

10.10.2022

Kære boligudvalg

I forbindelse med kommende drøftelser af de nyeste anbefalinger til andelsboligloven, ønsker vi at søge foretræde for udvalget.

Den øvre værdisætning af andelsforeningen er ofte fokus for debatten omkring andelsforeninger. Vi ønsker her at rette opmærksomhed på problemstillinger, der vedrører andelsforeningers værdisætning andelshavere imellem – særligt i andelsforeninger, hvor der er opnået en kunstig lav værdisætning per kvadratmeter for nogle andele, mens andre andele er kunstigt høje i samme forening – trods en korrekt øvre værdisætning af den samlede andelsforening. En sådan fordelingsnøgle kan give anledning til uhensigtsmæssige forhold både ved salg/køb og i driften af andelsforeningen.

Dette ses særligt i ældre andelsforeninger med blandet erhvervsandele og private andele og i andelsforeninger, hvor det oprindelige indskud, foretaget for mange årtier siden, udgør fordelingsnøglen for værdi i andelsforeningen. I disse foreninger kan der være store forskelle i værdisætningen per kvadratmeter andelshavere imellem, som ikke kan tilbageføres hverken til den enkelte m², forbedringer eller stand længere.

I sådanne andelsforeninger betyder en manglende regulering af, hvordan udgifter til drift i andelsforeningen bør fordeles andelshavere imellem, at andelshavere med lavt satte andelsværdier kan bo i ejendommen på bekostning af andelshavere med højt værdisatte andele. Det sker, fordi fordelingsstallet for værdi typisk bruges til fordeling af alle omkostninger i foreningen. Dermed opstår der ulighed andelshavere imellem, og det er svært at se at den foreningsretlige lighedsgrundsætning er overholdt – altså, at alle andelshavere i samme situation skal have samme vilkår. Samtidig er konsekvensen af den lave værdisætning, at lejligheder går i arv på kryds og tværs af generationer, henover mange årtier – og dermed skaber lukkede, eller at der opstår mulighed for salg til langt under markedsprisen for tilsvarende andelsboliger i området, hvilket øget risikoen for penge under bordet.

Ovenstående problemstillinger ses alle i den forening, vi bor i. Den består af 6 erhvervsandele og 16 private andele – hvoraf en privat andel er konverteret fra erhverv til privat i 2004. Det er en forening, hvor der er store forskelle i fordelingsnøglen andelshavere imellem, idet fordelingsnøglen er baseret på oprindeligt indskud fra foreningens stiftelse i 1974 – dette indskud tog ikke udgangspunkt i antal m², og det er ikke længere gennemsnitligt, hvad forskelle i fordelingsnøglen dækker over.

Fordelingsnøglen i foreningen skaber massive forskelle mellem andelshavere. Fx betaler en erhvervsandel mellem 57 kr. -121 kr. per m² per år og en privat andelshaver betaler mellem 14- 45 kr. per m² per år i boligafgift. De private andele (konverteret erhverv undtaget) ville kunne sælges som andelsbolig 300 % over nuværende værdisætning, da den månedlige boligafgift er meget lav (kilde: Skønsvurdering af ejendommen 2021). Tilsvarende vil den konverterede erhverv og erhvervsandelene ikke kunne realisere deres formelle værdi ved salg.

Fordelingen i foreningen tager sig således ud:

- Et mindretal af **7 andelshavere ejer 63 % af andelsforeningen (og betaler dermed 63 % af alle udgifter) for brugsret til 28 % af ejendommens m²**. De 7 andelshavere udgøres af erhvervsandele og en konverteret erhverv (nu privat).
- Et flertal på **15 andelshavere ejer tilsammen 37 % af ejendommen (og betaler dermed 37 % af alle udgifter) for brugsret til 72 % af ejendommens m²**. De 15 andelshavere er alle private andele.

Fordelingsnøglen bruges til fordeling af alt i ejendommen – dvs. værdifastsættelse andelene imellem, afvikling af gæld, grundskyld, driftsudgifter, gårdlaug m.m. – men er ikke baseret på m². Det er de udgifter, der ikke har noget at gøre med andelsforeningens værdi, som er problematiske at fordele med en fordelingsnøgle, der ikke afspejler brugsret til m². For dermed kommer andelshavere til at betale forskelligt ind i foreningens drift per kvadratmeter. I vores ejendom er der en forskel på disse betalinger på op mod 860 % per m² mellem andelshavere – en forskel, som betales af erhverv og den

konverterede andel (tidligere erhverv) i de private andeles favør.

Dermed kommer et mindretal af andelshavere (erhverv og tidligere erhverv) til at betale for flertallets beslutninger ift. driften, selvom deres brugsret til ejendommen er markant mindre end flertallets, og et flertal kan sidde meget billigt i boligafgift fordi et mindretal med lille brugsret til m2 betaler størstedelen af ejendommens udgifter.

Med udgangspunkt i ovenstående situation vil vi gerne bede om foretræde for boligudvalget og uddybe ovenstående, samt en række områder, hvor vi mener, at der er brug for en skærpelse eller tilføjelse til den nuværende lovgivning, således at enkelte andelshavere ikke kommer i klemme på trods af korrekt overordnet værdifastsættelse af den samlede ejendom.

Udgangspunktet for nedenstående forslag er, at der ikke kan laves om på gældende værdifordelinger i de pågældende andelsforeninger, og at lovgivningen dermed bør beskytte de andelshavere, der er forfordelt i andelsforeningens værdimæssige fordelingsnøgle:

- 1. Skærpelse retningslinjer for fordeling af driftsudgifter andelshavere imellem**
- 2. Forbedret mindretalsbeskyttelse**
- 3. Skærpelse af regler for konvertering af erhverv til privat**

(I Bilag A er alle punkter kort uddybet).

Alt i alt håber vi, der kan komme et større fokus på den foreningsretlige lighedsgrundsætning, som i højere grad bør udmøntes i konkret lovgivning, således at der er større hjemmel til at sikre, at andelshavere i samme situation har samme vilkår. Dette gør sig ikke gældende i eksempler fremført i dette brev og dets bilag. Eksemplet fremført er en lovlig model i dag. Vi ønsker derfor skærpet lovgivning, således at andelsforeninger ikke kan konstrueres og drives på bekostning af et mindretal.

Med venlig hilsen
Dennis Jørgensen og Annette Millner

Bilag A: Uddybning af punkt 1-3

Ad. 1) Fordeling af driftsudgifter i andelsforeninger:

Vores forening består som nævnt af 6 erhvervsandele og 16 private andele – hvoraf én andel er konverteret fra erhverv til privat i 2004 og er værdisat som erhverv (1. sal). Fordelingstallet er fra en tid, hvor butikslokaler var i betydeligt højere kurs, end de er i dag. I takt med at markedet har ændret sig, og mange butikslokaler står tomme i lang tid, mens private andele er eftertragtede, opstår den skævhed, at driftsudgifter til trappevask, renovation, ejendomsadministrator, gårdlaug m.m. i foreningen er baseret på det oprindelige nøgletal. Dvs., at erhverv og den konverterede erhverv betaler markant mere for de samme ydelser, selvom deres erhvervsandel er på færre m2, end en tilsvarende privat andel.

Eksempel: Trappevask

I vores ejendom betales små 37.000,- kr. om året for trappevask i trappeopgangene. Fordelingsnøglen i ejendommen betyder, at en **butik i stueplan på 90 m2 betaler 3848,- kr. om året** (23,- kr. per m2) for trappevask af opgangen, som de kun benytter for at tømme postkassen, mens en **privat andel på 174 m2 i foreningen betaler 829,- kr. om året** for samme ydelse (2,6,- kr. per m2). **Den konverterede erhverv på 1. sal på 220 m2 privat betaler 3497,- kr.** (8,6,- kr per m2) om året.

Eksempel: Renovation

I vores ejendom betales 40.000,- kr. om året for renovation. Fordelingsnøglen i ejendommen betyder, at en **butik i stueplan på 90 m2 betaler 4160,- kr. om året** (46,- kr. per m2) for renovation. Hvis deres affald overstiger almindelig husholdning, er de pålagt at leje en erhvervscontainer samtidig. En **privat andel på 174 m2 i foreningen betaler 896,- kr. om året** for samme ydelse (5,2,- kr. per m2). **Den konverterede erhverv på 1. sal på 220 m2 privat betaler 3780,- kr. om året** for renovation (17,2,- kr. per m2).

Eksempel: Vand- og varmemålere

I foreningen er det for nyligt vedtaget, der skal være vand- og varmemålere, så enhver svarer hvert sit. Men selv i denne situation, hvor man vil beregne den enkelte andelshavers eget forbrug, rammes man af fordelingsnøglen, idet omkostning på at købe, montere, servicere og løbende udskifte de pågældende målere, beregnes ud fra fordelingsnøglen. Så i dette tilfælde betaler **7 andelshavere igen 63 % af udgifterne**, mens **de resterende 15 andele**, der samlet set skal have opsat betydeligt flere målere, kun **betaler 37 %**.

De 6 erhvervsandele og den konverterede andel, som tilsammen står for 63 % af andelsforeningens omkostninger, udgør kun 7 af samlet 22 andele. Så muligheden for at få fordelingen ændret til en mere rimelig model på en generalforsamling er meget lille. Det er forsøgt flere gange, men uden held.

Det er skadeligt for sammenhængskraften i en forening, at der er så store forskelle på de samme ydelser. Vi vil derfor gerne have boligudvalget til at gøre noget ved dette, således at der kommer lovhjælp til en mere lige fordeling af driftsudgifter i alle foreninger. Driftsudgifter af en ejendom har ikke noget at gøre med værdifordelingen, men bør fordeles på baggrund af brug eller areal – fx per m2 eller per andel. Man kan fx gøre ABF's standardvedtægter fra 2014 omkring tæt/lav bebyggelse, § 8, stk. 1 A) og B) til lov, så den dækker både tæt/lav bebyggelse og etagebyggeri.

Ved at gøre dette, vil driftsudgifter, der ikke vedrører ejendommens værdi, blive fordelt med lige stort beløb pr. andelsbolig, således at fordeling af enkelte andelshavere ikke kan ske.

Nedenfor ses et uddrag fra ABF's standardvedtægter omkring tæt/lavbebyggelse nedenfor – her er netop taget højde for ovenstående, og der betales driftsudgifter per enhed.

§ 8

Boligafgift Stk. 1

Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

Stk. 2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes efter

følgende principper:

- A) *Boligafgiften fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1, for så vidt angår:*
- 1. udgifter til renter og afdrag på lån,*
 - 2. ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed bortset fra renovation,*
 - 3. afgifter for el, vand og vandafledning,*
 - 4. varme,*
 - 5. forsikringer samt*
 - 6. vedligeholdelse og fornyelse.*
- B) *Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. andelsbolig.*

Ad. 2: Forbedret mindretalsbeskyttelse:

Vi anbefaler en styrkelse af mindretalsbeskyttelsen og en skærpelse af den nuværende generalklausul, således at et mindretal ift. betaling af omkostninger i en ejendom sikres mod fx stigninger i boligafgift, der er urimeligt høje eller at skulle betale for øgning i værdi, der ikke kan realiseres. Den gældende generalklausul er for vagt formuleret til at kunne anvendes til konkrete problematikker i de fleste foreninger. Der mangler konkret lovgivning.

Som nævnt består vores forening af 6 erhvervsandele og 16 private andele – hvoraf en andel er konverteret fra erhverv til privat i 2004. I praksis kan flertallet, der består af de 15 private andele (ekskl. konverteret erhverv), og som betaler 37 % af de samlede udgifter på trods af brugsret til 72 % af m² i foreningen, stemme for en stigning i boligafgiften eller optagelse af større lån, som vil ramme de 7 andele (mindretallet), der betaler 63 % af alle udgifter op mod 3-9 gange hårdere. Over årene betyder det, at boligafgift for mindretallets andele i kroner og ører stiger til u hensigtsmæssige høje beløb, hvorved den formelle værdi for disse andele ikke kan realiseres i markedet. De 7 andeles værdi udhules ad åre grundet den høje boligafgift, alt imens de 15 private andele stadig har en værdi langt under markedsniveau.

Denne konstruktion i en andelsforening kan ske indenfor gældende lovgivning, men sætter altså en række andelshavere, som ift. værdisætning udgør et mindretal, i en meget usikker position ift. et flertal.

Eksempel: Beslutning om at omgøre tørreloft til andelslejligheder

Som tænkt eksempel, kunne en generalforsamling i vores forening beslutte at benytte de tomme tørrelofter til at skabe nye lejligheder i foreningen med henblik på at øge den samlede værdi af ejendommen – en samlet værdi, der fordeles efter nuværende fordelingsnøgle til de enkelte andelshavere. Denne beslutning vil i vores forening udelukkende gavne flertallet på 15 andelshavere, som i dag er lavt værdisat ift. deres reelle markedsværdi, og også betaler en lille procentdel af ejendommens udgifter til lån og drift. De vil få tilskrevet øget værdi af deres andel, som kan realiseres i markedet mod en mindre stigning i boligafgiften (samlet set vil de 15 andele tilsammen betale 37 % af omkostningen ved etablering af nye lejligheder på tørreloftet).

Derimod vil mindretallet (7 andelshavere), hvis andele allerede er for højt sat i værdi per m² ift. markedet, skulle betale størstedelen af udgiften (63%), og dermed også tilskrives 63% af den øgede værdi af ejendommen. Dette er dog formålsløst, idet værdien ikke vil kunne realiseres for netop disse andele (da andelen allerede er værdisat for højt). Dermed betaler de 7 andelshavere for at de 15 øvrige andelshavere kan modtage en værdiforøgelse.

Samtidig vil det være sådan, at for de 7 andelshavere der betaler 63 % af udgiften, vil boligafgiften stige i en sådan grad, at værdien af andelen i markedet mindskes betydeligt, selvom man formelt tilskrives værdi. Det skyldes, at foreningen i et scenarie som dette, typisk optager boliglån for at dække etableringsomkostninger af de nye lejligheder, som betales tilbage i henhold til fordelingsnøglen i ejendommen. I dette tilfælde afspejler fordelingsnøglen hverken markedsværdi eller brugsret til m².

Ad. 3: Forbedret regelsæt vedr. konvertering fra erhvervsandel til privat:

I omtalte forening, er der, som tidligere nævnt, en konverteret andel, der tidligere har været erhvervsandel. I henhold til boligloven af 1991 med fri lejefastsættelse ved konverteret erhverv, er den værdisat til, hvad den vil kunne indbringe i lejeindtægt. Det resulterer i, at den konverterede erhverv har en boligafgift, der er ca. 250 % højere end de tilsvarende andelsboliger i foreningen. Maksimalprisen er også tilsvarende 250 % højere, men kan, ifølge flere lokale ejendomsmæglere, ikke realiseres, da boligafgiften er på 9200,- kr. + forbrug, hvor de tilsvarende andelsboliger, der ikke er konverterede erhverv, betaler 3400,- kr. i boligafgift + forbrug.

Der findes ikke fyldestgørende regler og retningslinjer for, hvordan en erhvervsandel konverteres til beboelse rent værdimæssigt, og da den besluttede andelsværdi går i arv i resten af andelsforeningens levetid, kan det have store konsekvenser, hvis værdien sættes forkert og ude af takt med de eksisterende beboelsesandele i andelsforeningen. Vi savner regler, der tilskriver, at andelshavere skal stilles lige ved konvertering med øvrige beboere – både hvad angår boligafgift og værdisætning. Alternativt bør der være regler, der tilsiger, at eventuelle forskelle til øvrige private andele i foreningen ved konvertering skal udlignes over en periode, således at ulige situationer mellem andelshavere i samme forening ikke kommer til at eksistere i hele foreningens levetid.