

Andelsforeninger med ulighed

Forberedt til Folketingets boligudvalg d. 12. oktober 2023

Situation

I andelsforeninger kan den samlede værdisætning af ejendommen være sat korrekt, alt imens der internt kan være store forskelle i værdiansættelsen per m² af de individuelle andele.

Det er derfor muligt at finde andelsforeninger, der er sammensat på en måde, hvor få andelshavere bærer en større forholdsmæssig del af fx driftsudgifter end øvrige andelshavere og dermed reelt subsidierer flertallet.

Disse skævheder kan være opstået over tid og skyldes ofte forhold, der reguleres af andelsforeningen selv, fx historiske faktorer, som oprindeligt indskud og forældede fordelingsnøgler eller boligændringer over tid (fx konvertering fra erhverv til privat og omvendt).

Udfordring

Det er svært for andelsforeningerne selv at løse disse problemstillinger, da det kræver at hver enkelt andelshaver på generalforsamlingen godkender en ændret fordeling af driftsomkostningerne.

Ønsker til fremadrettede tiltag

- 1 Skærpede retningslinjer for fordeling af driftsudgifter**
Man bør overveje en model der, gælder alle andelsforeninger, der sikrer, at omkostninger fordeles efter fast kriterie som fx pr. enhed/andelsmål eller m².
- 2 Styrkelse af mindretalsbeskyttelsen**
Der bør implementeres beskyttelse, der forhindrer flertallet i unødigt at pålægge økonomiske driftsmæssige byrder på et mindretal, når brugsret og andel af driftsomkostninger ikke er i overensstemmelse.*
- 3 Faste retningslinjer ved konvertering fra erhvervs- til privatandele (og omvendt)**
Der bør være en ensartet tilgang for alle konverteringer, der sikrer, at den konverterede andel svarer til lignende boliger i ejendommen mht. til både værdi og andel i driftsomkostninger, eller at eventuelle skævheder tilsigtes at blive udlignet over tid.

* Den generalklausul, der findes i dag, er i sin natur ikke præcis nok til at kunne anvendes i den daglige beslutningstagning i andelsforeningerne

Vores konkrete sag: Privat konverteret erhvervsandel

I vores forening betaler vi 2-3 gange mere per m² i driftsomkostninger end øvrige private andelshavere.

Det skyldes, at vores andel, mange år før vi flyttede ind, blev konverteret fra erhverv til privat andel og bibeholdt den høje erhvervsbetaling til driften, på trods af konverteringen – Den forhøjede betaling er stadig gældende nu her 20 år efter konvertering.

7 andele ud af 22 andele opretholder

63 %

af de samlede udgifter.

De 7 andele har brugsret til

28 %

af ejendommens samlede areal.

Konkrete eksempler fra daglig drift

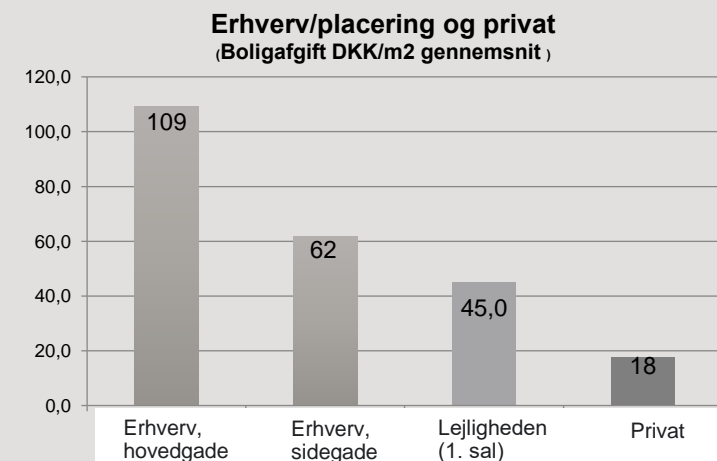
Renovation

Andelsboligtype*	Årlig udgift	Kr/m ² per år
Erhvervsandel*	4160 kr	46 kr
Privat andel*	886 kr	5 kr
Konverteret erhverv (1. sal)	3780 kr	17 kr

Trappevask

Andelsboligtype	Årlig udgift	Kr/m ² per år
Erhvervsandel*	3848 kr	23 kr
Privat andel*	829 kr	5 kr
Konverteret erhverv (1. sal)	3497 kr	16 kr

*Eksempelandelsmål af en særlig type i foreningen



Konsekvenser

Vi oplever...

... en situation, hvor flertallet kan vedtage beslutninger med konsekvenser, der primært skal betales af mindretallet.

Vi oplever...

...at være sat i en situation, hvor vi som andelshaver i en konverteret andelslejlighed er en særegen andelshaver (hverken privat eller erhverv).

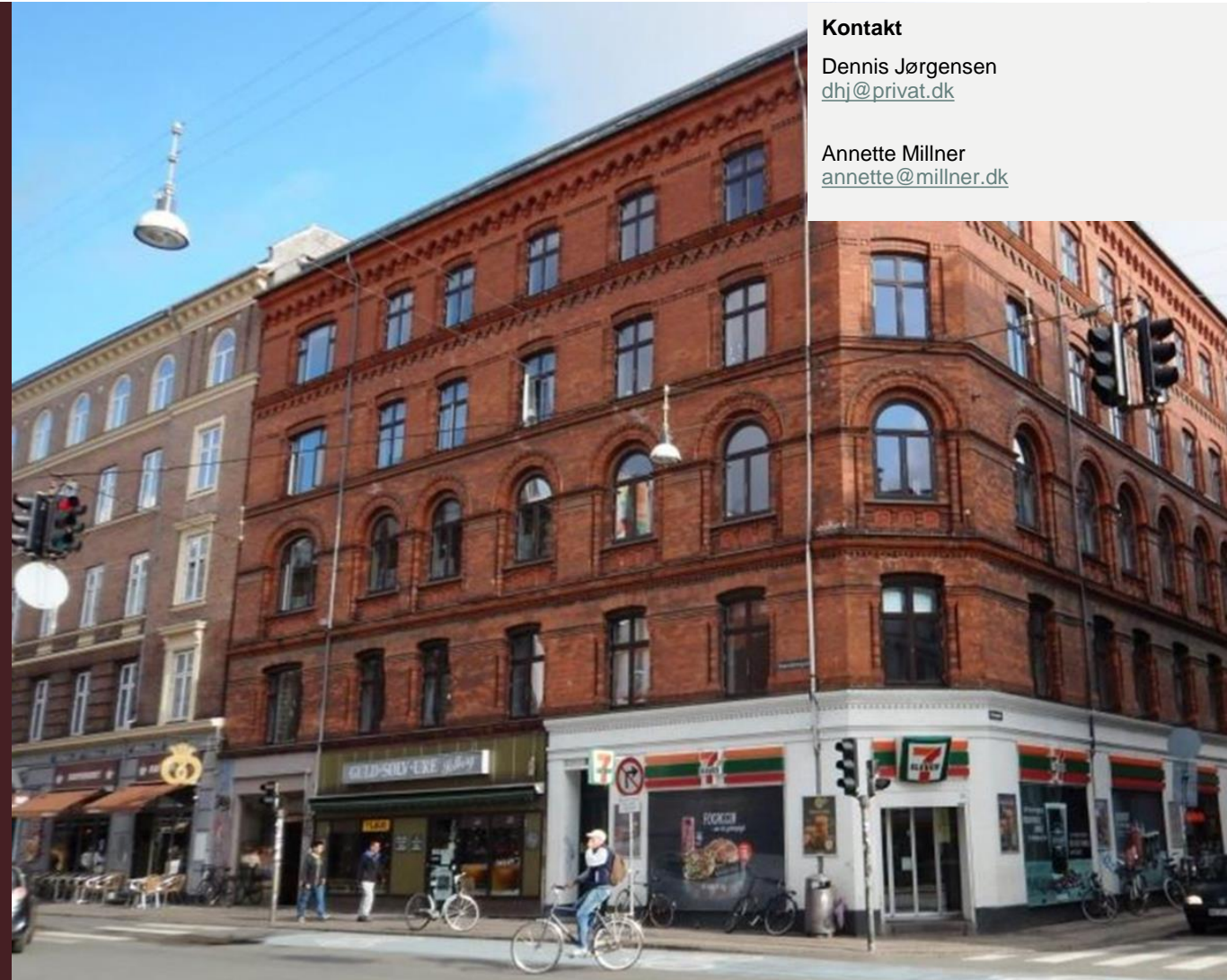
Vi oplever...

...en utryk økonomisk boligsituation i andelsforening med andelshavere, der ikke har encitament for at varetage alle andelshaveres interesse.

Vi oplever...

...at der ikke findes en instans, der kan hjælpe andelshavere i sådanne situationer. Administrator og ABF repræsenterer bestyrelsen. Derudover er der kun retsvæsnat tilbage, hvilket er bekosteligt og ødelæggende for godt naboskab.

Hvad betyder det at at være andelshaver i en forening, hvor der er ulighed mellem andelshavere



Kontakt

Dennis Jørgensen
dhj@privat.dk

Annette Millner
annette@millner.dk