

Høring om andelsboligmarkedet

April 2013

ved Tejs Volfsberg Carstensen
Andelsbasen.dk

Oplæg

- 1) Stiftelses modellen for andelsboligforeninger.
- 2) Køb af andelsbolig i etableret andelsboligforening

Stiftelsesmodellen

Købspris: 360 mio.

Valuarvurd: 468 mio.

5.843 kr. / mnd

31.800 kr.

15.145 kr. / mnd

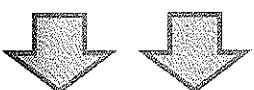
895.700 kr.

Budgetteret salg af lejeboliger

10.145 kr. / kvm

Fast rente med afdrag

5.843 kr. / mnd



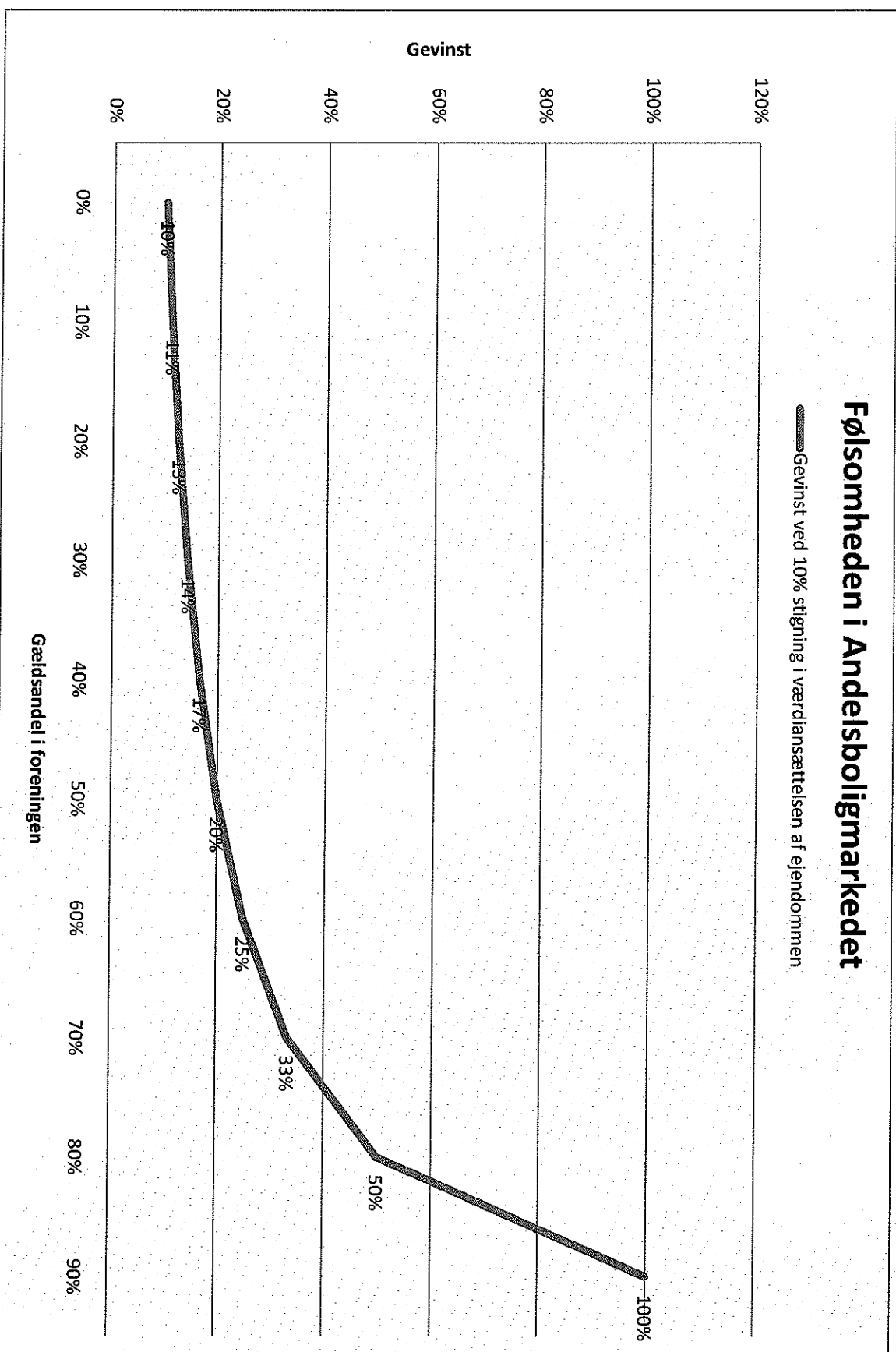
Stiftelsesmodellen

- Det nuværende indskud bør hæves til 20% af købsprisen
- Driftsbudgettet skal hænge sammen og indeholde mindst fem år, inkl. følsomhedsanalyse
- Ingen brug af afdragsfrilån de første 3 år.
- Rådgiver ansvaret ved stiftelse, udvides til 5 år.

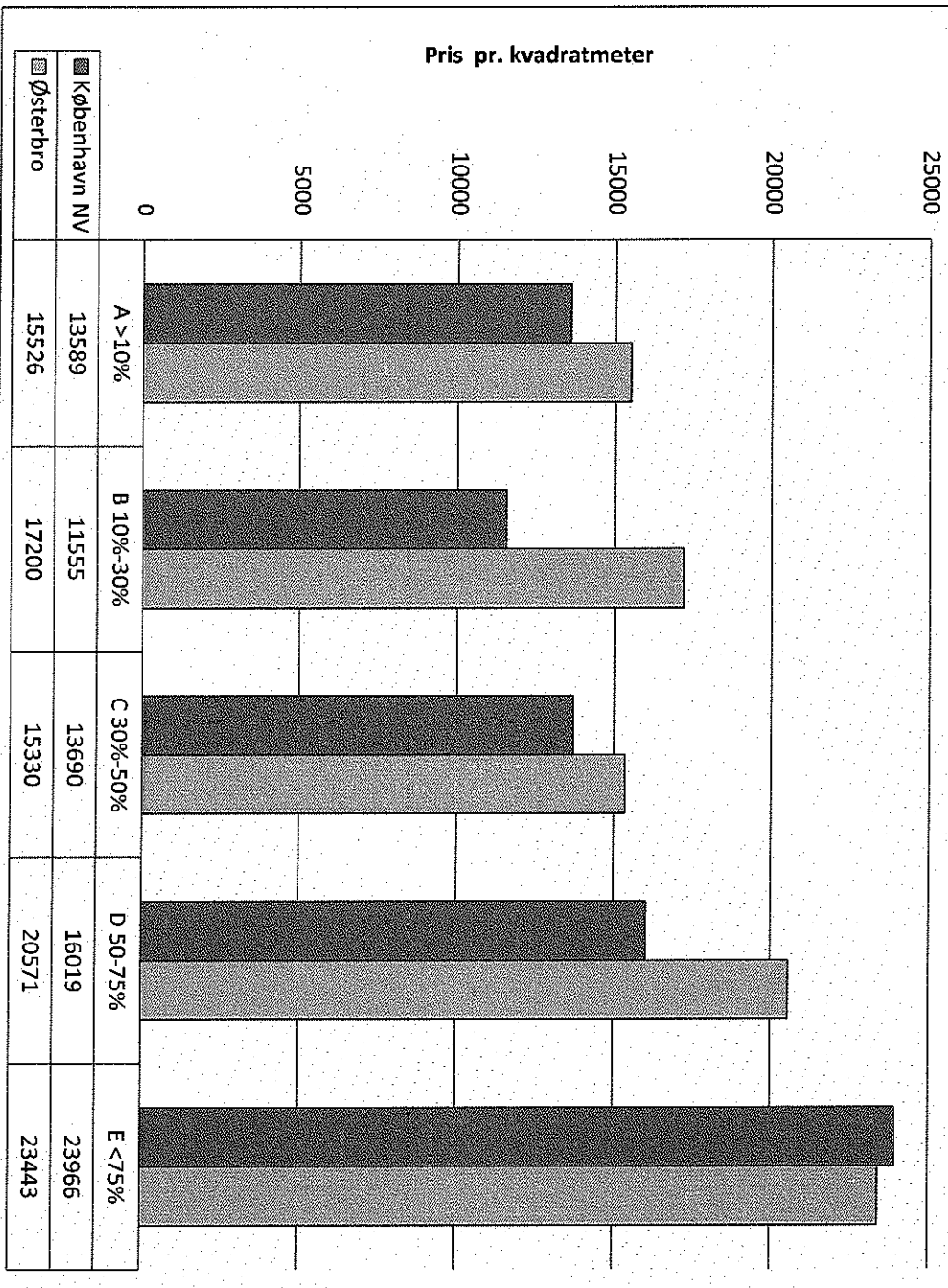
Køb i etableret andelsboligforening

Følsomheden i Andelsboligmarkedet

----- Gevinst ved 10% stigning i værdiansættelsen af ejendommen



Udbudspriser pr. kvadratmeter fordelt på gældsgrupper april 2013 for København NV og Østerbro



Køb i etableret andelsboligforening

- 70 % af andelsboligforeningerne har mindre end 50 % gæld i forhold til værdiansættelsen. (lille/mindre risiko)
- 8 % af andelsboligforeningerne har mere en 75 % gæld i forhold til værdiansættelsen. (stor risiko)
- Disse forhold afspejler sig ikke i købspriserne hvor boliger med stor risiko handles til højere priser end boliger med lille risiko.
- Markedet kan altså ikke gennemskue risikoen.

Køb i etableret andelsboligforening

- Køber skal oplyses om, hvor stor gældsandelen er i foreningen, og hvilken risiko det indebærer.

Dette kan ske ved:

- at nuværende regnskabsvejledning for andelsboligforeninger udgivet af Eogs gøres til en standard for alle andelsboligforeninger.
- udlevering af informationer om foreningens økonomi skal ske tidligere i købsprocessen. For at undgå, at køber søger i blinde. (offentliggørelse af alle dokumenter på foreningens hjemmeside)
- udlevering af mindst tre års regnskaber og gerne fem.
- beretning, vedligeholdelsesplan, låneinformationer og værdurvurdering udleveres i købsprocessen.
- offentliggørelse af salgspriserne for andelsboliger, så der skabes gennemsigtighed i handelspriserne.
- tiltag som hjælper trængte andelsboligforeninger, så Sorteper ikke videre gives til uvidende køber.

Andelsbasen.dk

www.andelsbasen.dk

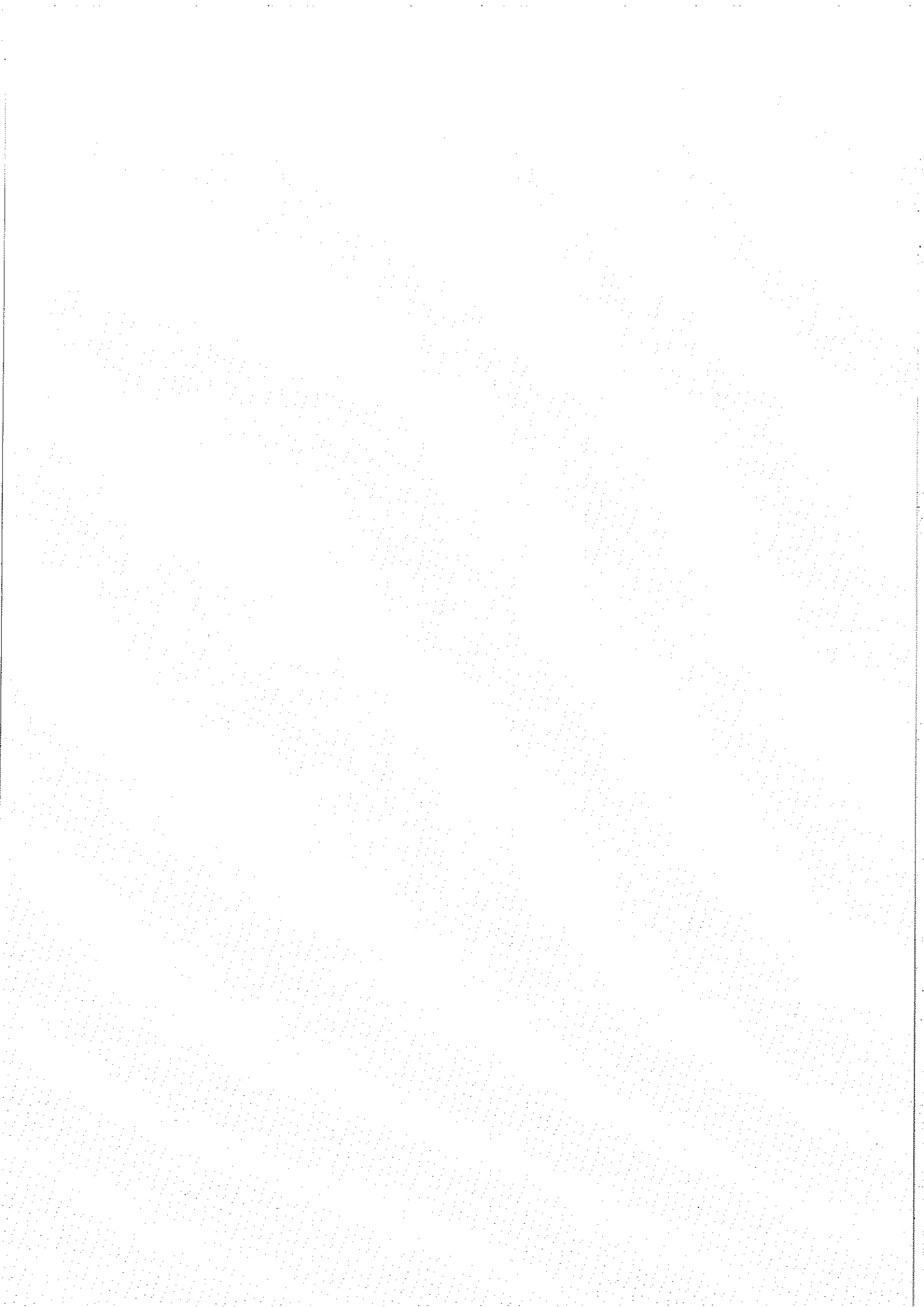
Blog: <http://andelsboligmarkedet.blogspot.dk/>

Email:

tv@andelsbasen.dk eller msv@andelsbasen.dk

Telefon

2725 0950 eller 28 89 30 01



Andelsbasen.dk

**Høring om Andelsboligmarkedet
23. april 2013**

Udgivet: 2013-04-21

Andelsbasen.dk
St. Kongensgade 40 H, 2.
1264 København K

Åbenhed

Den nuværende lovgivning på andelsboligmarkedet er tilegnet sælgere af andelsboliger. Lovgivningen beskytter dem, som har viden, mod dem som ikke har viden.

At købe andelsbolig er mere kompliceret end at købe ejerbolig. Det skyldes at, der er langt flere faktorer som man som køber skal kunne gennemskue. Årsagen til at vi ikke hører specielt meget om risici, er at det historisk har været næsten risikofrit at købe andelsbolig. Sådan er det ikke mere!

Det må være i en hver forenings interesse, at medlemmer har det godt økonomisk. Nye medlemmer skal derfor komme ind på vilkår, hvor de økonomisk kan blive aktive for foreningen. Det lægger den nuværende lovgivning ikke op til.

Friheden i foreningerne til valget af værdiansættelsesmetode gør det meget svært for menig mand at sammenligne to andelsboliger. Indførslen af valuarvurderinger har i nogle områder været korrekt. Eksempelvis i Gentofte, hvor en andelsbolig på Strandvejen kan købes til under 16.000 kr. pr. kvadratmeter.

I andre områder bliver valuarvurderingen benyttet til at give andelshaverne et urealistisk forventningskrav til, hvad de kan sælge deres andelsbolig for. Dette er mest tydeligt i foreninger, som er højt gældsat¹. Valuarvurderinger er benyttet i 71 af 250 foreninger.

Anskaffelsessum er i langt højere grad årsagen til, at man som køber ikke kan gennemskue værdierne i en forening. Flere foreninger har været nødsaget til at benytte denne metode for at skaffe værdier i foreningen - Også foreninger hvor der reelt ikke er værdier. De værste tilfælde, vi har set, er i mindre andelsboligforeninger i provinsen, hvor den offentlige vurdering er faldet markant, samtidigt med at foreningen har valgt en swap-aftale. Foreningerne her er primært stiftet fra 2005 og frem.

Andelsbasen.dk ser derfor en revidering af metodevalget, så sælger ikke kan bevare en høj værdi, hvis årsagen til faldet er bundet i de konjunkturer det omliggende samfund påvirker foreningen med.

En andelsboligforening er en kultur i sig selv. De valg som er blevet gjort, og de valg, som vil blive gjort, er alle med til at fortælle omverden, hvem de er. Vi mener, at købere skal være opmærksomme på dette. Der er af historiske årsager blevet skabt en holdning om, at man som andelsboligforening er sig selv, og at omverden nødtigt skal have viden om, hvad som sker i foreningen. Dette kommer til udtryk i måden foreningen kommunikerer til omverden, hvis den kommunikerer. Det kan som rådgiver for køber være meget svært at få den nødvendige dokumentation for foreningens økonomiske situation og uddybende spørgsmål mødes ofte af mistillid eller manglende viden. Vi oplever, at ejendomsmæglerne gør en større og større indsats for at hjælpe, men at de også møder denne indstilling fra disse foreninger.

Vi savner, at det bliver gjort naturligt at også vedligeholdelsesplaner, beretninger fra formanden, valuarvurderinger samt låneoplysninger udleveres før man ser på boligen. Desuden skal kvaliteten hæves i nogle foreninger i forhold til specielt referater og årsrapporter.

¹ Årsrapport for 2012 – Økonomisk Analyse af 250 større andelsboligforeninger i Østdanmark. Udgivet marts 2013 af Andelsbasen.dk

Køb af andelsbolig i en nystiftet forening (stiftelses processen)

Andelsbasen.dk har gennem de seneste år gennemgået en del stiftelsesmodeller. Det er klassisk, når man læser dem igennem, at de alle gerne skal resultere i en stiftelse. Det betyder, at risici nedtones, og muligheder fremhæves. Vi mener ikke, det nuværende forslag i tilstrækkeligtgrad imødeser denne problematik. Dette vil vi illustrere med to konkrete cases.

Case A/B Duegården² - gennemgang af stiftelsesmodellen

Duegården blev stiftet i 2007 på toppen af boligmarkedet.

Udgangspunktet var, at foreningen købte sin egen ejendom for 360 mio. kroner, det var en fair pris i forhold til tidspunkt og ifølge de tommelfinger regler banker benytter til vurdering af andelsboligkøber. Boligafgiften blev ved stiftelsen sat til 5.843 kroner pr. måned for en 106 kvadratmeters andelsbolig og med et indskud på 31.800³ kroner.

Det var således ikke nødvendigt at gå i banken, hvis man købe en andel.

Hvis forudsætningerne skulle kunne lade sig gøre, skulle der, nødvendigvis ske nogle justeringer af omkostningerne.

Første skridt var at fjerne afdrag på gælden
Anden skridt blev at fravælge lån med fast rente i 30 år.

Men der manglede stadig 5,8 mio. kroner, hvis budgettet skulle hænge sammen. Derfor medregnedes salg af usolgte lejeboliger i budgettet, men her rakte 31.800 pr. andelsbolig ikke, så der blev behov for en valuarvurdering, så salget af andelsboliger kunne dække hullet i budgettet. Det er her valuarvurderingen kommer ind i billedet.

Valuaren opskriver værdien af ejendommen til 468 mio. kroner, og værdien af de enkelte andelsboliger er nu 896.000 kr.!

	Ved stiftelsen	Efter stiftelsen
106 kvm.bolig	31.800	896.000

Nu hænger budgettet næsten sammen. Der skal "bare" sælges ca. 6-7 boliger om året, så hænger budgettet sammen, og en evt. rest kan trækkes på kassekreditten.

De nye andelsboliger vil give et større årligt indtægtsgrundlag, men langt fra nok til at dække hele hullet i budgettet. Der er derfor også i fremadrettet behov for frasalg af andelsboliger.

Da antallet af andelsboliger, som kan sælges, er begrænset, ville man, hvis der var blevet lavet et langtidsbudget have set, at boligafgiften skulle stige markant i fremtiden, som dækning for det manglende salg af andelsboliger.

² Kilde: A/B Duegården - <http://dueblog.wordpress.com/stiftelse-2007/>

³ Et indskud som blev dækket af den individuelle vedligeholdelse samt diverse deposita.

Ved manglende salg af andelsboliger eller ved opnåelse af en lavere pris skal andelshaverne dække tabet.

Boligafgiften ville have været 10.145 kr. pr. måned uden frasal, og 15.145 kr. såfremt der blev betalt afdrag på gælden.

Boligafgift	
Stiftelses dokument	5.843
Uden salg af restboliger	10.145
Med afdrag på gælden	15.145

Forudsætningerne i budgettet omfatter altså frasal af andelsboliger. Dette kræver, at man har en stabil andelskrone, så foreningen opnår den højst mulige salgpris for rest boligerne. De to foretrukne metoder til at opnå dette er: 1) Obligationslån med fastrente i 30 år med en kurs så tæt på 100 som muligt eller med det lån i kort variabelrente (F1, Cibor6 og Cibor3) hvor kursen også er tæt på 100, og som skal refinansieres ofte og giver foreningen en renterisiko.

Foreningen vælger et variabelt forrentet lån, hvilket også var et korrekt valg, hvis man ønsker at påtage sig renterisikoen. Efterfølgende, ses det uheldige, at Cibor lånet påhæftes en renteswap-aftale.

Renteswaps er direkte giftige for en forening, som har planer om frasal af restboliger. Det skyldes, at værdien er negativ fra starten. Dette påvirker andelskronen negativt, idet en maksimal pris på andelsboligerne kun vil kunne opnås frem til den første ordinære generalforsamling.

Det lavere provenu ved salg af restboliger gør, at budgettet ikke holder, og boligafgiften må herefter stige for at få budgettet til at hænge sammen og gå i nul.

Duegården er ikke det værste tilfælde vi har set, men nok det mest omtalte. En del foreninger fortælle ikke offentligt om deres problemer. Se endnu en case i appendix A.

Stiftelsesmodellen lige nu.

Vi har så sent som i begyndelsen af i år set at modellen stadig benyttes. Dog uden frasal af andelsboliger men med et øget træk på kassekredit, som så senere søges dækket ind. Underforstået; Når der bliver frasolgt boliger.

I det specifikke tilfælde var alle budget tal skrabet. Formålet har været at få en spiselig boligafgift, så nok har, kunne være med til at foreningen kunne stiftes. At boligafgiften så efterfølgende ikke holder, kan ingen gennemskue, da der ikke er lagt et budget for år 2 og videre frem. Forklaringen på at dette var sket, var alt for mange usikkerhedsfaktorer, det ville ikke give mening. Andelsbasen.dk lagde et budget og fandt frem til, at boligafgiften fra starten var ca. 10 % for lav.

No cure no pay modellen, som benyttes ved stiftelserne, mener vi gør det mere attraktivt for rådgiver at foreningen stiftes, end at den ikke stiftes. I de tilfælde, som eksempelvis Duegården hvor andelshaverne ikke skal have penge op af lommen selv, gør det, at hele stiftelsen sker i et lukket system uden indblanding fra tredje mand. Andelsbasen.dk anbefaler at stiftelsen sker

med et minimum af egenkapital i foreningen i forhold til den valgte værdiansættelses metode, eksempelvis 20 % af købsprisen. Det vil tvinge nogle andelshavere ned i deres bank, hvor projektet så blive vurderet. Vi anbefaler også, at foreningen lægger mindst 5 års driftsbudget ved stiftelsen, og fortælle om risikoen ved de valg, som bliver gjort. Altså renterisiko, formuerisiko og hvad det ville koste, hvis der var afdrag på hele gælden. Driftsbudgetterne skal hænge samme. Ingen brug af kassekreditter eller frasalg af restboliger.

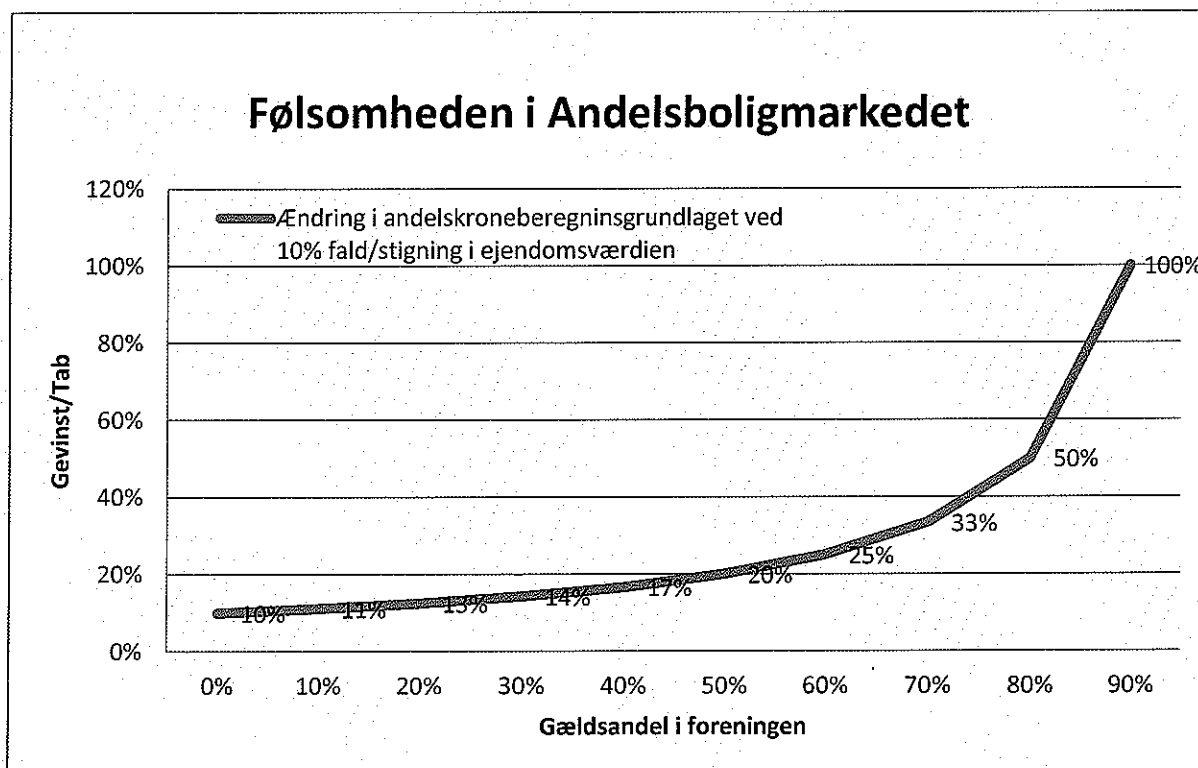
Finansieringen anbefaler vi sker med afdrag, da afdrag i en andelsboligforening er opsparing til kommende vedligeholdelse. Såfremt foreningen ikke afdrager på gælden, ville andelsboligforeningen ved større vedligeholdelses projekter skulle optage nye gæld (om muligt) eller lade boligafgiften stige markant.

Vi mener, at der bør ses på længden af rådgiver ansvaret ved en stiftelse. Et til to år er ikke nok til at skabe overblik for de langsigtede konsekvenser af stiftelsen.

Køb i etableret forening:

Hvorfor klassificerer vi andelsboligerne?

Andelsbasen.dk begyndte i efteråret 2011 at sætte klassifikationer på den risiko, man som andelsboligkøber løber når man køber andelsbolig - til frustration for nogle og stor glæde for andre. Vi mener ikke, at en andelsbolig bare er en andelsbolig. En andelsbolig er en investering, som skal være med til at bringe en videre i livet økonomisk. Man skal altså ikke blive stavnsbundet unødvendigt. Der er der desværre alt for mange som p.t. er.



Ovenstående graf viser, hvordan selv små påvirkninger af værdiansættelsen i de allermest forgældede foreninger har stor effekt på grundlaget for andelskronen. Denne risiko mener vi, køber skal gøres opmærksom på, så køberen kan tage sit forbehold herfor i forhold til købsprisen.

Derfor bør man som **ikke risiko søgende** andelsboligkøber søge en forening, hvor gælden er moderat. Et effektivt andelsboligmarked ville tage hensyn til dette.

I vores analyse⁴ for april måned for København NV kan man læse at en andelsbolig med lille gæld (under 10 %) koster 1,35 mio. kroner for 100 kvadratmeter, mens en bolig med over 75 % gæld koster 2,40 mio. kroner. Tilsvarende analyse⁵ for København Ø, gav at en 100 kvadratmeter gældsfri andelsbolig koster 1,55 mio. kroner og 2,34 mio. kroner for den mere forgældede.

Årsagerne til disse forskelle kræver som oftest individuelle analyser.

⁴ Markedsanalyse for København NV april 2013 udgivet af Andelsbasen.dk (er vedhæftet som bilag)

⁵ Markedsanalyse for Østerbro april 2013 udgivet af Andelsbasen.dk (er vedhæftet som bilag)

Kvaliteten af de oplysninger man modtager om foreningen

I forhold til at skabe individuelle analyser, får man som køber ikke specielt mange oplysninger. Man har som hovedregel krav på seneste regnskab, vedtægter, gældende budget, referat for seneste generalforsamlinger, en salgsoptstilling med udspecificering af andelsværdi, forbedringer samt andet inventar. Hertil kommer oplysninger som kan påvirke andelsværdien. Vores gennemgang af snart 2.000 foreningers (88.000 andelsboliger) dokumenter viser, at den største udfordring ligger i, at kvaliteten ikke altid er god. Specielt regnskaberne kunne godt bruge at en revideret udgave af den vejledning⁶ som Erhvervs og selskabsstyrelsen udgav i december 2010 bliver gjort til en standard som alle foreninger skal følge. Kritikere vil sikkert fremføre, at det bliver fordyrende for de mindre foreninger. Det skal dog ikke bremse lovgivningen for det store flertal af foreninger.

Andelsbasen.dk mener, at den nuværende vejledning i højere grad burde dække de behov man som køber har for at kunne træffe en beslutning om køb af andelsbolig. Dette gælder ikke mindst i forhold til risikovurderingen af foreningens prioritetsgæld. Vi ser gerne en standardisering af sprogbruget for specielt brugen af finansielle instrumenter. Ordvalget til at forklare at foreningen har en swap-aftale kan være meget varieret. Hvis man ikke er bekendt med den præcise betydning, kan man let blive snydt - OTC-produkt, Renteaftale, Rentesikring, fastrenteaftale etc. Det har resulteret i en mod trend, hvor foreninger uden swap-aftaler skriver; "vi har ingen swap-aftaler".

Et årsregnskab er desuden ikke nok til at give et dækkende billede af foreningens økonomiske situation. Andelsbasen.dk anbefaler at der bør være mindst tre år og gerne fem. Vedligeholdelsesgraden kan eksempelvis ikke bedømmes med udgangspunkt i kun et års oplysninger.

Referater fra generalforsamlinger er i visse foreninger begrænset til ja/nej referater, og meget indforståede. Ofte er formandsberetningen langt bedre dækkende.

Foreningen:

Andelsbasen.dk's analyser af markedet viser, at op mod 70 % af foreningerne i de danske andelsboligforeninger har en fornuftig økonomi. Det vil sige, at de har større egenkapital end gæld. Antallet af foreninger som har større problemer, begrænser sig til ca. 8 % af andelsboligforeningerne. 8 % er lig ca. 17.000 boliger. Tallet kan dog være større, da der normalt ikke er den samme åbenhed om økonomien i foreninger med økonomiske udfordringer.

Den enkelte andelshaver:

Andelsbasen.dk har i det seneste år kunne konstatere, at flere og flere kontakter os og fortæller om økonomiske vanskeligheder for den enkelte andelshaver, trods det, at disse bor i en økonomisk fornuftig forening. Det skyldes primært at den enkelte andelshaver har købt for dyrt i foreninger, som bl.a. har brugt valuarvurderinger til at opskrive værdierne. Det underbygges ved, at antallet af andelsboliger, som kommer på tvangsauktion, er stigende. For få år siden var det sjældent og som ofte bare en enkelt andelsbolig, som var på listen hos www.tvangsauktioner.dk. I dag er tallet steget til 9 for april måned 2013. Stadig et begrænset

⁶ http://www.erhvervsstyrelsen.dk/file/224259/vejledning_til_andelsboligforening.pdf

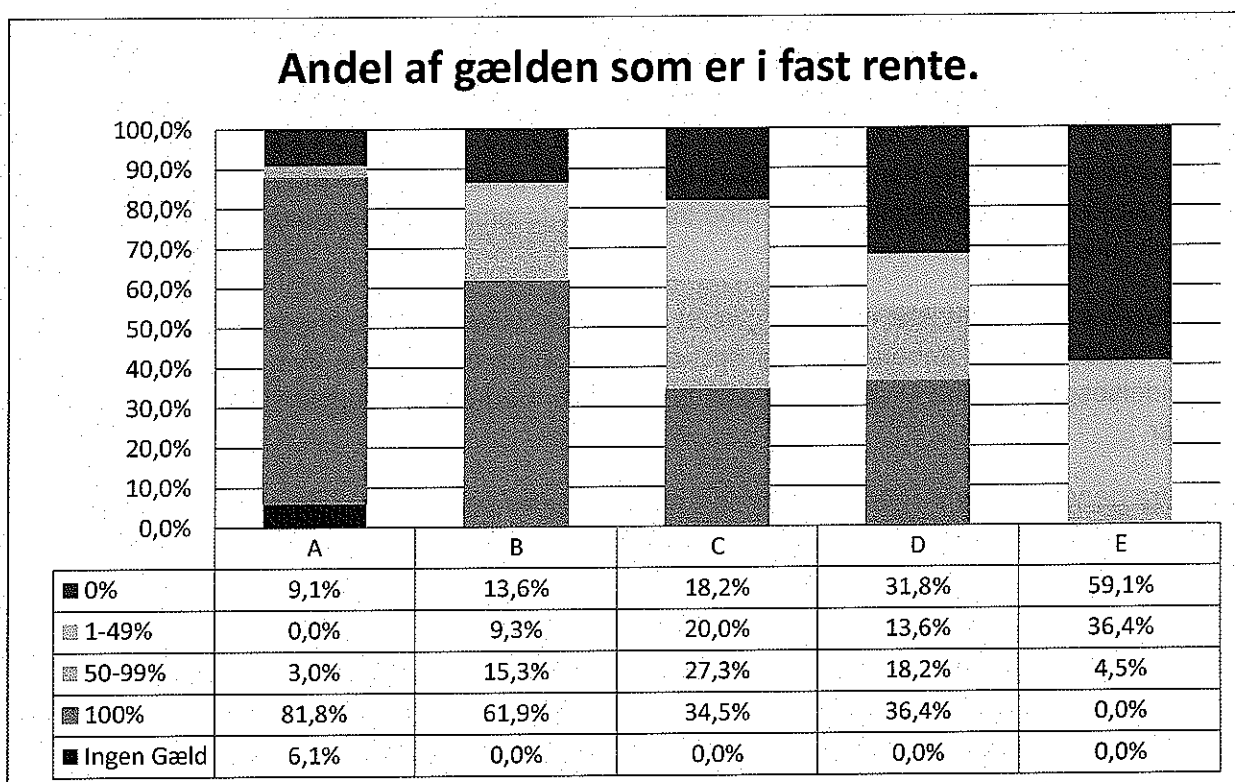
antal, men i stigning jævnfør de informationer vi modtager fra gældsrådgiver. De boliger, som kommer på tvangsauktion, er som oftest i foreninger med fornuftig økonomi.

Karakteristika med udgangspunkt i 250 store foreninger i Østdanmark.

Tidligere kom vi ind på at prissætningen på andelsboliger ikke er effektiv. Vi vil nu komme ind på nogle af de områder som gør at vi mener man som køber bør være opmærksom på.

Gældsammensætningen

Andelsbasen.dk har analyseret, i hvor høj grad foreningerne i deres valg af prioritetsgæld vælger lån i fastrente. Fordelen ved at benytte sig af fastrente har været, at en del foreninger har udnyttet de faldende renter til at konvertere ned, så de i dag har fast rente i op til 30 år på mellem 3 og 4 %.



En køber vi her med sikkerhed kunne beregne den fremtidige boligafgift og sove trygt om natten og desuden have en viden om at hvis renten falder så påvirker det ikke dennes andelsværdi nævne værdigt.

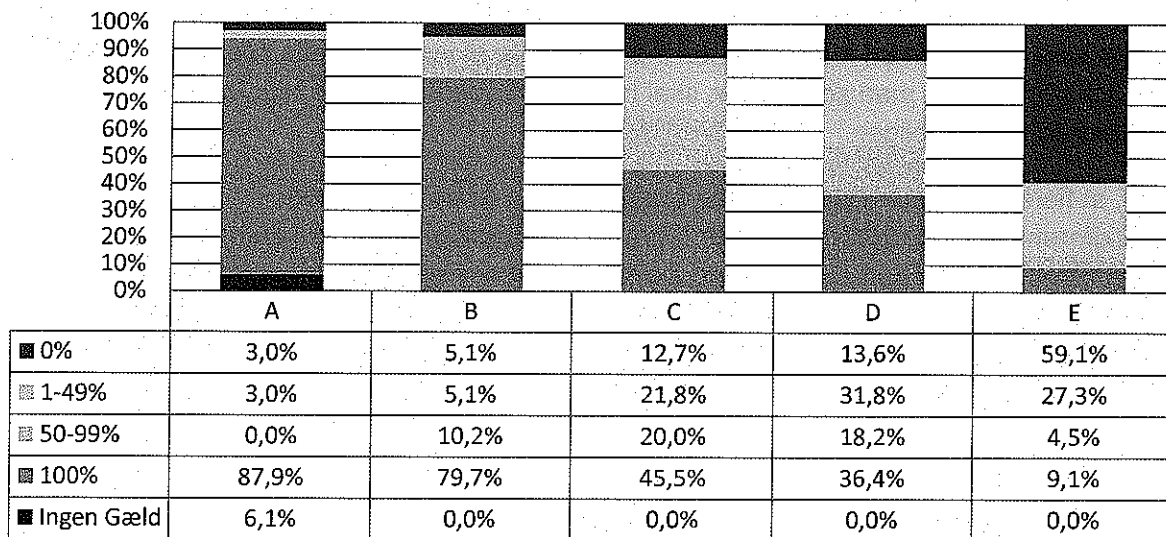
Vedligeholdelse og afdrag på gæld.

Vedligeholdelse kommer i bølger. Konservative foreninger vælger at opbygge reserver, som kan benyttes, når vedligeholdelsen opstår. Det giver en stabil andelskrone, som følger inflationen, og afspejler udviklingen i det omliggende samfund. Andre foreninger oplever at vedligeholdelsen som en overraskelse, og boligafgiften holdes her stabil for efterfølgende at stige kraftigt.

Derfor mener vi, det er vigtigt som køber, at være opmærksom på foreningens valg af afdragsprofil. Gammel vedligeholdelse skal ikke gemmes til kommende andelshave som efter 10 års skal betale af på et projekt, der måske allerede igen er vedligeholdelsesmodent.

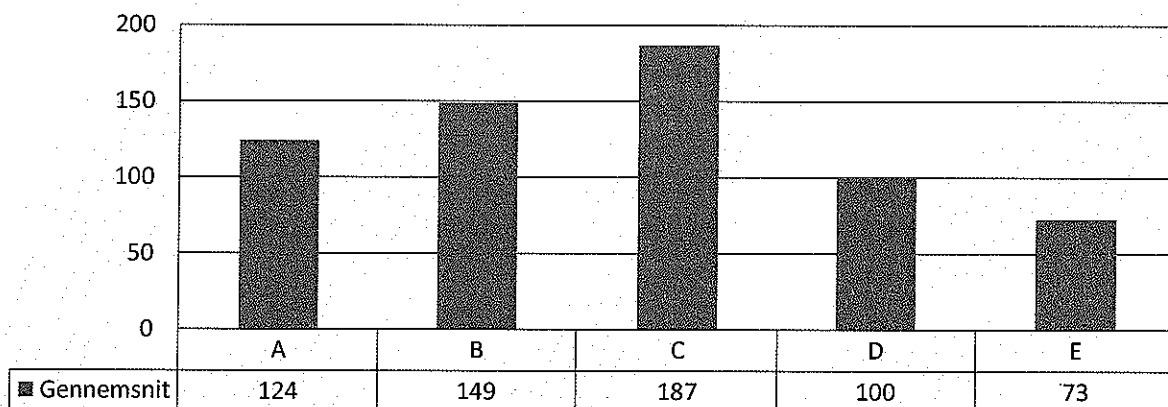
Det kan derfor være meget vanskeligt at sammenligne to foreningers boligafgifter, hvis den ene forening betale af på gælden og hensætter til vedligeholdelse, mens den anden spare sig ned i omkostninger for at holde boligafgiften lav.

Afdrag på prioritetsgælden



Ovenstående tabel viser at det er de foreninger som økonomisk har det sværest, der benytter sig af afdragsfri lån. Dette gør dem sårbare, såfremt de måtte have behov for yderligere låneoptag.

Vedligeholdelse pr. kvm over 5 år



Der er også bemærkelsesværdigt, at foreninger med en høj gældsætning bruger væsentligt mindre på vedligeholdelse. Som køber bør man derfor være opmærksom på, at boligafgiften

kan stige markant, når disse behov opstår, og at foreningen kan få svært ved at få en ordentlig finansiering af disse projekter.

Vi har desuden bemærket, at flere og flere foreninger vælger at trække penge til vedligeholdelse tilbage for at styrke egenkapitalen (andelskronen). Dette sker sjældent med udgangspunkt i en ny vedligeholdelsesplan, og ofte også uden at det bliver kommenteret i regnskabet. En handling som primært er til gavn for dem, som ønsker at sælge.

Havde markedet været mere effektivt og transparent ville køber have langt større fokus på disse områder. Vi mener, årsagen skal findes gamle traditioner og ikke mindst de politiske beslutninger som blev foretaget i midten af 00'erne for at liberalisere andelsboligmarkedet uden samtidigt at ville gøre op med foreningernes frie ret til valg af værdiansættelsesmetode. Det hænger ikke sammen, at man som køber, skal have særlig økonomisk indsigt for at kunne sammenligne to andelsboliger.

Vi savner, at flere foreninger laver løbende budgetter fem år ud i fremtiden. Andelsboligforeningers budgetter vil under normale omstændigheder med en god vedligeholdelsesplan, konservativ belåning samt en inflationsregulering af omkostningerne - kunne forudsiges forholdsvis enkelt. Usikkerheden opstår primært i foreninger, hvor der er behov for frasalg af lejligheder, og hvor der er en stor afhængighed af erhvervslejemål. Disse to risikofaktorer bør man som køber derfor være opmærksom på.

At være køber i andelsboligmarkedet.

"Hvorfor er det så svært at købe andelsbolig?" spørger flere og flere os.

Det skyldes, at værdien på prisskiltet ikke er værdien på boligen. Indførslen af den tekniske handelspris hos ejendomsmæglerne har gjort det lidt lettere for klare, men der stilles store krav til ejendomsmægleren ikke mindst at kunne gennemskue regnskabet.

Markedet for selvsalg er en jungle, hvor der oftest bliver set stort på de officielle formkrav. Salgsopstillingen indeholder ikke de nødvendige oplysninger, og man skal som køber være ekstra opmærksom på at få tjekket økonomien.

Generelt er det sådan, at man som køber ikke kan forberede sig hjemmefra. Flere mægler og en del private - vil kun udlevere dokumenter for en bolig hvis man kommer til deres fremvisninger eller sågar først når man skriver under på købsaftalen. Vi anser det for forkert at gå ud og se på en bolig, som man ville havde afvist alene ved at læse regnskabet, Vi opfordrer til, at dokumenter skal udleveres med det samme eller endnu bedre være tilgængelige på hjemmesiden. Således undgår man som køber at gå forgæves og se et "dårligt" køb.

Mobilitet

I efteråret blev det i en byretsdom slået fast, at en andelshaver hænger på boligafgiften, indtil en ny andelshaver er fundet. En problemstilling, som ikke er aktuel for mange, men primært for de ca. 5 %, hvor gælden er så høj at handelsværdien for boligen reelt er negativ.

Her handler det om at sende Sorteper videre - bevist eller ubevist. Hvis man kan finde en, som vil overtage boligen, slipper man for at hæfte for boligafgiften. En boligafgift som i fremtiden må

forventes vil stige, hvis foreningen ikke har afdraget på gælden, ikke vedligeholdt ejendommen tilstrækkelig grad samt er afhængig af lejeindtægter fra erhvervsvirksomheder.

Ovennævnte personer er reelt stavnsbundne. Havde markedet været effektivt ville disse boliger have været usælgelige. Det er de ikke i dag, men køber påføres en stor risiko ved overtagelse af boligen.

Vi anslår at op mod 10.000 andelsboliger på nuværende tidspunkt er i den kategori. Vi må derfor også antage at over 10.000 personer ikke er i stand til at flytte. Mobiliteten er altså væk.

Udbredelsen af SWAP.

Andelsbasen.dk har i vores database opgjort, at der er 182 foreninger med SWAP aftaler, som er direkte synlige. De udgør 10,6 % af foreningerne. Antallet af boliger udgør 10.645 svarende til 12,5 %.

Den samlede negative værdi af alle swap-aftaler var i 2011 regnskaberne 1,005 mia. kroner.

Andelsbasen.dk's tal dækker ca. 41 % af andelsboligerne i Danmark.

Appendix.A

Case No Name**- gennemgang af stiftelsesmodellen**

(Denne forening har vi ikke haft kontakt med om brug af deres navn, Derfor er den anonym.)

Foreningen blev stiftet i 2006

Udgangspunktet var, at foreningen sin egen ejendom for ca. 85 mio. kroner. Boligafgiften blev sat til 5.800 kr. pr. måned for en 100 kvadratmeters andelsbolig. Indskuddet var 30.000 kroner.

Det var ikke nødvendigt at gå i banken hvis man ville være med. Faktisk var der flere, som fik penge i hånden ved stiftelsen.

Hvis forudsætningerne skal kunne lade sig gøre, skal der ske nogle justeringer af omkostningerne.

Første skridt er at fjerne afdrag på gælden

Anden skridt er at fravælge lån med fast rente i 30 år.

Men der mangler stadig 2,1 mio. kroner, hvis budgettet skal holde.

Derfor medregnes salg af usolgte andelsboliger i budgettet. Men her rækker 30.000 pr. andelsbolig intet, så der er behov for en valuarvurdering, så salget af andelsboliger kan dække hullet i budgettet. Det er her valuarvurderingen kommer ind i billedet.

Valuaren opskriver værdien af ejendommen til 128 mio. kroner, og værdien af de enkelte andelsboliger er nu 1.700.000 kr. på papiret.

	Ved stiftelsen	Efter stiftelsen
106 kvm.bolig	30.000	1.700.000

Nu hænger budgettet næsten sammen. Der skal "bare" sælges ca. en boliger om året. En evt. rest kan trækkes på kassekreditten.

De nye andelsboliger vil give et større årligt indtægtsgrundlag men langt fra nok til at dække hullet i budgettet. Der er altså i fremtiden behov for frasalg af flere andelsboliger.

Da antallet af andelsboliger, som kan sælges. Er begrænset ville man, hvis der var blevet lavet et langtidsbudget, have set, at boligafgiften skulle stige markant som dækning for det manglende salg af andelsboliger.

Ved manglende salg af andelsboliger eller ved opnåelse af en lavere pris skal andelshaverne dække tabet.

Boligafgiften ville have været 17.500 kr. pr. måned uden frasalg, og 22.500 såfremt der blev betalt afdrag på gælden.

	Boligafgift
Stiftelses dokument	5.800
Uden salg af restboliger	17.500
Med afdrag på gælden	22.500

Foreningen er i dag i store vanskeligheder og på kanten af en konkurs. Foreningen er ikke finansieret med swap-aftaler.

Det er altså ikke swap-aftalerne, som gør at foreningen ikke økonomisk hænger sammen, men strukturen i stiftelsesmodellen.

Appendix B

Uddrag fra Guide til andelsboligkøber⁷ udgivet af Andelsbasen.dk

Er man i tvivl om økonomien i foreningen, eller kan man ikke selv overskue gennemgangen, bør man søge uvildig rådgivning inden købet – Jo tidligere i forløbet, jo bedre.

Tjek liste	(X)
Regnskaber helst mere end 3 år	
Driftsbudget for de kommende år	
Vedtægter for foreningen	
Detaljeret information om lån	
Referater fra de seneste 3 års generalforsamlinger	

Desværre er det ofte sådan at ikke alle oplysningerne er tilgængelige – forlang at få dem udleveret, før du køber andelsboligen.

Dokumenterne bruges til at bestemme:

- Om der er belæg for værdierne i foreningen - andelskronen
- Om der er synlige ændringer i boligafgift og andelskronen i fremtiden
- Om der er renterisiko ved gælden
- Om der er afdragsprofil for gælden
- Om foreningens har benyttet swaps eller andre finansielle instrumenter.
- Hvilken vedligeholdelsesgrad foreningen har haft historisk
- Om der er mange erhvervslejemål eller lejeboliger i foreningen

⁷ Guiden kan gratis downloades på <http://www.andelsbasen.dk/guide>

En andelsboligforening med lav boligafgift er ikke nødvendigvis en sund forening, selvom mange har den opfattelse. Som køber bør man undersøge hvorfor boligafgiften er lav. Skyldes det korte rentetilpasningslån uden afdrag kombineret med en meget lav vedligeholdelsesgrad kan det få voldsomme konsekvenser senere. Renten kan stige. Gælden skal afdrages, eller foreningen må optage gæld for at foretage den manglende vedligeholdelse med deraf følgende stigning i boligafgift og fald i andelskrone.

Som køber kan man risikere at blive stavnsbundet til sin lejlighed pga. foreningens økonomi. **Disse effekter på økonomien kan sjældent ses ved kun at gennemgå et års regnskab.**

Værdiansættelsesmetoder:

Vurderingsmetoder:	
Anskaffelsessum:	Metoden benyttes oftest af nyere foreninger med høj gæld. Gælden er oftest så stor i foreningen at foreningens egenkapital – og dermed andelskrone – vil være negativ eller meget lav. Benytter en forening denne metode til værdiansættelse og er foreningen meget gældsæt bør man som køber være ekstra forsigtig med køb af bolig i foreningen. Især bør man sammenligne den reelle kvadratmeterpris i foreningen med tilsvarende andels- og ejerboliger i området.
Offentligvurdering:	Metoden baseres på Skats vurdering af ejendomsværdien. Vurderingen opdateres hvert andet år. Den offentlige vurdering kan være meget misvisende – især når priserne hurtigt stiger eller falder. Dog er foreningerne, der bruger denne vurderingsmetode, ofte bevidste om at holde andels-kronen fair. Dette betyder at sælger får en rimelig pris ved salg, køber får en andelsbolig de har råd til at bo i og foreningen får andelshavere, der har råd til at foreningen afholder udgifter til nødvendigt vedligehold, rengøring osv.
Valuarvurdering:	Metoden benyttes af foreninger, som mener at den offentlige vurdering ikke er tilstrækkelig til at beskrive foreningens værdier. Valuarvurderingen foretages en gang om året af en ejendomsmægler eller valuar. Vurderingen baseres på prisen for foreningens ejendom(me) ved salg som udlejningsejendom(me). Er valuarvurderingen betydeligt højere end den offentlige vurdering bør man som køber undersøge om der er belæg for den højere vurdering – placering, vedligeholdelsesgrad, osv. Desværre bruges valuarvurderingerne i nogle foreninger til at sikre sælger en højere mulig salgspris for andelsboligen. Man skal derfor være opmærksom på om den reelle kvadratmeterpris er for høj i forhold til tilsvarende andels- og ejerboliger i området.

Vedligeholdelse:

Vedligeholdelse kræver god langsigtet økonomistyring i foreningerne. Vedligeholdelse kommer ikke jævnt og ændre sig fra år til år. Det er dog sikkert, at ejendommen skal vedligeholdes. Ellers forfalder og dermed forsvinder værdierne i ejendommen. Historisk kan vi se (Andelsbasen.dk), at vedligeholdelsen er forholdsvis ens fra forening til forening, men at måden den enkelte forening vælger at løse opgaven på er meget forskellig. Derfor resulterer flere år med lav vedligeholdelse ofte i år med ekstraordinær høj vedligeholdelse.

Derfor skal du som køber undersøge foreningens vedligeholdelsesudgifter og sammenligne med andre foreninger. Bruger foreningen mere eller meget mindre end gennemsnittet, bør du kontakte foreningens bestyrelse eller administrator for at få en forklaring.

Ligeledes er det vigtigt at gennemgå foreningens vedligeholdelsesplan, hvis den findes. Undersøg konsekvenserne for udviklingen i boligafgift og andelskrone, hvis planen følges.

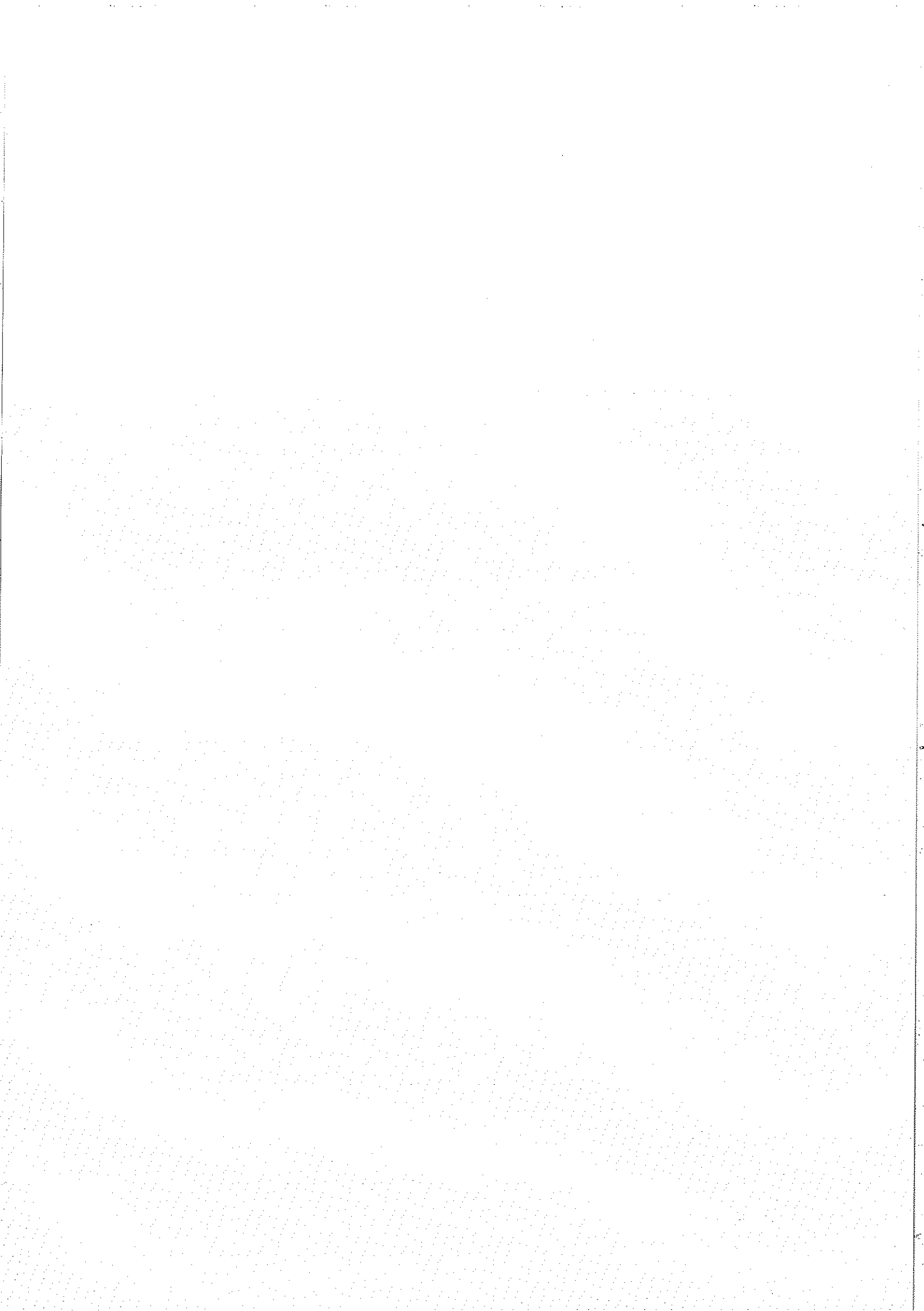
Foreningens driftsbudget:

Giver indblik i bestyrelsens forventninger til fremtiden. Ofte er det kun for et enkelt år og vedtaget på en generalforsamling i samme år. Dette gør at der er mange usikkerhedsfaktorer forbundet med budgettet. Eksempelvis hvilken effekt en rentestigning vil få for foreningen ved rentetilpasningslån.

En forening med god økonomistyring vil have budgetter for flere år frem, så man som andelsboligkøber har et godt pejlemærke for hvor foreningen er på vej hen. Den gode økonomistyring omhandler også at budgettet ikke overskrides markant, og at foreningen har en hensættelses politik for fremtiden.

Hvad kan jeg selv gøre?**Deltag aktivt i foreningen!**

Du bliver som andelshaver del af et fælleskab på godt og ondt. Naboernes økonomi kan påvirke din økonomi. Det er vigtigt at være bevist om, at beslutninger bliver truffet på generalforsamlingen og i bestyrelsen. Derfor skal man være aktiv i foreningen for at få mest mulig indflydelse på sin egen boligøkonomi. Er man uheldig kan de andre træffe beslutninger, som ikke er i ens egen interesse, og som har stor negativ effekt på ens privatøkonomien.



Andelsbasen.dk

Prisoversigt for

København NV

April 2013

Udgivet: 2013-04-08

Om rapporten

Andelsbasen.dk har i april 2013 gennemgået andelsboligmarkedet i området København NV. I alt 235 boliger af 273, som var til salg på Boligas hjemmeside (www.boliga.dk), er med i analysen. Dette giver en datakvalitet på 5 af 5.

Andelsbasen.dk har udviklet et redskab til andelsboligkøbere, som hurtigt giver et overblik over den enkelte forenings økonomi. Dette redskab beregner solvensforholdet i den enkelte forening. Grupperingen sker baseret på et solvenskriterium, beregnet som forholdet mellem størrelsen af gæld og foreningens egenkapital ved brug af den offentlige vurdering.

Jo højere solvensgrad jo mindre gæld er der i foreningen i forhold til den offentlige vurdering. En høj solvensgrad gør foreningen mindre sårbar overfor udsving i ejendomspriser og i renter. Ligeledes vil en lav solvensgrad betyde at selv mindre udsving kan få stor betydning for foreningens økonomi - både i positiv og negativ retning.

Årsagen til at den offentlige vurdering benyttes er, at den er det bedste og det eneste kriterium, som kan måles på tværs af foreningerne i et område¹.

Gruppe	A	B	C	D	E
Solvens	> 90%	70% - 90%	50% - 70%	25% - 50%	< 25%

Kategorieme kan og bør ikke stå alene, men giver et hurtigt overblik over den økonomiske stabilitet og følsomhed i foreningen.

Om Andelsbasen.dk

Andelsbasen.dk er Danmarks eneste uafhængige analysevirksomhed som indsamler og bearbejder data fra andelsboligforeningerne til brug for alle interessenter i markedet såvel private virksomheder som offentlige instanser, andelsboligkøbere og foreninger.

Vores målsætning og formål er at skabe åbenhed på andelsboligmarkedet.

De informationer, som Andelsbasen.dk videregiver, har til formål at skabe gennemsigtighed. Det sker ved aktivt at deltage i mediernes, hvor vi bidrager med generel information. Vi ønsker ikke at debattere enkelte foreninger offentligt med mindre foreningen selv er deltager i debatten.

Når Andelsbasen.dk udtaler sig om en forenings økonomi og risici tager vi udgangspunkt i foreningernes formueforhold. Vi mener boligafgiften er en afledt faktor af disse forhold.

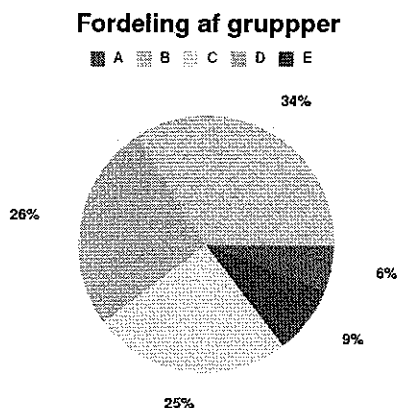
Andelsbasen.dk har til hjælp for beskrivelsen af foreningerne skabt en gruppering, der består af 5 grupper målt med udgangspunkt i solvensgrad. Formålet er, at forenkle købers valg i forhold til de overordnede økonomiske forhold.

Grupperingen kan ikke stå alene, men er en ledetråd for køber og foreninger i forhold til formueforholdene. Vi tester løbende andre nøgletal, men er i skrivne stund ikke kommet frem til et bedre redskab til at beskrive formuerisiko i en forening.

¹Andelsbasen.dk's analyser viser, at der findes områder, hvor den offentlige vurdering ikke er dækkende for markedspriserne – det gælder både i op- og nedadgående retning. Grupperingeme kan ikke stå alene ved værdiansættelse af en bolig, men er et pejlemærke i forhold til foreningens følsomhed overfor ændringer i boligpriserne, samt udviklingen på rentemarkedet. En direkte analyse af værdiansættelsen, indeholder flere faktorer, som grupperingen ikke vurderer.

Undersøgelse af København NV

Nedenstående ses fordelingen på grupperne for København NV.



Gruppe	Antal
A	14
B	80
C	59
D	62
E	20

Langt de fleste andelsboliger i København NV, som er udbudt til salg tilhører grupperne B, C og D.

Gruppe	A	B	C	D	E	Samlet
Pris/kvm	13.589	11.555	13.690	16.019	23.966	14.446
Boligafgift / 100 kvm	4.393	4.784	4.808	6.429	7.815	5.459

Priserne i ovenstående tabel er beregnet ved at tage udbudsprisen pr. kvm og lægge gælden pr. kvm i foreningen til denne pris. Gælden i foreningen er beregnet med udgangspunkt i seneste kendte årsregnskab fra foreningen.

Boligafgiften i foreningen er beregnet ved at tage mæglerens oplysninger fordelt over 12 måneder og tilpasset en bolig på 100 kvm. Boligafgiften er vist pr. måned.

Oftest ser vi at boligafgiften er lavest i gruppe A og stiger mod gruppe E. Dette skyldes at rentekomkostningerne oftest er lavest i gruppe A og stiger mod gruppe E. Samtidig er omkostningerne ved at drive en forening nogenlunde konstante over tid uanset om foreningen er i gruppe A, B, C, D eller E.

Gennemsnitsprisen for en andelsbolig i København NV er 14.446 kr. pr. kvadratmeter.

Foreninger i gruppe A vil udvikle sig stort set på samme måde og i samme tempo som udviklingen i foreningens værdiansættelse. Dette betyder at en generel ændring på 5% i priserne på det omkringliggende boligmarked vil medføre tilsvarende ændringer i andelskronen ved næste værdiansættelse.

Omvendt vil foreninger i gruppe E være langt mere følsomme både i positiv og negativ retning, ved en tilsvarende ændring på 5%. Baseret på vores solvensbegreb bør effekten her være på mindst 20% i forhold til andelskronen ved næste værdiansættelse. Desuden vil den typisk større eksponering i de finansielle markeder gøre foreningerne mere rentefølsomme, hvilket også vil have betydning for andelskronen.

Liggetider for København NV

Liggetiderne, som de var på opgørelsesdagen (oplyst af Boliga):

Gruppe	A	B	C	D	E	Samlet
Gennemsnit liggetider	137	115	111	117	199	123
Maksimal liggetid	408	886	518	343	768	886

Den gennemsnitlige liggetid for en andelsbolig i København NV er 123 dage svarende til ca. 4 mdr.

Værelser	1V	2V	3V	4V	+4V
Pris / kvm	13.544	14.535	13.990	14.916	18.999
Antal	13	120	77	19	6

Gennemsnit prisen pr. kvm. for en 3V er 13.990 kr. pr. kvm.

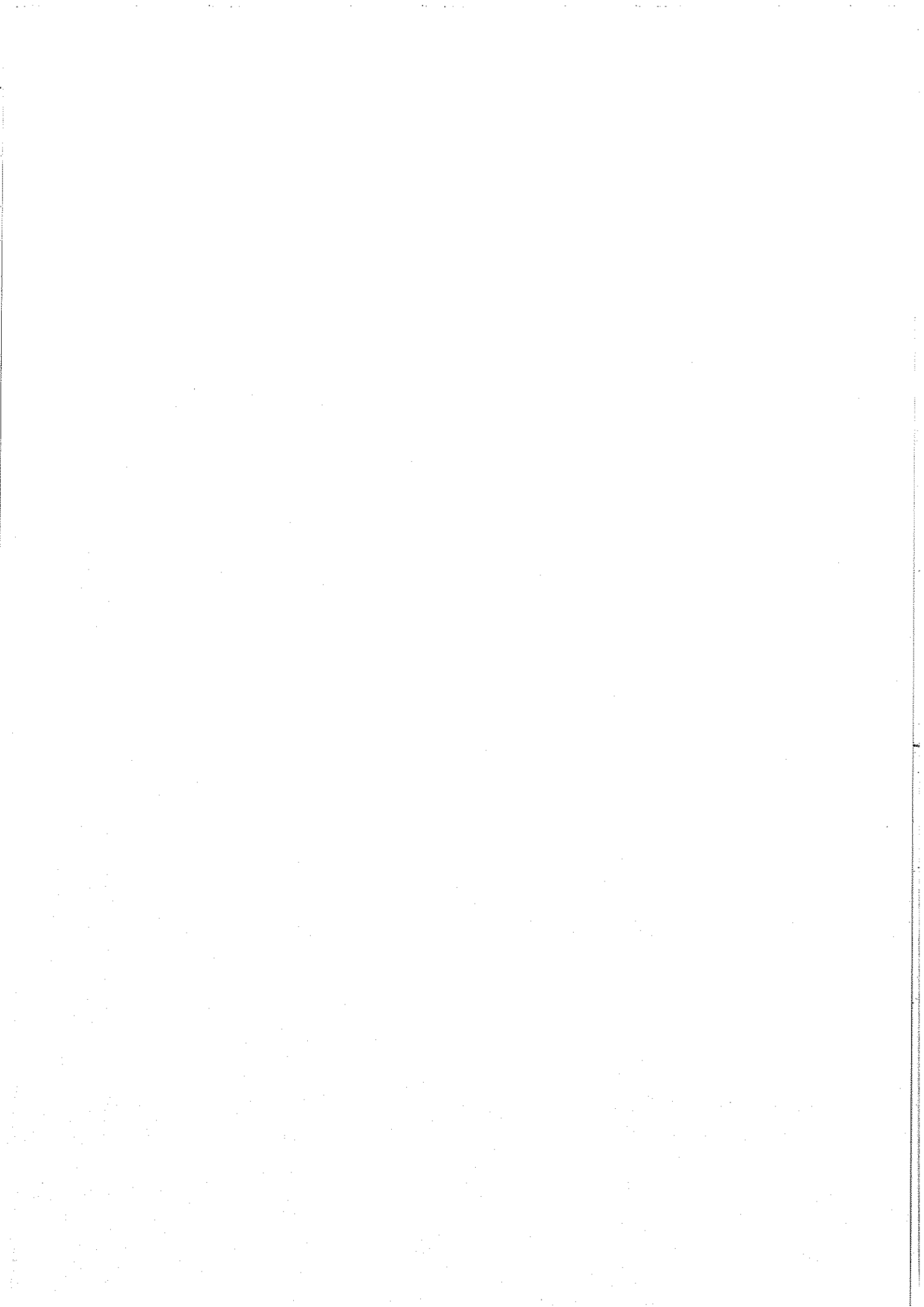
Boligafgiften er sammensat af flere faktorer

A-gruppen benytter typisk hovedparten af indtægterne til driftsomkostninger, vedligeholdelse, administration og ikke mindst afdrag på gælden. E-gruppen benytter størstedelen af deres indtægter til at betale renter. En dybere gennemgang af disse forhold kan findes i rapporten **Årsrapport for 2012 – Økonomisk analyse af 250 større andelsboligforeninger i Østdanmark**, udgivet af Andelsbasen.dk

Boligafgiften er derfor ikke altid direkte sammenlignelig fra forening til forening.

Gruppe	A	B	C	D	E	Samlet
Boligafgift / 100 kvm	4.393	4.784	4.808	6.429	7.815	5.459

Boligafgiften er forholdsvis ens for boliger i grupperne B og C.



Andelsbasen.dk

Prisoversigt for

Østerbro, København

April 2013

Udgivet: 2013-04-08

Om rapporten

Andelsbasen.dk har i april 2013 gennemgået andelsboligmarkedet i området Østerbro, København. I alt 162 boliger af 224, som var til salg på Boligas hjemmeside (www.boliga.dk), er med i analysen. Dette giver en datakvalitet på 5 af 5.

Andelsbasen.dk har udviklet et redskab til andelsboligkøbere, som hurtigt giver et overblik over den enkelte forenings økonomi. Dette redskab beregner solvensforholdet i den enkelte forening. Grupperingen sker baseret på et solvenskriterium, beregnet som forholdet mellem størrelsen af gæld og foreningens egenkapital ved brug af den offentlige vurdering.

Jo højere solvensgrad jo mindre gæld er der i foreningen i forhold til den offentlige vurdering. En høj solvensgrad gør foreningen mindre sårbar overfor udsving i ejendomspriser og i renter. Ligeledes vil en lav solvensgrad betyde at selv mindre udsving kan få stor betydning for foreningens økonomi - både i positiv og negativ retning.

Årsagen til at den offentlige vurdering benyttes er, at den er det bedste og det eneste kriterium, som kan måles på tværs af foreningerne i et område¹.

Gruppe	A	B	C	D	E
Solvens	> 90%	70% - 90%	50% - 70%	25% - 50%	< 25%

Kategorieme kan og bør ikke stå alene, men giver et hurtigt overblik over den økonomiske stabilitet og følsomhed i foreningen.

Om Andelsbasen.dk

Andelsbasen.dk er Danmarks eneste uafhængige analysevirksomhed som indsamler og bearbejder data fra andelsboligforeningerne til brug for alle interessenter i markedet såvel private virksomheder som offentlige instanser, andelsboligkøbere og foreninger.

Vores målsætning og formål er at skabe åbenhed på andelsboligmarkedet.

De informationer, som Andelsbasen.dk videregiver, har til formål at skabe gennemsigtighed. Det sker ved aktivt at deltage i mediernes, hvor vi bidrager med generel information. Vi ønsker ikke at debattere enkelte foreninger offentligt med mindre foreningen selv er deltager i debatten.

Når Andelsbasen.dk udtaler sig om en forenings økonomi og risici tager vi udgangspunkt i foreningernes formueforhold. Vi mener boligafgiften er en afledt faktor af disse forhold.

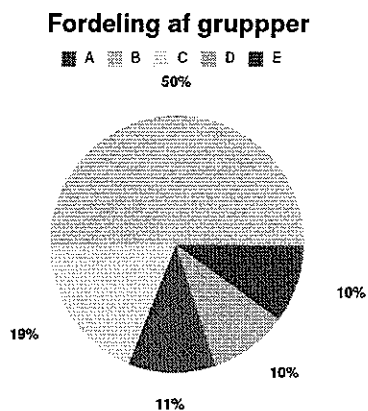
Andelsbasen.dk har til hjælp for beskrivelsen af foreningerne skabt en gruppering, der består af 5 grupper målt med udgangspunkt i solvensgrad. Formålet er, at forenkle købers valg i forhold til de overordnede økonomiske forhold.

Grupperingen kan ikke stå alene, men er en ledetråd for køber og foreninger i forhold til formueforholdene. Vi tester løbende andre nøgletal, men er i skrivne stund ikke kommet frem til et bedre redskab til at beskrive formuerisiko i en forening.

¹Andelsbasen.dk's analyser viser, at der findes områder, hvor den offentlige vurdering ikke er dækkende for markedspriserne – det gælder både i op- og nedadgående retning. Grupperingeme kan ikke stå alene ved værdiansættelse af en bolig, men er et pejlemærke i forhold til foreningens følsomhed overfor ændringer i boligpriserne, samt udviklingen på rentemarkedet. En direkte analyse af værdiansættelsen, indeholder flere faktorer, som grupperingen ikke vurderer.

Undersøgelse af Østerbro, København

Nedenstående ses fordelingen på grupperne for Østerbro, København.



Gruppe	Antal
A	18
B	81
C	31
D	16
E	16

Hovedparten af andelsboligerne som er udbudt til salg på Østerbro er i gruppe B.

Gruppe	A	B	C	D	E	Samlet
Pris/kvm	15.526	17.200	15.330	20.571	23.443	17.606
Boligafgift / 100 kvm	3.344	4.627	5.861	7.188	7.338	5.241

Priserne i ovenstående tabel er beregnet ved at tage udbudsprisen pr. kvm og lægge gælden pr. kvm i foreningen til denne pris. Gælden i foreningen er beregnet med udgangspunkt i seneste kendte årsregnskab fra foreningen.

Boligafgiften i foreningen er beregnet ved at tage mæglerens oplysninger fordelt over 12 måneder og tilpasset en bolig på 100 kvm. Boligafgiften er vist pr. måned.

Oftest ser vi at boligafgiften er lavest i gruppe A og stiger mod gruppe E. Dette skyldes at rentekomkostningerne oftest er lavest i gruppe A og stiger mod gruppe E. Samtidig er omkostningerne ved at drive en forening nogenlunde konstante over tid uanset om foreningen er i gruppe A, B, C, D eller E.

Den gennemsnitlige kvadratmeter pris for en andelsbolig på Østerbro er 17.606 kr.. Bemærk at andelsboliger i gruppe C er billigst med 15.330 kr. pr. kvadratmeter.

Foreninger i gruppe A vil udvikle sig stort set på samme måde og i samme tempo som udviklingen i foreningens værdiansættelse. Dette betyder at en generel ændring på 5% i priserne på det omkringliggende boligmarked vil medføre tilsvarende ændringer i andelskronen ved næste værdiansættelse.

Omvendt vil foreninger i gruppe E være langt mere følsomme både i positiv og negativ retning, ved en tilsvarende ændring på 5%. Baseret på vores solvensbegreb bør effekten her være på mindst 20% i forhold til andelskronen ved næste værdiansættelse. Desuden vil den typisk større eksponering i de finansielle markeder gøre foreningerne mere rentefølsomme, hvilket også vil have betydning for andelskronen.

Liggetider for Østerbro, København

Liggetiderne, som de var på opgørelsesdagen (oplyst af Boliga):

Gruppe	A	B	C	D	E	Samlet
Gennemsnit liggetider	79	100	93	141	125	103
Maksimal liggetid	308	887	402	412	272	887

Den gennemsnitlige liggetid for en andelsbolig på Østerbro er 103 dage svarende til næsten 3½ mdr.

Værelser	1V	2V	3V	4V	+4V
Pris / kvm	15.627	16.407	17.894	20.745	22.231
Antal	6	83	46	18	9

En gennemsnits 2V på Østerbro koster 16.407 kr. pr. kvadratmeter, mens gennemsnits 3V koster 17.894 kr. pr. kvadratmeter.

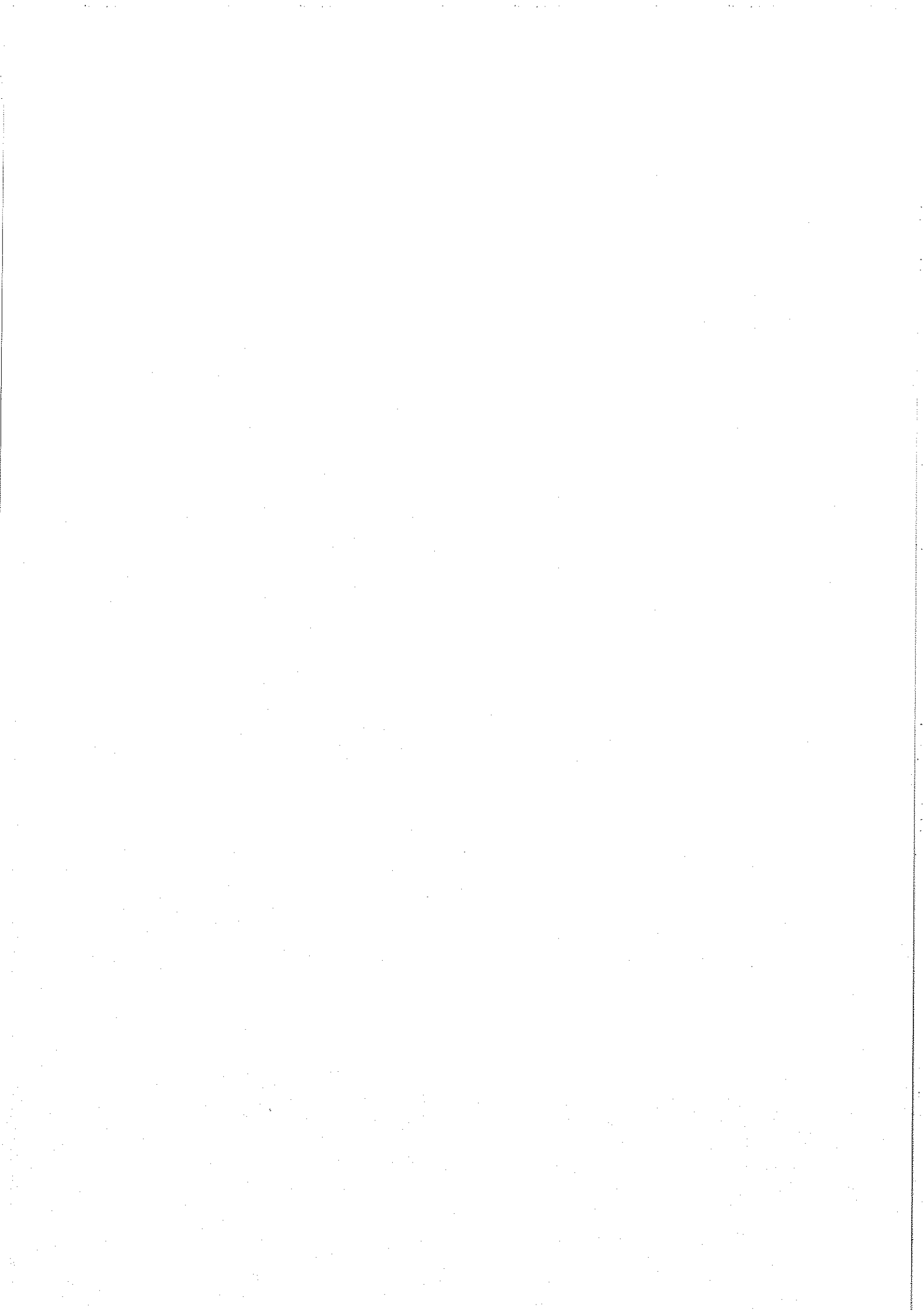
Boligafgiften er sammensat af flere faktorer

A-gruppen benytter typisk hovedparten af indtægterne til driftsomkostninger, vedligeholdelse, administration og ikke mindst afdrag på gælden. E-gruppen benytter størstedelen af deres indtægter til at betale renter. En dybere gennemgang af disse forhold kan findes i rapporten **Årsrapport for 2012 – Økonomisk analyse af 250 større andelsboligforeninger i Østdanmark**, udgivet af Andelsbasen.dk

Boligafgiften er derfor ikke altid direkte sammenlignelig fra forening til forening.

Gruppe	A	B	C	D	E	Samlet
Boligafgift / 100 kvm	3.344	4.627	5.861	7.188	7.338	5.241

Boligafgiften er markant lavest for andelsboliger i gruppe A med 3.344 kr. for 100 kvadratmeter.



Lasse Larsen
formand for AB Duegårdens bestyrelse

Indlæg på By- og Boligudvalgets høring den 23. april 2013

Tak for invitationen til at komme og redegøre for hvordan vi i andelsboligforeningen Duegården oplever situationen. Og tak til By- og Boligudvalget for at have taget initiativ til denne høring.

EGNE FORUDSÆTNINGER

Først vil jeg sige, at jeg ikke selv var andelshaver, da foreningen blev stiftet i 2007. Vi købte en andel i AB Duegården i begyndelsen af 2009 og gjorde som Carsten Hansen siger man skal gøre. Vi rekvirerede foreningens vedtægter, årsregnskab og generalforsamlings-referat. Materialet gav desværre ikke et retvisende billede af foreningens finansielle grundlag. Swap var fx. ikke nævnt. Havde vi fået det oplyst, ville vi aldrig have købt og heller ikke have tabt vores andelsindskud på 2 millioner.

FORENINGENS STIFTELSE

Om foreningens stiftelse vil jeg sige følgende.

Denne forening skulle aldrig have været stiftet på det grundlag der forelå dengang.

Den primære årsag til alle problemerne er, at den rådgivning der blev ydet af foreningens rådgivere var - for nu at sige det pænt - af yderst, yderst tvivlsom karakter. Det drejer sig om administrator, Nicolai Giødesen, og om Nykredit samt om valuar, revisor og den bygningsagkyndige.

Umiddelbart efter stiftelsen blev foreningens almindelige realkreditlån ændret til et lokkelån. Det skete i samarbejde mellem långiver og administrator, uden at bestyrelsen forstod eller vidste hvad der skete, og bag om ryggen på andelshaverne. Produktet er meget kompliceret og risikofyldt og hverken andelsboligforeningens bestyrelse eller Nykredit havde forstået produktet.

Ejendommen med 180 lejligheder blev købt i foråret 2007 for 360 mio. kr. I forbindelse med købet opskrev administrator med hjælp fra sin faste valuar ejendommens værdi fra 360 til 490 mio. kr.

Foreningens hovedtal. En ædruelig valuarvurdering siger ca. 290 mio. kr., overbelånt med realkredit- og banklån for ca. 360 mio. kr. og en gæld er 540 mio. kr. som følge af swap. Andelsværdien er negativ og andelene overdrages til 0 kroner.

RETSUDVALGETS HØRING OM DE NYE KONKURSREGLER

I december måned 2012 holdt Retsudvalget en høring om de nye konkursregler. Her kom man i slutningen af høringen ind på nogle problemer med andelsboligforeninger.

Det fremgik af forskellige indlæg, at man betragtede andelshavere som grådige spekulanter, som på lige fod med alle andre store spekulanter havde spekuleret og nærmest forsøgt at snyde hæderlige banker under finansboblen. Andelshaverne havde spekuleret og tabt. Nu måtte de selv betale prisen for deres spekulative virksomhed.

Denne holdning - at andelshaverne var grådige spekulanter - blokerede fuldstændigt for at man på retsudvalgets høring forholdt sig til det egentlige problem, nemlig at bankerne havde oversolgt lokkelån til andelsboligforeninger, som hverken køberne eller sælgerne af lokkelån forstod.

I al almindelighed er alle, der ejer fast ejendom, spekulanter. Værdierne kan gå op og ned. Renten kan gå op og ned. Det ved vi alle og det er ikke det, der er tale om her.

De komplicerede finansielle produkter (trappelån, lokkelån) der er blevet stoppet ned i halsen på andelsboligforeninger (det engelske ord er missold/misselling), er yderst risikofyldte og uegnede til boligfinansiering. Det forstod bestyrelsen ikke og Nykredit forstod det heller ikke.

Det kræver betydelig økonomisk indsigt at spekulere. Spekulation i egen bolig er ikke beskåret folk på en fast pension eller med en almindelig løn. Desuden må det forudsætte, at andelshaverne kendte til og forstod de komplicerede finansielle instrumenter, som lå til grund for finansieringen af foreningens ejendom. Hvordan kunne spekulere i 2007, når man først 3-4 år senere fik oplyst, hvilke komplicerede finansielle instrumenter ejendommen var finansieret med? Og hvordan skulle andelshaverne kunne forstå produkterne, før banker selv forstod dem?

Første gang offentligheden hørte om lokkelån, var på Finansrådet årsmøde i 2010, hvor den daværende nationalbankdirektør Niels Bernstein gav en karakteristik af de nye finansielle produkter, der var kommet ind i boligfinansieringen i andelsboligsektoren. På det tidspunkt havde ingen i deres vildeste fantasi forestillet sig, at nogen kunne finde på det. Bernstein sagde bl.a.:

- Lånene er særdeles risikable.
- Lånene er ikke i tråd med pari-reglen, hvor et lån kan indfris til en kurs tæt på 100.
- Lånene ligger langt fra realkreditens erklærede mål om at beskytte låntager.
- Låntager låses fast af en stigende gæld.
- "Trappelån" er magen til de såkaldte "lokkelån", der var udbredt på det amerikanske sub-prime marked op til finanskrisen.
- Kombinationen af lange inkonverterbare lån forrentet med en rente, som er stigende over lånets løbetid, er ikke hensigtsmæssig til boligfinansiering.

Bortset fra disse oplysende ord, der jo totalt undersiger spekulations-påstanden - ikke mindst ved brugen af udtrykket "lokkelån" - har der i de forløbne år ikke været megen hjælp at hente for andelsboligforeningerne.

TILSYNSMYNDIGHEDERNES ROLLE

Når man som andelshaver har tabt et meget stort andelsindskud og havner i en livsvarig gældsfælde, så er det bemærkelsesværdigt at se, at de myndigheder, der forventes at føre tilsyn med finansielle virksomheder og som trods alt burde give indtryk af at håndhæve en vis form for forbrugerbeskyttelse, alle afviser at have noget med sagerne at gøre.

Ingen nævnt og ingen glemt.

INGEN RETSSIKKERHED

Der er ingen steder at gå hen, hvis man som andelshaver har behov for at få hjælp i sager mod aktører i den finansielle sektor.

Allerede i udgangspunktet er andelshaverne retsløse, fordi de som sammenslutninger af almindelige borgere slet ikke kan hamle op med den finansielle sektors effektivitet og enorme ressourcer, der kan sættes ind hvor og hvornår det skal være, og især hvis sagerne kommer så langt som til domstolene. Vi har en række konkrete eksempler på, at man bevidst går efter at ramme os vores retssikkerhed, true bestyrelsen og så videre.

Går vi til UK, så spiller det engelske finanstilsyn en helt anderledes aktiv rolle på virksomheders og

forbrugeres side. Det engelske finanstillsyn er gået ind i tusindvis af sager for små og mellemstore virksomheder, som har fået et "uhensigtsmæssigt" finansielt produkt. Og når det drejer sig om den enkelte borger, så tager den engelske finansielle forbrugerombudsmand fat i sagerne.

Det kunne vi godt bruge herhjemme.

Også fordi vi sandsynligvis endnu ikke har set bunden endnu. Mange andelsboligforeninger er formentlig endnu ikke er klar over, hvordan deres finansiering er skruet sammen. Der er andre og større andelsboligforeninger, der har præcis samme finansieringsmodel som AB Duegården. De er blot ikke klar over, at de går konkurs i 2027. Eller når banken opsiger swapaftalen.

Hvorfor er alt dette interessant? Det er det, fordi andelshavere og andelsboligforeninger uforvarende er blevet fanget i en livsvarig gældsforpligtelse, som det bliver sværere og sværere at komme ud af. Når det kombineres med, at retssikkerheden for andelshavere er truet, så er det en alvorlig situation for borgere i en tilsyneladende retsstat som Danmark.

Et helt konkret aktuelt eksempel er, at man nu forsøger at afskære andelsboligforeningerne fra at gå til domstolene.

AB Duegården var i maj 2010 insolvent og foreningen var tvunget til at indgive konkursbegæring i september. Nykredit var enig i vurderingen af foreningens økonomiske situation, men indgav i stedet begæring om rekonstruktion.

Skulle rekonstruktionen lykkes, havde vi forventet at få reduceret foreningens gæld og ydelser, så den kunne overleve. Alternativet var konkurs. Men tværtimod forsøgte Nykredit med skifterettens hjælp at påføre foreningen yderligere gæld. Det blev afvist af generalforsamlingen og til sidst besluttede skifteretten, at foreningen var solvent.

Derfor var det med interesse vi den 22. september 2012 læste i Jyllandsposten, at dommeren i skifteretten nu samarbejder med bankernes advokater om at holde andelsboligforeninger ude af skifteretten.

Det kan ikke være meningen at alle de foreninger, der har fået lokkelån stoppet ned i halsen, hver især skal igennem dyre og opslidende sager ved domstolene, - hvis man overhovedet kan få lov til at få sin sag bragt for domstolene. Mange vil opgive at få deres ret, - og måske er det dét, der er kernen i sagen.

Det samme gælder nogle af de hårdest ramte andelshavere. De der på blanke papirer har lånt fx 1 mio. kr. til køb af en andel, der nogle år senere viser sig at være værdiløs, når oplysningerne om ejendommens belåning kommer frem i lyset.

Vores ønske er, at man i DK gør som i England, hvor nogle få kompetente statslige myndigheder tager sig af at rulle alle disse sager tilbage, til gavn og glæde for forbrugerne.

I Danmark er der stor uklarhed om retstilstanden i mange sammenhænge. Det benytter bankerne og deres mange advokater sig af i vid udstrækning, til at sprede misinformation og usikkerhed. Heldigvis ser vi, at Højesteret gang på gang skærer klart og tydeligt igennem, når sagerne endelig kommer så langt.

Gældende ret markeres af konkrete afgørelser ved domstolene - og af og til af et ankenævn. Men det kan tage lang tid, hvis alle bankernes advokater også skal holdes beskæftiget.

Her kunne ministrene, fx By- og Boligministeren, Justitsministeren og Erhvervs- og Vækstministeren, godt gøre noget mere for at få afklaret retstilstanden, fx ved at udarbejde vejledninger. På samme måde, som Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i 2010 udarbejdede en vejledning om andelsboligforeningers aflæggelse af årsrapport, hvor man tog stilling til swap. Den vejledning har skabt generel klarhed, som har reddet mange andelshavere fra ruin.

Ministrene kunne sagtens udarbejde vejledninger om mange af de forhold, der nu føres retssager om.

Lad mig nævne nogle eksempler:

- Kan en andelsboligforening gå konkurs?
- Hvilken husleje skal en andelshaver betale efter en konkurs?
- Er en andelsboligforening stillet som forbruger i forhold til rådgivning og i sager ved ankenævn og domstole?
- Er banken ansvarlig for lokkelånet, selvom banken ikke forstod sit eget produkt?
- Hvorfor er der ingen regler for hvem der må kalde sig valuar, hvordan skal de vurdere en ejendom og hvad er deres ansvar?
- Er det lovligt at en swap er negativ, før den går i nul og træder i kraft?
- Og så videre.

Disse vejledninger ville klare forholdene for meget af det der føres retssager om, og vil – modsat ny lovgivning, som kun gælder for fremtiden – også hjælpe på fortidens og nutidens forhold.

Hvor der er en vilje, er der en vej.

Tak for ordet.

Finansiell rådgivning af andelsboligforeninger

- 1. Et tilbudt produkt skal passe til den forudsatte brug**
 - variabel rente på swappen skal passe med variabel rente på realkreditlån
 - afviklingsprofil for lån og swap skal passe sammen
- 2. Både fordele og ulemper skal beskrives loyalt**
 - swappen er inkonvertibel
 - markedsværdi påvirker andelskronen

Hvor får andelsboligforeningen uafhængig og kompetent rådgivning?

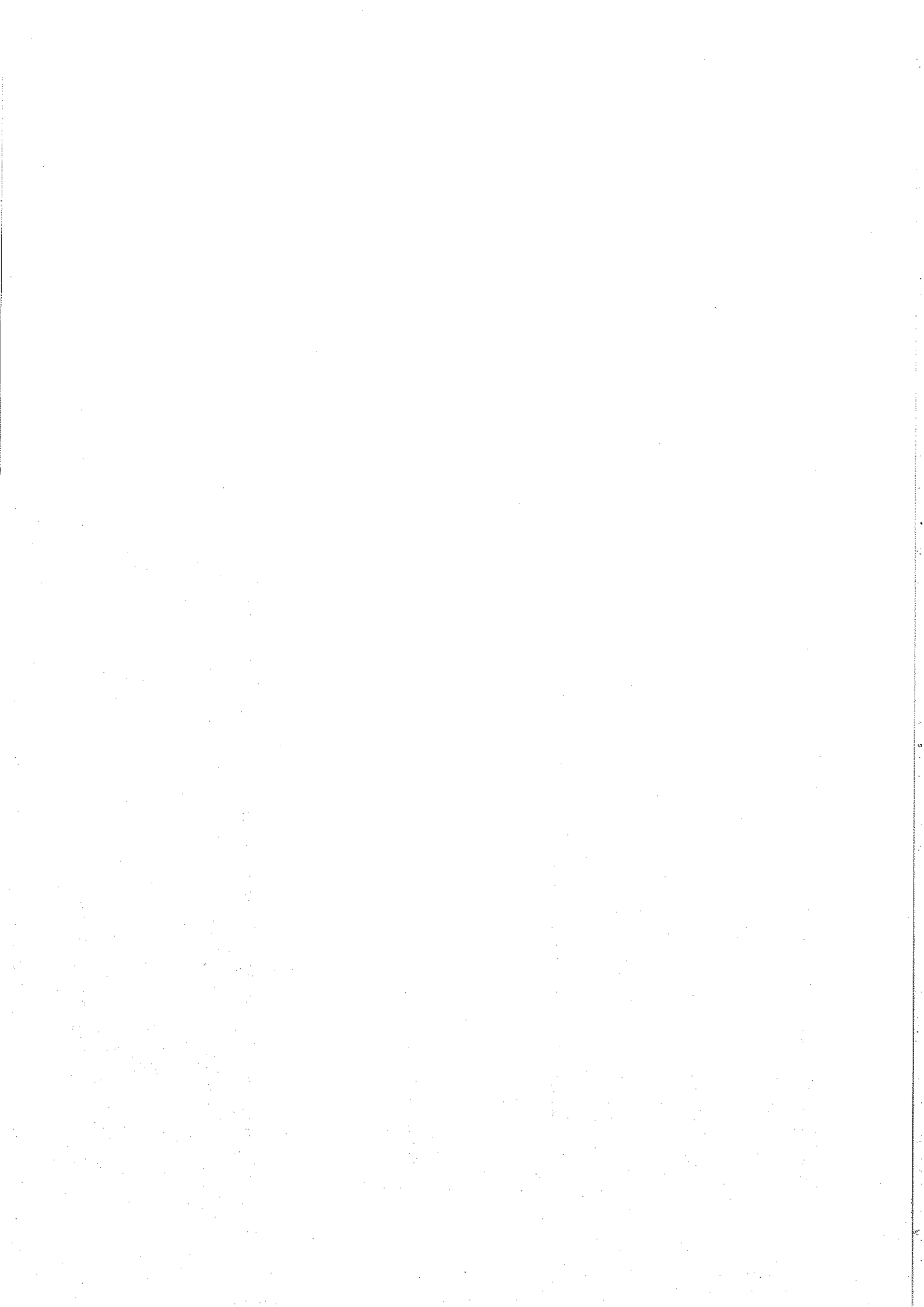
- bank?
- administrator?
- revisor?

Hvad er andelsboligforeningens risikoprofil og ønsker?

vil alle andelshavere det samme med hensyn til:

- risiko vs. forudsigelighed?
- kompleksitet vs. gennemskuelighed?
- formueforøgelse vs. lav ydelse?
- tidshorisont?

Thomas Brenøe, Pengeinstitutankenævnet



Vedrørende maksimalpriser på andelsboliger og en karenperiode for brug af valuarvurderinger og ejendomsværdi

Maksimalpriser indføres i almindelighed for, at en vare - her andelsboliger - skal kunne købes til en pris under markedsprisen, således at det bliver muligt for husholdninger med beskedne økonomiske ressourcer at købe boligerne. Maksimalpriser kan derfor af køberne opfattes som en lovbestemt sikring af, at priserne på boligerne er lave.

Der er ulemper ved maksimalpriser, der sættes under markedsprisen. Boligerne vil ikke blive fordelt efter husholdningernes betalingsvillighed, der bl.a. afspejler forskelle i boligbehovet, men vil i stedet blive fordelt efter andre kriterier som ventelister, "forbindelser" eller tilfældigheder. Disse fordelingsmekanismer giver en lavere samlet velfærd. Derudover vil vedligeholdelse og forbedringer af boligerne ikke blive gennemført i det omfang, værdien heraf ikke kan slå igennem i handeldsprisen. Endelig er der det specielle for andelsboliger, at en maksimalpris under markedsprisen vil bryde "boligkæden" i et marked med stigende boligpriser, idet unge familier, der bor i en andelsbolig, ikke vil få den markedsmæssige værdistigning på deres bolig/andel. De vil derfor være ringere stillet end f.eks. ejere af ejerlejligheder, hvis de senere ønsker at flytte til en ejerbolig, f. eks. et parcelhus.

Handel med andelsboliger er ved lov underlagt en maksimalpris (§5), der principielt er den højeste pris, som en andelsbolig må sælges til. Andelsboligforeningerne kan i dag vælge mellem tre måder at fastsætte ejendommens værdi¹ og dermed maksimalprisen på:

- a) Anskaffelsesprisen
- b) En valuarvurdering
- c) Den seneste ejendomsværdi

Indehaverne af andele, dvs. de potentielle sælgere af andelsboliger, vælger i stigende omfang valuarvurderinger, når maksimalprisen skal beregnes. De kommer derved tæt på - og i mange tilfælde over - markedsprisen og fjerner således de ovennævnte ulemper for indehaverne/sælgerne. Denne praksis fjerner imidlertid også det primære formål med maksimalpriserne, idet de ikke længere sikrer køberne en pris under markedsprisen. Derimod kan købere, der tror, at maksimalprissystemet stadig sikrer billige boliger, blive tilskyndet til at købe for dyrt.

¹ Værdien af senere forbedringer kan tillægges

En karenperiode på to eller tre år for nystiftede andelsboliger, hvor foreningen kun må bruge anskaffelsesprisen til beregning af maksimalprisen, fjerner ikke systemets grundlæggende fejl. Det sikrer hverken førstegangskøbere eller efterfølgende købere en billig bolig.

Maksimalprisbegrebet bør helt fjernes fra loven, og andelsboligforeningerne alene pålægges at oplyse andelsboligernes forholdsmæssige værdi efter den seneste ejendomsvurdering sammen med foreningens øvrige økonomiske forhold.

Købere, der er i tvivl om, hvad den rigtige pris for boligerne er, vil være bedst tjent med selv at indhente ekstern rådgivning - eventuelt i form af en valuarvurdering. Det gælder også ved stiftelse af en andelsboligforening. Eventuelt kan der lovgives om en fordeling mellem køber og sælger af udgifterne til en ekstern vurdering af boligernes værdi.

GRUBBE ADVOKATER

ADVOKATANPARTSSELSKAB

By- og Boligudvalget.
Høring om andelsboligmarkedet
d. 23. april 2013

'Andelsboligernes juridiske grundlag'
v/adv. Thomas Rysgaard Rasmussen

GRUBBE ADVOKATER

ADVOKATANPARTSSELSKAB

- ▶ Andelsboligen er en velfungerende hybrid mellem en lejeboligen og ejerboligen.
- ▶ Lovgrundlaget er overskueligt. Regulerer primært vilkår for stiftelse af en andelsboligforening og vilkår prissætning/overdragelse af andele.
- ▶ Andelsboligforeningen er styret af et engageret beboerdemokrati.

GRUBBE ADVOKATER

ADVOKATANPARTSSELSKAB

- ▶ Behov for yderligere lovregulering?
- ▶ Stiftelse af andelsboligforeninger: Flere af stiftelserne i årene 2006/2007 har demonstreret et behov for en 'fartdæmpning' af værdiansættelsen af ejendommen, og behov for mere realistiske stiftelsesbudgetter.
- ▶ Drift af andelsboligforeninger: Ja, men ikke behov for nyskabelser. Eksisterende retningslinier som f.eks. Modelregnskabet er brugbare.
- ▶ Ophør af andelsboligforeninger: Aktuelt lovgrundlag er tilstrækkeligt. Tvivlstilfælde afklares ved domstolene.

GRUBBE ADVOKATER

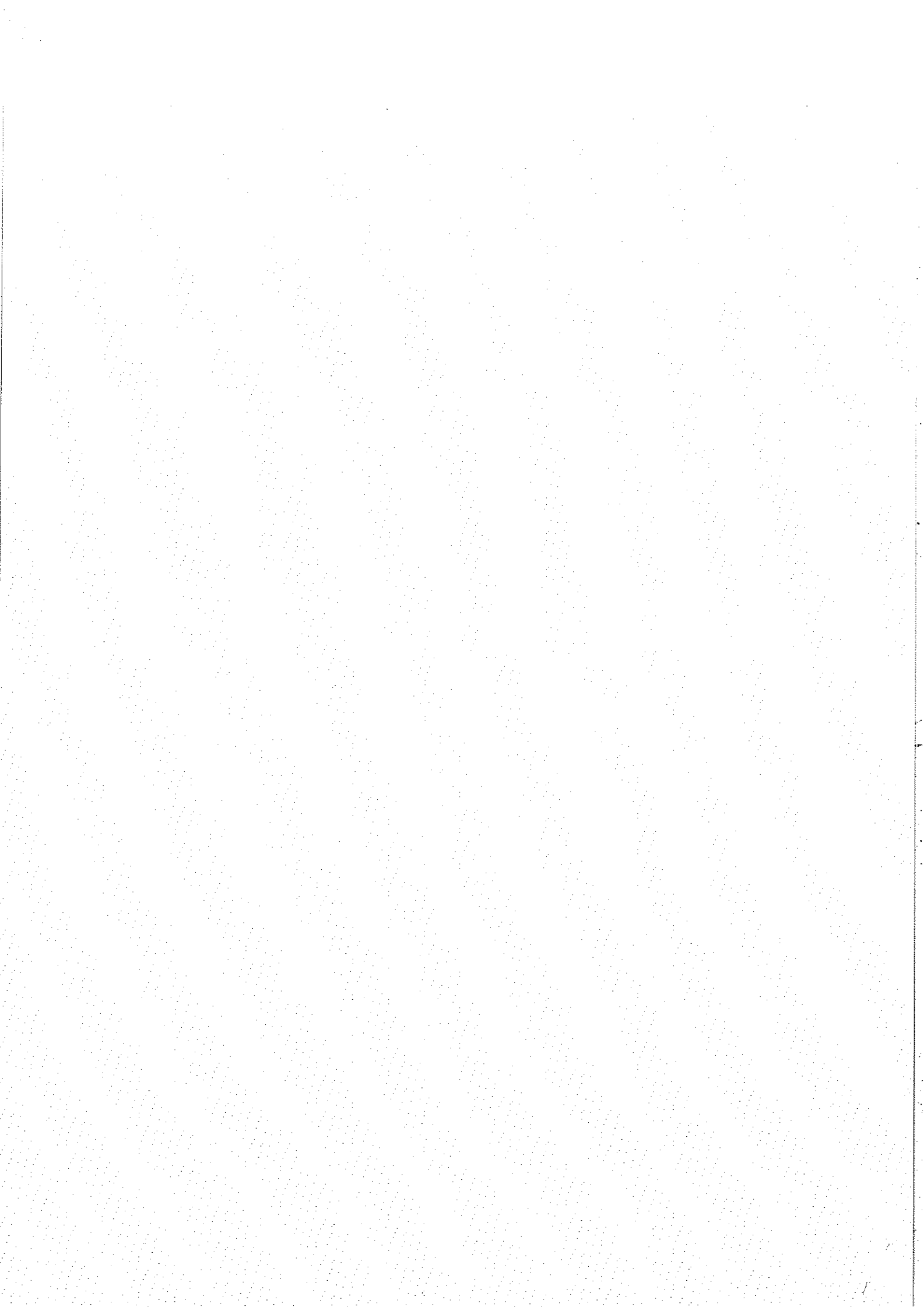
ADVOKATANPARTSSELSKAB

- ▶ Stiftelse af andelsboligforeninger.
- ▶ Indførelse af en karenperiode før brug af offentlig ejendomsvurdering og valuarvurdering fornuftig.
- ▶ Rådgiveres 'No cure - no pay'-honorering: Risiko for overbudssituationer. Den der lover mest guld og den grønneeste skov vil ofte blive foretrukket. Tiltroen til rådgiverens objektivitet kan bringes i fare.
- ▶ Problem med uholdbare driftsbudgetter, bl.a. baseret på salg af leje-boliger som andele. Finansiering baseret på 100 % afdragsfrihed ikke hensigtsmæssig.
- ▶ Aktørerne på markedet har pt. lært lektien, men risiko for at lektien kun lagres i korttidshukommelsen.

GRUBBE ADVOKATER

ADVOKATANPARTSSELSKAB

- ▶ Drift af andelsboligforeninger.
 - ▶ Maksimalprissystemet kritiseres ofte, men det er et af varemærkerne for andelsboligen.
 - ▶ En andelsbolig skal ikke koste det samme som en ejerbolig. Andelens prissætning baserer sig på hele ejendommens værdi.
 - ▶ Intentionen med Modelregnskabet er god, og Modelregnskabet bør bruges af alle andelsboligforeninger. Sælgers pligtige oplysninger til køber kan indarbejdes.
 - ▶ En valuarvurdering skal alene udtale sig om ejendommens værdi på vurderingstidspunktet. Den må ikke indregne effekten af teoretiske fremtidige tiltag.



Folketinget 23. april 2013. Høring om andelsboligmarkedet

Talenoter. Rasmus Juul-Nyholm, Dir. Administrationshuset A/S for Ejendomsforeningen Danmark

Ejendomsforeningen Danmark er erhvervsorganisation for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom. Vores medlemmer administrerer 3.276 andelsboligforeninger med til sammen 109.069 af de 203.976 andelsboliger i Danmark, hvilket svarer til 54 % af landet andelsboliger.

Oplæg:

Det store billede. Det der er sket de sidste 10 år – hovedpunkter, når vi ser tilbage:

- Nye regler om pant og udlæg samt andelsboligbog
- Værdistigningerne fra 2006 gjorde andelsboligen til et formueaktiv
- Langt mere komplicerede handler med flere aktører, konflikter og øget oplysningskrav
- Nye finansielle produkter i foreningernes finansiering
- Krav om lovpligtig energimærkning
- Hvidvaskning reglerne og dokumentationskrav i pengehåndtering
- Nye regler om god skik for finansiell rådgivning
- Flere "smarte kreative" løsninger, som de almindelige AB'ere betaler for
- Langt mere kompliceret budgettering og likviditetsstyring

Pointen: Voldsomt øget kompleksitet, omkostninger og risiko for fejl, særligt for små og selvadministrerende foreninger, men også fordyrende uden altid at give øget værdi.

Pointen:

Området har brug for simple, nemme og billige løsninger! Intensionerne (bag lovforslaget) er rigtig og dem bakker vi op om, men udførelsen skal være billigere og lettere at leve op til. Administratorerne er de eneste, der står til at tjene på disse tiltag (måske med revisorerne), men vi mener faktisk ikke lovforslaget tilfører forbrugerne meget relevant værdi for disse omkostninger.

Konkret ift. lovforslaget:

1. Vi bakker op om den 2 år karenperiode for skift af værdifastsættelsesprincip
2. Øget information og gennemsigtighed i handlerne er en god idé og bakkes op. Men vi mener at et par tilføjelser til vejledning i årsregnskaber for andelsboligforeninger, kombineret med et krav om at aflægge regnskab efter vejledningen (og modelregnskabet) vil løse behovet og spare de min. 150 mio. kr.¹, som det nye tiltag forsigtigt estimeret vil koste. Dertil kan man udgive vejledning med tilhørende modelregnskab til sælgers brug. Endelig bør man arbejde for øget brug af køberrådgivning.

Men de virkelige udfordringer lige nu tages der ikke hånd om:

Kontrol og genberegning af maksimalprisen:

Der har været en mangeårig praksis om, at andelskronen er gældende fra gf til gf.

Højesteret har afsagt to domme i januar, der gør op med denne praksis, og kræver en løbende genberegning af andelskronen – i praksis for visse foreninger fra handel til handel.

Dette er en meget uhensigtsmæssig, dyr og konfliktskabende praksis, som ikke er mere "fair" end den hidtidige anvendte praksis.

Vi mener, at dommene er i overensstemmelse med lovens ordlyd, men vi ved, at det ikke er overensstemmelse med den almindelige andelshavers forventning og det beboerdemokrati, i andelsboligforeningens vedtægter har besluttet, nemlig at andelskronen skal gælde fra generalforsamling til generalforsamling.

Da bestemmelsen om beregning af maksimalprisen blev indført, var det muligt i overensstemmelse med lovens ordlyd at fastsætte andelskronen én gang om året – nemlig på foreningens generalforsamling.

Den gældende andelskrone skal naturligvis være retvisende for det køberen betaler for andelsboligen. Er de gældende regler om, at andelskronen skal beregnes på tidspunktet for underskrift af overdragelsesaftalen mere retvisende og mindre konfliktskabende, end hvis samme andelsboligforening fik mulighed for lovligt at vedtage andelskronen én gang årligt på generalforsamling?

Problemet:

- Et demokratisk problem: Vedtægternes intension OG generalforsamlingens mulighed for at afsætte "buffer" undermineres. Eksempel 1. om buffer.ⁱⁱ
- Voldsomt øget uklarhed – 1000 åbne spørgsmål. Eksempel 2 om byggesag.ⁱⁱⁱ
- Flere konflikter og retssager. Vi kommer til at se et hav af sager, (sag på ovenstående)
- En regnskabsmæssig ukorrekt opgørelse af andelsværdien. Det vi nu laver er forkert, eller i bedste fald ikke mere korrekt. Vi korrigerer kun for én ting / én side af balancen (adm nødvendighed, men ikke fair) (afdrag og overskud sag). Eksempel 3 om korrektion mellem årsafslutning og generalforsamling.^{iv}
- Øgede omkostninger – processen udvidet og fordyret, men er ikke bedre. Konsekvens 500-2000 kr. pr. handel.
- Den foreslået øget oplysningsindsats vil også fordyreprocessen. Ca. 2000 kr. handel i mange foreninger.

Løsning:

Det er på tide, at fagfolk i et hurtigt arbejdende udvalg ser på andelsboligforeningsloven som helhed og moderniserer loven, så den passer til den virkelighed som andelsboligforeningerne befinder i. I den forbindelse vil en indføjeelse af en enkelt sætning om at maksimalprisen, ikke kun fastsættes på gf. men at den også er gældende fra generalforsamling til generalforsamling være en meget lavt hængende frugt at plukke.

Bilag:

i **Besparelser på mere end 150 mio. kr.** (Uddrag fra ED's høringsvar af 25. febr. 2013): Ifølge Danmarks Statistik findes der i 2012 i alt 207.571 andelsboliger i Danmark. Der findes desværre ikke en samlet statistik over, hvor mange andelsboliger, der udbydes eller sælges hvert år. Men hvis det antages, at hver andelsbolig udbydes til salg hvert femte år, vil det svare til, at der skal udfyldes 41.514 oplysningsskemaer hvert eneste år. Det må skønnes, at tidsforbruget ved udfyldelsen, opdatering og behandling af et oplysningsskema vil svare til en omkostning på cirka 3.500 kr. per oplysningsskema. Det vil sige, at det samlet koster omkring 145 mio. kr. i administrative omkostninger at udfylde de nye oplysningsskemaer ($41.514 \times 3.500 = 145.299.000$). Dette er en væsentlig administrativ omkostning, der bør medtages i overvejelserne i forbindelse med lovforslaget.

ii **1. eksempel om buffer:** En andelsboligforening har valgt på en generalforsamling at afsætte en "buffer" i andelskronen. Dette kan f.eks. være med henblik på fremtidig vedligehold, til sikkerhed ved evt. fald i ejendomsværdien, eller fordi man mener den offentlige vurdering er urealistisk høj (ses ofte). En kursregulering af foreningens gæld modtaget (kan være fra en swap eller et almindeligt obligationslån) og ny praksis kræver et andelskronen genberegnes. I denne genberegning skal administrator, jf. de nye domme, indregne og dermed eliminere, den buffer som generalforsamlingen demokratisk har afsat. Uanset at denne kan have et andet formål end afdækning af kursudsving. F.eks. et kommende byggeprojekt.

iii **2. eksempel om uklarheder som følge af byggesag:** En andelsboligforening, har netop vedtaget en byggesag til ca. 6 mio. kr. Der er primært tale om vedligeholdelsesarbejder. Egenkapitalen er i dag ca. 42 mio., så det er ca. 15 % af egenkapitalen, der er i spil. Administrator har forhørt sig hos valuaren, hvor stor en del af arbejderne, der vil kunne godskrives ejendommen som forbedringer. Han har vurderet arbejderne ud fra det foreliggende projektmateriale og oplyst, at ca. 1/3 sandsynligvis vil kunne tilskrives ejendomsværdien. Endelig har administrator søgt byfornyelsesstøtte. Bestyrelse og tekniker har en forventning om at modtage op til 1/3 af projektet i støtte. Projektet vil først blive gennemført i forår/sommeren 2014.

Spørgsmålet er: Hvor meget skal administrator hensætte til byggesagen i den korrektion administrator fra nu af bør lave? 6 mio., 4 mio., eller 2 mio.? I bedste fald belaster projektet foreningens formue med 2 mio. kr. - måske mindre, for i de 6 mio. er der meget store summer afsat til uforudsete udgifter.

Modtages der ikke støtte, belaster projektet foreningsformuen med 4 mio. kr. (projektets omkostninger til 6 mio. kr. med fradrag af opskrivning af værdiforøgelsen på 2. mio. kr. af den faste ejendom i henhold til valuarvurderingen). Såfremt foreningen ikke få byfornyelsesstøtte vil foreningen nok revidere og reducere projektet.

Skal administrator dække sig 100 % ind, skal administrator korrigere med 6 mio., men så er administrator så godt som sikre på, at sælger bliver snydt.

iv **3. eksempel om urimelig korrektion mellem årsafslutning og g.f.:** En forening har netop afsluttet et godt driftsår pr. 31/12. Man har kun foretaget lidt vedligehold, så der er et pænt driftsmæssigt overskud. Dertil har man lige nu meget store afdrag på sine realkreditlån. I januar modtages en årsopgørelse fra realkreditinstituttet, der viser en betydelig stigning i gældens kursværdi. Foreningen har ikke nogen "buffer". Andelskronen er sat direkte efter regnskabet's egenkapital. Samtidig overdrages en andelsbolig i foreningen i februar måned. Kursreguleringen fra januar blev korrigeret ved beregning af andelskronen i den handel, der laves i februar måned. På generalforsamling i april måned fremlægges et regnskab, som viser, at egenkapitalen er intakt, da driftsoverskuddet og afdrag samlet er på niveau med kursreguleringen. Sælger er dermed blevet snydt.

Vedr. disse eksempler – ja de er vanskelig at forstå og meget tekniske, men hvis du ikke er med, så forestil dig at du som sælgende andelshaver lige har mistet 200.000 og får en sådan forklaring...

