

BOU

28. november 2019

Din andel - vores kompetencer

abf

§ 5, stk. 2

- Lavere priser på udlejningsejendomme giver flere lejere mulighed for at overtage en udlejningsejendom på andelsbasis
- Lavere priser på udlejningsejendomme påvirker prisen negativt på ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger



Regneeksempel – andelsboligforening med lav gæld

- Andelsboligforening med 10 andele

Før værdifald		Efter værdifald på	10 procent
Ejendomsværdi	20.000.000 kr.	Ejendomsværdi	18.000.000 kr.
Gæld	8.000.000 kr.	Gæld	8.000.000 kr.
Friværdi	12.000.000 kr.	Friværdi	10.000.000 kr.
Andelskrone	1.200.000 kr.	Andelskrone	1.000.000 kr.

Værditab i andelskronen er 200.000 kr. \approx 16,7 procent



Regneeksempel – andelsboligforening med høj gæld

- Andelsboligforening med 10 andele

Før værdifald		Efter værdifald på	10 procent
Ejendomsværdi	20.000.000 kr.	Ejendomsværdi	18.000.000 kr.
Gæld	16.000.000 kr.	Gæld	16.000.000 kr.
Friværdi	4.000.000 kr.	Friværdi	2.000.000 kr.
Andelskrone	400.000 kr.	Andelskrone	200.000 kr.

Værditab i andelskronen er 200.000 kr. \approx 50,0 procent



§ 5, stk. 2

En løsning for andelsboligforeningerne/andelshaverne:

- Skal sikre, at andelshavere ikke fortaber muligheden for at kunne sælge til samme pris som før værdifaldet.
- Skal sikre, at de finansielle institutter ikke udviser yderligere tilbageholdenhed



Tilbudspligten...

- De nuværende tilbudsregler er vedtaget med et bredt flertal i folketinget
- Der har vist sig "huller" i lovgivningen – som nu bliver udnyttet af rådgivere



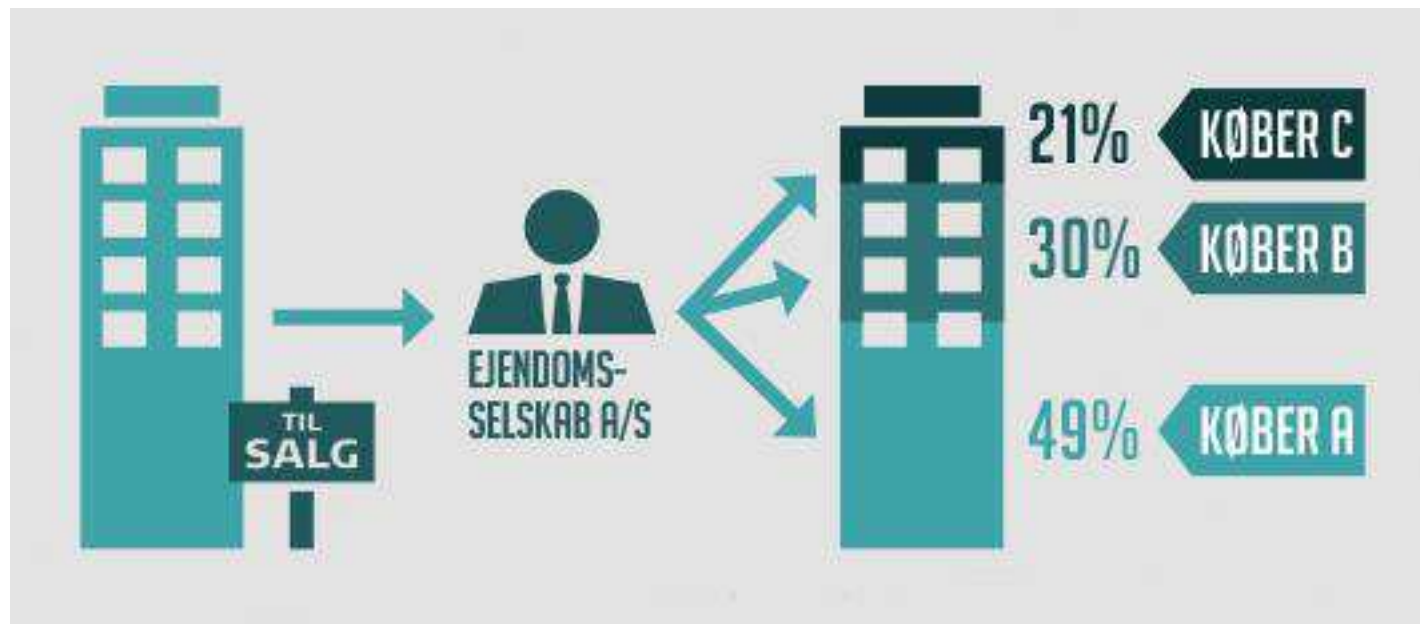
Dobbelt holdingstruktur

- ” ...derfor anbefaler vi også i forbindelse med handler, at ejendomme omfattet af tilbudspligten placeres i en dobbelt holdingstruktur.....det vil sikre...at ejendommens omsættelighed, ikke bliver udhulet af risikoen for, at lejerne køber ejendommen”.

(Nybolig markedsrapport Region Hovedstaden 2016)



Minoritetsfinten....



Tilbudspligten...

- Lejerne har i begge tilfælde gået til domstolene, og tabt
- Vil derfor kræve ændring af lejelovens tilbudsregler



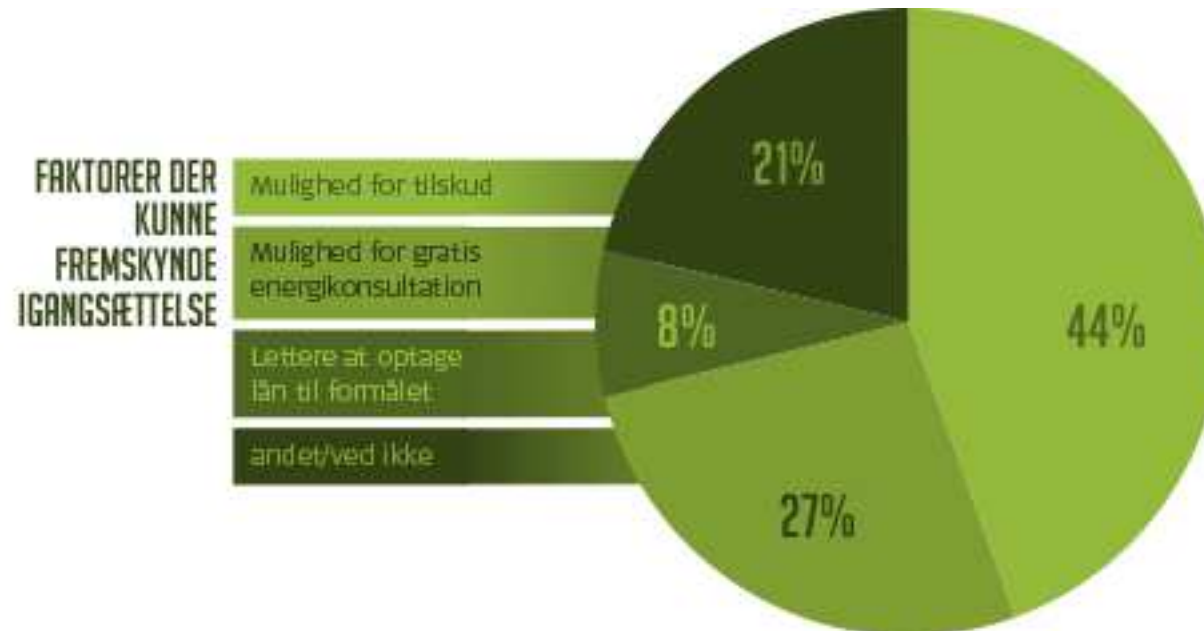
Andelsboligforeninger vil også være grønne

- Et stort antal private andelsboligforeninger har bygninger med energimærke F eller lavere
- Modsat boligejere og sommerhusejere har andelsboligforeninger ikke være begunstiget af boligjobordningen



Energirenovering..

Andelsboligforeninger vil også være grønne



Lånevilkår til køb af andelsbolig er strammet unødigt meget..

- Der stilles i dag større krav til låntagers økonomi ved køb af andelsbolig end ved køb af ejerbolig
- De skærpede krav har medført stop for lejeres mulighed for at overtage en ejendom på andelsbasis.



Omsætteligheden af andelsboliger under pres...

For at låne penge til en andelsbolig kræver banker nu en egenfinansiering på fem procent af prisen på andelsbeviset plus fem procent af andelshaverens del af foreningens gæld (5 % af tekniske værdi)

Samtidig har bankerne også strammet kravene til købers indkomst



Omsætteligheden af andelsboliger under pres...

10 andelsboliger....i gennemsnit 80 m²

Ejendomsvurdering 17,6 millioner

Gæld 11 millioner

Salgspris.....kr. 660.000

Tidligere praksis:

5 % egenopsparing ...kr. 33.000

Gældsfaktor ...kr. 156.750 (Bruttoindkomst)

Ny praksis:

5 + 5 egenopsparing...kr. 88.000

Gældsfaktorkr. 418.000 (Bruttoindkomst)



Omsætteligheden af andelsboliger under pres...

- Vi mangler fortsat en vejledning fra Finanstilsynet

