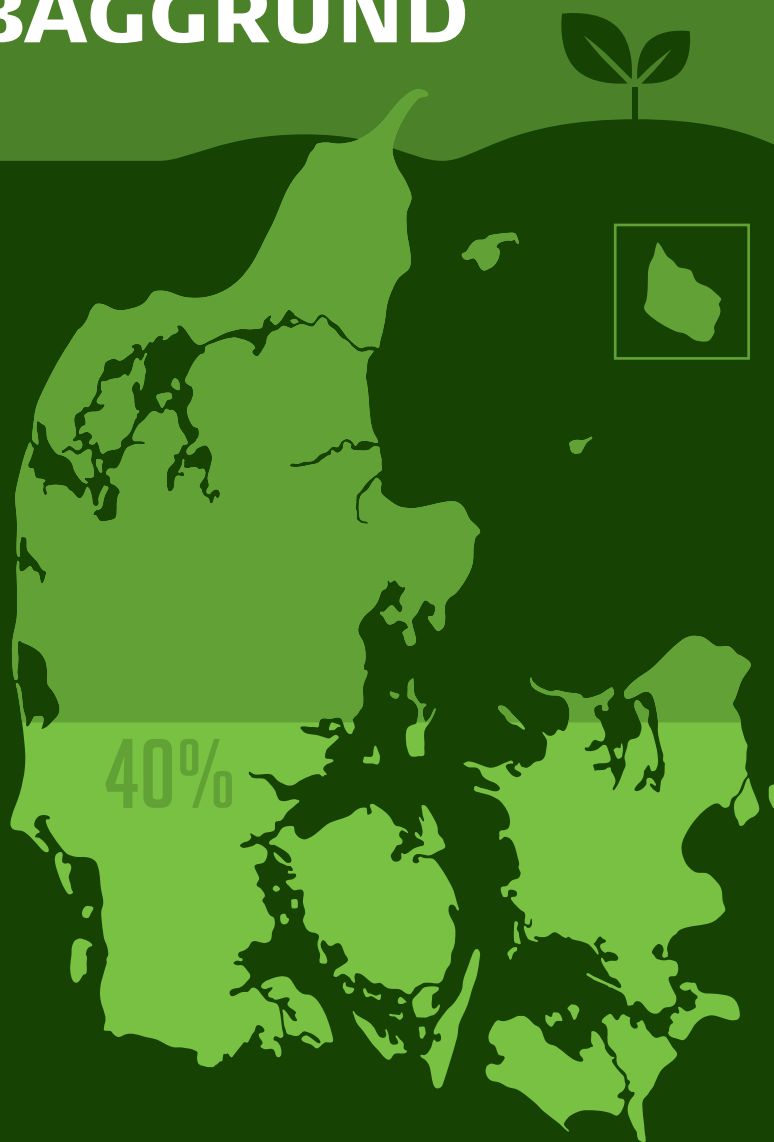
LØSNINGER



- ▶ Set i lyset af at boliger og bygninger står for en stor andel af Danmarks samlede udledning af CO², så er det nødvendigt med en ambitiøs energirenoveringsstrategi, hvor der afsættes midler målrettet energirenovering. ABF foreslår en tilskudsordning, der kan fremvirke kortere tilbagebetalingstider på andelsboligforeningernes renoveringsprojekter. En tilskudsordning vil være en oplagt måde at sikre tidssvarende og energieffektive boliger til alle – uanset ejerform.
- ▶ En anden løsningsmodel kan være "grønne" lån, som differentierer sig i forhold til en anden belåning. Hvis man som forening gerne vil låne penge til forbedring af indeklimaet og spare på energien, så skulle der være mulighed for at få en finansiering, som både gav lavere rente, lavere løbetid og måske også en større belåningsprocent.
- ▶ ABF opfordrer helt overordnet til, at man undersøger og bruger udenlandske erfaringer. I eksempelvis Tyskland har man indført målrettede tilskud og statsgaranterede lån. Hermed har man sikret, at knap en fjerdedel af boligmassen er blevet energirenoveret – og desuden skabt en kvart million jobs.



BAGGRUND

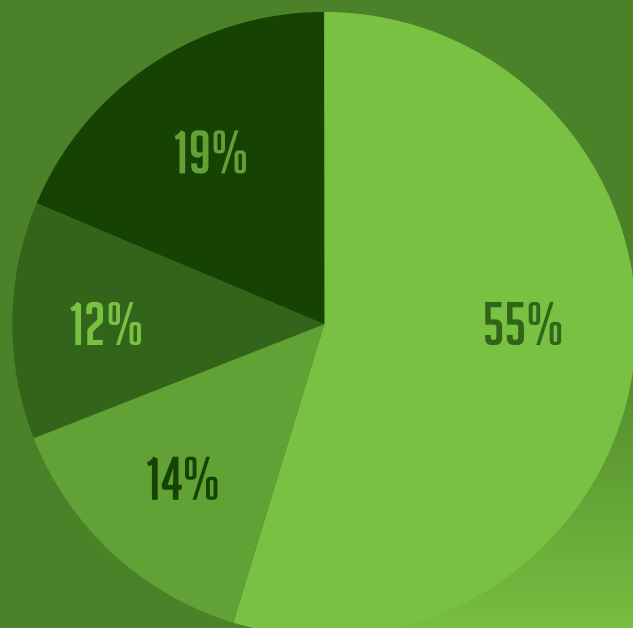


Bygninger er blandt samfundets største energiforbrugere med et el- og varmeforbrug, der svarer til omtrent 40 procent af Danmarks samlede energiforbrug. Af de 40 procent anvendes 2/3 til opvarmning, ventilation og køling. Mere end 200.000 bygninger har energimærke F eller lavere.



Når det kommer til energiforbrug, så er en af de helt store udfordringer for Danmark de eksisterende bygninger, fordi nybyggeri kun udgør omtrent én procent af bygningsmassen. Samtidig er omkring 75 procent af bygningerne opført før de skærpede energikrav (1977). De eksisterende bygninger bruger i gennemsnit 140 kWh/m²/år.





FORHINDRINGER I FORHOLD TIL AT IGANGSÆTTE RENOVERINGS-PROJEKTER

Økonomi, manglende tilskud eller for svært at få realkreditlån

for lang tilbagebetalingstid

Manglende tid eller overblik

andet/ved ikke

FAKTORER DER KUNNE FREMSKYNDE IGANGSÆTTELSE

Mulighed for tilskud

Mulighed for gratis energikonsultation

Lettere at optage lån til formålet

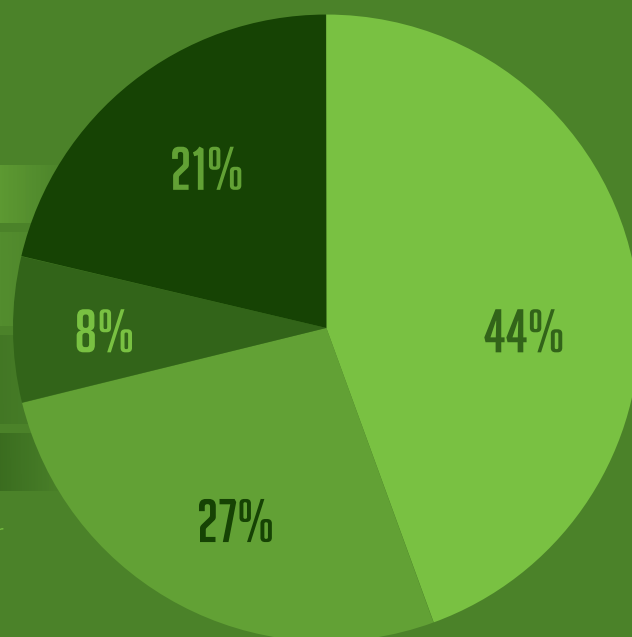
andet/ved ikke

Undersøgelsen er foretaget i november 2015 blandt ca. 400 af ABF's medlemmer

En tidligere undersøgelse foretaget blandt ABF's medlemmer viser, at der er stort potentiale for energirenoveringer i andelsboligforeninger, men ofte udgør økonomien en barriere. Ifølge undersøgelsen er der stor interesse for energirenoveringsprojekter, men disse opleves ikke som umiddelbart rentable pga. vanskeligheder med økonomi og finansiering.

I medlemsundersøgelsen svarede ca. 55 procent af de adspurgte bestyrelser, som havde behov for at energirenovere, at det var økonomiske omstændigheder, der havde forhindret foreningerne i at sætte gang i de ønskede renoveringsprojekter. I forlængelse heraf svarede 44 procent, at de ville kunne fremskynde projekterne, hvis der var mulighed for at få tilskud.

ABF kan altså konstatere, at økonomien er en af de grundlæggende barrierer for energirenovering, hvor vores medlemmer svarer, at der er for lang tilbagebetalingstid på energirenoveringer, at det er for svært at optage realkreditlån, og at de mangler en grøn tilskudsordning i stil med Boligjobordningen.



<30%

En undersøgelse fra Skatteministeriet har tidligere vist, at under 30 procent af Boligjobordningen er gået til energirenoveringer. Det niveau kan landets andelsboligforeninger hæve og dermed bidrage til at indfri regeringens klimamål.



BOFÆLLESSKABER OG BARRIERER FOR ANDELSBOLIGFORMEN



Bofællesskaber er en boform, som igen er blevet populær. Her har man sin egen, private bolig, men indgår samtidig i et fællesskab. Derfor kan attraktive bofællesskaber være med til at løfte en by eller et område ved at tiltrække eller fastholde borgere.

Bofællesskabet anses som en oplagt boligform for den travle børnefamilie, men også seniorbofællesskabet er i den seneste tid blevet foreslået som en god boligform for ældre, da det muliggør socialt samvær og aldersvenlige rammer. Undersøgelser foretaget af VIVE og Realdania viser, at mange ældre ønsker at flytte i seniorbofællesskaber. På nuværende tidspunkt er der dog kun få ældre danskere, der bor i deciderede seniorbofællesskaber, da udbuddet stadig er beskedent.

Bofællesskaber kan både organiseres som ejer-, lejer- og andelsboliger. En andelsboligforening er ofte den bedste model til fællesskaber – og rammer den gruppe, der ønsker en boligform midt imellem ejerbolig og lejebolig. Andelsboligforeningen er derfor oplagt til at danne rammen for et bofællesskab, både i økonomisk, praktisk og social forstand. Som led i at øge udbuddet af (senior)bofællesskaber vil det derfor være hensigtsmæssigt at mindske barriererne for at opføre andelsboligforeninger og desuden gøre det lettere for ældre at blive boende eller flytte i en andelsbolig.





UDFORDRINGER

- ▶ I mange tilfælde er der en økonomisk barriere for at opføre nye bofællesskaber. Det er langt fra de fleste ældre, der har ressourcerne til selv at finansiere et seniorbofællesskab.
- ▶ Beboersammensætningen i mange andelsboligforeninger ude i landet indikerer, at mange foreninger de facto udgør seniorbofællesskaber. Andelsboligen er en boligform, hvor man hjælpes om det praktiske. Det betyder, at det er en god boligform for ældre. Derfor er forringelserne i boligstøtteordningerne problematiske, fordi det kan være en økonomisk udfordring for en del ældre enten at blive boende i andelsboligen eller at flytte i andelsbolig.



LØSNINGER

- ▶ Såvel boligorganisationer, private investorer, udviklere som kommuner spiller en vigtig rolle i at imødekomme efterspørgslen på boliger i bofællesskaber. En efterspørgsel, som forventes at stige i takt med den demografiske udvikling. Lovgivningen på andelsboligområdet har skiftet gennem tiderne, og tidligere har det været en mulighed at få offentlig støtte til at bygge andelsboligforeninger. ABF peger på det gavnlige ved at genindføre denne mulighed enten som tilskud eller lånegaranti, hvilket vil muliggøre opførelsen af flere bofællesskaber på andelsbasis.
- ▶ ABF anbefaler, at man genindfører boligydelse som tilskud for ældre, fordi det vil styrke boligmobiliteten. Derudover vil det være samfundsøkonomisk fornuftigt, idet boligydelse vil give en længere respit, før behovet for en plejebolig melder sig – og det vil derfor forebygge en for tidlig visitation til plejebolig.



BAGGRUND



32%

ØNSKER AT FLYTTE I
SENIORBOFÆLLESSKAB



3%

BOR P.T. I
SENIORBOFÆLLESSKAB

Kilde: VIVE 2019

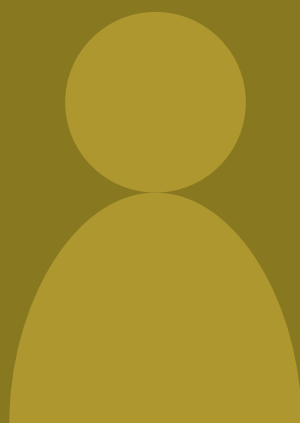
En ny undersøgelse foretaget af VIVE, Det nationale forsknings- og analysecenter for velfærd, viser, at der er stor efterspørgsel på seniorbofællesskaber. En tredjedel af det adspurgte ældrepanel svarede, at de ønskede at flytte i seniorbofællesskab. Tidligere har Realdania vist, at der er 80.000 seniorer, der ønsker at bo i seniorbofællesskab.

Det er særligt respondenter i aldersgruppen 52-62-årige, der godt kunne tænke sig at bo i bofæl-

lesskab. Andelen, der godt kunne tænke sig at bo i bofællesskab, er dobbelt så stor blandt de 52-62-årige som blandt de 82-97-årige

På nuværende tidspunkt er der dog endnu kun få (tre procent) ældre danskere, der bor i deciderede seniorbofællesskaber, da udbuddet er beskedent. Derfor kan man tale om, at der generelt er et stort efterslæb fra mangel på boligfællesskaber de seneste mange år.

80.000
OVERVEJER AT FLYTTE I
SENIORBOFÆLLESSKAB
INDEN FOR DE NÆSTE FEM ÅR



DER ER P.T.
5.562 BOLIGER



28 FÆLDRE STÅR I GENNEMSIT PÅ
VENTELISTE I HVERT SENIORBOFÆLLESSKAB



Kilde: Realdania 2017

BOLIGYDELSE

Siden 2008 ydes boligydelse som et lån til modtagere af invaliditetsydelse og til folke- og førtidspensionister, som er private andelshavere.

Førtidspensionen skal være tilkendt før 1. januar 2003. Er førtidspensionen tilkendt senere, er der ikke mulighed for at få udbetalt boligydelse.

Pensionister, der bor i andelsbolig kan søge kommunen om boligydelse. Hvis pensionisten opfylder kriterierne for at få boligydelse, udbetales den som et lån, der skal betales tilbage til kommunen.

Den gamle ordning omfatter andelshavere, som

uafbrudt har modtaget boligstøtte til sin nuværende bolig fra et tidspunkt før 2008. Den gamle ordning indebærer, at 40 procent af den fulde boligydelse gives som et tilskud, som andelshaveren ikke skal betale tilbage. De resterende 60 procent er et lån, som tilbagebetales til kommunen. Denne ordning ophører, hvis man flytter og dermed skal søge boligydelse på ny. Andelshavere, som er omfattet den såkaldte gamle ordning, er altså afskåret fra muligheden for at flytte internt i foreningen til eksempelvis en mere ældrevenlig lejlighed i stueetagen.

BOLIGYDELSE
(NY ORDNING)



BOLIGYDELSE
(GL. ORDNING)



ABF mener, at afskaffelsen af tilskuddelen til modtagere (pensionister) af boligydelse i private andelsboliger hæmmer mobiliteten på boligmarkedet og rammer samtidig de mange andelsboliger, der er ældreegnede, da mange ældre afholder sig fra at flytte i andelsbolig og i stedet bliver boende i gamle lejeboliger, hvor de kan modtage fuld boligstøtte som tilskud.

I dag er omtrent 45.000 ud af knap 200.000 andelshavere over 65 år, og andelen er stigende, da mange ældre tiltrækkes af muligheden for at flytte i moderne, seniorvenlige boliger med minimale vedli-

geholdelsesbyrder og stort fællesskab. Da boligydelsen kun findes som lån, har færre ældre mulighed for at flytte i andelsbolig, og boligformen henvender sig derfor primært til velstillede pensionister med medbragte formuer. Herudover er en af de uheldige konsekvenser, at mange ældre andelshavere med de nuværende regler fastholdes i uegnede boliger. Vi ser ældre andelshavere, der egentlig gerne vil flytte til en mindre eller mere handicapvenlig andelsbolig, men som alligevel bliver boende, fordi deres økonomiske muligheder for at flytte er voldsomt forringede.

OM ANDELSBOLIGFORMEN

I Danmark er der omtrent 9.000 andelsboligforeninger med 210.000 andelsboliger. Ifølge Danmarks Statistik bor der 1,8 personer i hver andelsbolig. Det betyder, at der er cirka 375.000 mennesker, der bor i andelsbolig i Danmark.

Andelsboligformen 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.

Andelsboligformen er historisk opstået for at imø-

degå ustabile lejeforhold og dårlige boligforhold. Det kendetegner andelsboligen, at den placerer sig mellem lejer- og ejerformen. Andelshaverne driver ejendommen i fællesskab, har demokratisk indflydelse og har brugsret over sin egen bolig.

Andelsboligformen er en god mulighed på boligmarkedet, som man bør fastholde og fremme som en tredje boligform mellem lejer- og ejerbolig, for at sikre et varieret boligudbud, der giver blandede byer og social sammenhængskraft.

- ▶ Andelsboligformen giver andelshavere muligheden for at drive en ejendom i fællesskab ud fra demokratiske principper. Det betyder, at beboerne har en væsentlig indflydelse på deres egen bolig.
- ▶ Andelsboliger udgør et væsentligt supplement til byens boliger, fordi de er en økonomisk overkommelig boligform for personer med mellemindkomster. Det er en bred gruppe af mennesker, der køber andelsboliger, men de har til fælles, at de ønsker at have deres bolig i fællesskab med andre.
- ▶ Andelsboligforeningen er i en beslutningsmæssig henseende en agil organisationsform, fordi man i fællesskab kan ændre foreningens vedtægter i overensstemmelse med andelshavernes ønsker.
- ▶ Andelsboligformen er en tryk boligform, fordi andelsboligforeningen skaber rammerne for både økonomisk, praktisk og socialt fællesskab.
- ▶ Andelsboliger er på grund af lavere transaktionsomkostninger nemme at omsætte, hvilket øger mobiliteten.





Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) er en uafhængig landsdækkende interesseorganisation, som har til formål at varetage private andelsboligforeningers interesser. ABF er en non-profit organisation uden kommercielle interesser.

Vester Farimagsgade 1, 8.
1606 København V
www.abf-rep.dk
abf@abf-rep.dk
33 86 28 30

