

Høringssvar

Jeg håber på, et mere enkelt andelsboligmarked, større gennemskuelighed, reelle værdier, ophævelse af stavnsbåndet og fjernelse af den nepotisme der er i dag, og som ikke bliver bedre med den nye lovgivning – og ikke mindst håber jeg på lige vilkår og muligheder for alle andelshavere.

Jeg henstiller til Boligudvalget og Indenrigs- og Boligministeriet at tage ansvar for:

Primært

- at det bliver lovbestemt at valuarvurderinger erstatter alle tidligere ansættelsesprincipper for så vidt angår andelsboligforeninger – så der kun vil være ét vurderingsprincip.
- at andelsboligforeningerne forpligtes til at fastsætte en retvisende andelskrone såvel som en retvisende buffer, så ingen andelskrone holdes kunstigt lav ene og alene på grund af en idealistisk tankegang. Hvis ikke der bliver lovgivet herom, risikerer vi, at andelsboligforeningen hensætter hele den frie kapital i en reservefond.

Sekundært

- at det bliver lovbestemt at valuarvurderinger erstatter alle tidligere ansættelsesprincipper for så vidt angår andelsboligforeninger – så der kun vil være ét vurderingsprincip.
- at det pålægges ved lov at hensætte max 10% af egenkapitalen til en reservefond, og at resten af værdien udloddes til andelshaverne, så ingen andelskrone holdes kunstigt lav ene og alene på grund af en idealistisk tankegang. Hvis ikke der bliver lovgivet herom, risikerer vi at andelsboligforeningen hensætter hele den frie kapital i en reservefond.

Baggrund for forslag

I forbindelse med en ny vurderingsmetode vedrørende Andelsboligforeninger er det afgørende vigtigt at holde sig for øje, at der er to spor – dels er der selve vurderingen af ejendommen og dels er der fastsættelse af andelskronen.

Det synes ikke at fremgå af det fremsatte lovforslag, at der er taget højde for det.

Uanset hvilken metode man vælger at vurdere ejendommen efter, vil der fortsat være udfordringer med at fastsætte andelsværdien.

Andelskronen tilhører andelshaverne – den tilhører ikke andelsforeningen.

Demokrati – flertalstyrani

Det er ikke rimeligt:

- at en simpel flertalsbeslutning på en generalforsamling kan fastsætte værdien af andelskronen!
- at det således bliver mine naboer, der bestemmer prisen på min lejlighed!
- at friværdien i min andelsbolig bliver brugt på, at børn, børnebørn og andre familiemedlemmer af foreningen kan få en billig lejlighed på bekostning af mine ikke muligheder for at kunne flytte ud af foreningen!
- at min friværdi er bundet i vores ejendom og en andelskrone, der holdes kunstigt lav og ikke matcher markedet!
- at jeg er stavnsbundet til min lejlighed!

Et samfund – f.eks. en andelsforening – hvor en majoritet kan herske uindskrænket over en minoritet er ikke demokratisk. Det er autoritært.

Jeg har nu boet i en autoritært styret andelsforening i 22 år. Vi har en kæmpe opsparing, som er akkumuleret gennem alle de år, jeg har boet her. Opsparingen er bundet i ejendommen, og som det er i dag, er det kun generalforsamlingen, der kan sætte den fri ved at fastsætte en retvisende andelskrone, og en ligeså retvisende buffer. I dag har vi en buffer på 87% set i forhold til den gamle offentlige vurdering fra 2012 der nu er suspenderet.

Det er ikke demokrati- det er flertalstyrani. Et autoritært og gammeldags styre.

Vurderingsprincipper

Jeg antager, at hensigten med den offentlige vurdering har været at komme så tæt på en ejendoms reelle værdi som muligt. Derfor kan det undre, at man i lovforslaget fastholder den gamle offentlige vurdering fra 2012 samt en indekseret udgave. Begge metoder ligger meget langt under den reelle værdi, ejendommen repræsenterer i dag, og de kan kun have det formål at give lavere priser end valuarvurderingerne.

Eksempel med en andelslejlighed på 62m² i tre forskellige andelsforeninger lige rundt om min egen adresse:

1. andelskrone 11.470 pr m² = kr. 711.140 (den forening jeg bor i)
2. andelskrone 20.000 pr m² = kr. 1.240.000
3. andelskrone 34.000 pr m² = kr. 2.108.000

Forskellen skyldes hovedsagelig de tilfældigt satte offentlige vurderinger, og de forskellige låneforhold mm i foreningerne. (andelskronen = formue-minus gæld)

En i branchen anerkendt valuar har screenet den ejendom jeg bor i til en værdi af kr. 250 mio, hvilket svarer til en andelskrone på kr 28.000. pr m².

Lovforslaget, der skal vedtages, får vidtrækkende konsekvenser for ALLE landets andelshavere. Der påhviler politikerne et kæmpe stort ansvar, at træffe en fair og fornuftig afgørelse. Gør prisfastsættelse til en reel vurdering af en certificeret valuar, og lad sælger få maksimalprisen i forbindelse med et salg internt som eksternt.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation ABF

Det fremsatte forslag ligner i mistænkelig grad indstillingen fra ABF og Ejendom Danmark, som lægger vægt på fordelene ved, at andelsboligforeninger fremover fortsat kan vælge mellem værdiansættelsesprincipper, som henvender sig til de forskellige typer af andelsboligforeninger.

Hvis politikerne har en forestilling om, at ABF varetager andelshavernes interesser, ja så kunne de ikke tage mere fejl - de varetager kun andelsforeningernes interesser. Talte de derimod andelshavernes sag, ville de pege på valuarvurdering som eneste mulighed, ligesom de burde bakke op om, at andelskronen samt bufferen skal være retvisende og ikke styres af en idealistisk tankegang, som i dag stavnsbinder ca 20% af andelshaverne til deres bolig.

Maksimalprisprincip / minimalprisprincip

Andelshavernes værdier er blevet udhulet siden den seneste offentlige vurdering fra 2012, der nu er suspenderet.

Det er en pseudoargumentation, at der også skal være andelslejligheder til købere "uden så mange penge", og det kan imødegås med, at det er et maksimalprisprincip og ikke et minimalprissystem. Hvis en sælger vil sælge til under den godkendte andelsværdi, kan vedkommende "frit" beslutte dette – og selvsagt også til familie. Det står altså en sælger frit for at gå – også langt - ned i pris, og større fremtidige vedligeholdelsesarbejder kan klares ved at afsætte en retvisende reservebuffer før beregningen af andelskronen.

Vejen til et spekulationsfrit andelsmarked

Det løser på ingen måde udfordringerne i dag, at give så mange valgmuligheder, som det nye lovforslag lægger op til – tværtimod. Når bestyrelserne og generalforsamlingen i de forskellige andelsforeninger ikke kan finde ud af at håndtere fastsættelsen af andelskronen på retfærdig vis, så må politikerne træde i karakter og lovgive herom.

En andelsboligforenings bestyrelse er pligtig til og står til ansvar for en korrekt værdiansættelse, og har pligt til at kontrollere og regulere andelsværdien, hvis der er fremkommet oplysninger om væsentlige forhold, der kan medføre ændring i fastsættelsen af andelskronen jf. Højesteretsafgørelse nr. 365 fra 2011.

Statistik

Gennemsnitsprisen for en andelsbolig i København er på kr.27.000 pr m² og kr. 51.000 pr m² for en ejerlejlighed, så andelsboligen er stadig en økonomisk overkommelig boligform, og andelsboligerne udfylder stadig deres rolle som en mellemvej mellem ejerboliger og lejeboliger ifølge rapport udarbejdet af cheføkonom Christian Hilligsøe Heinig Realkredit Danmark.

Illusionen om tilgængelige andelsboliger – ventelisteproblemet.

Det er mit indtryk, at politikerne ønsker at værne om andelsmarkedet. Men politikerne skal holde sig for øje, at andelsboligmarkedet består af lukkede systemer med privilegier til egne. Det er nemlig ikke kun ens økonomi, men også ens netværk, der er afgørende for adgangen til en andelsbolig. Derfor bør alle ventelister afskaffes – interne som eksterne.

Andelsboligmarkedet er, som det er i dag, et gråt marked, hvor familie og venner tilføres store værdier. Det er ulovligt at sælge over maksimal prisen – men det er vel lige så ulovligt at sælge til under handelsværdien?

Hvis man nærmest forærer sine værdier væk, kan der så blive tale om beskatning af en sådan "gave", hvis man sælger sin andelslejlighed til en urealistisk lav andelskrone?

I de andelsforeninger, der endnu ikke benytter sig af en valuarvurdering, får fremtidige købere foræret en stor friværddi, som "blot" på en ny generalforsamling kan udloddes frit til andelshaverne, herunder de nye, som har købt "alt for billigt".

Med store underpriser, som der stadig er i en del foreninger, vil anvisning af et familiemedlem som den næste andelshaver være en urimelig økonomisk fortrinsstilling til det barn eller barnebarn, der indtræder i foreningen fremfor de børn/børnebørn, der ikke kan indtræde på samme vilkår.

Ved skilsmisser er der samme problem, da den skilsmisefælle, der skal flytte ud af en forening, står i en økonomisk nærmest umulig situation.

Formål med ny lovgivning

Det har aldrig været meningen med Lov om Andelsboligforeninger, at prisen på disse skulle holdes kunstigt lave med en følge af at stavnsbinde andelshaverne til deres bolig. Derimod har det altid været meningen, at de skulle kunne følge den almindelige prisudvikling på ejendomsmarkedet for udlejningsejendomme.

Valuarvurderingerne er kommet for at blive.

Derfor bør alle foreninger gennem lovgivning pålægges at indhente en valuarvurdering og herigennem få værdierne frem i lyset, som den enkelte andelshaver, der i dag bor i andelsboligforeningen, ejer.

Vi er mange andelshavere, der i adskillige år har været i havsnød – nu bør politikerne komme os til undsætning, smide et redningsbælte ud – og redde os fra druknedøden.

København, den 16. august 2022

Lis Larsson