



Lis Larsson
lis.larsson@mail.dk

Stormgade 2-6
1470 København K
Telefon 72 28 24 00
im@im.dk

Sagsnr.
2022 - 1869

Kære Lis Larsson

Doknr.
505104

Tak for din henvendelse af 26. marts 2022 om fastsættelse af andelskronen i andelsboligforeninger.

Dato
22-04-2022

Du foreslår, at der ved lov fastsættes et krav om, at andelskronen altid skal baseres på dagsværdien af andelsboligforeningens ejendom (valuarvurdering), og at der indføres en mindstegrænse for, hvor lavt andelskronen må sættes, f.eks. ud fra minimum 70 % af dagsværdien af foreningens ejendom.

Som begrundelse henviser du til, at de gældende bestemmelser giver mulighed for, at nogle foreninger kunstigt fastholder en meget lav andelskrone, og at dette medfører, at andelshaverne i disse foreninger er stavnsbundne, da de fleste andelsboligforeninger (i Storkøbenhavn) anvender dagsværdier ved fastsættelsen af andelskronen. Du påpeger også en række andre konsekvenser af lave andelsværdier, som du finder urimelige.

Det er korrekt, at et flertal af andelsboligforeningerne med tiden er overgået til at anvende dagsværdien af foreningens ejendom ved beregning af andelskronen, formentlig som følge af, at de offentlige vurderinger har været suspenderet siden 2012. Det er forventeligt, at denne tendens vil fortsætte, nu hvor det er vedtaget, at de offentlige vurderinger af bl.a. andelsboligforeningsejendomme helt afskaffes.

Jeg er også enig med dig i, at de gældende bestemmelser i andelsboligloven om prisfastsættelse giver mulighed for, at der kan være stor forskel i andelskronen mellem forskellige foreninger, og at det kan være vanskeligt for en andelshaver i en forening med en lav andelskrone at flytte til en anden forening med en høj andelskrone - eller til en ejerbolig for den sags skyld.

Jeg vil heller ikke afvise, at i hvert fald nogle af de andre forhold, du påpeger, forstærkes af lave andelsværdier. Jeg finder dog ikke, at det er et demokratisk problem, at andelskronen fastsættes af generalforsamlingen, og er derfor ikke enig i dit forslag om en lovregulering af andelsværdierne, der skal pålægge andelsboligforeningerne at anvende ens værdiansættelsesmetode ved værdiansættelsen af foreningens ejendom.

Generalforsamlingen består som bekendt af alle foreningens medlemmer, og medlemmerne har samme stemmewægt og fastsætter andelskronen ved en flertalsbeslutning. Det er et vilkår i en demokratisk beslutningsproces, at et flertal kan træffe beslutninger, som et mindretal ikke er enige i, så det kan ikke betegnes som udemokratisk, når



dette sker. Jeg kan dog imødekomme dig så langt, at jeg også mener, at en demokratisk beslutning indbefatter, at mindretallets interesser bliver tilgodeset i rimeligt omfang.

Hvad der så er rimeligt, opfattes nok meget forskelligt i de enkelte foreninger, og der kan være forskellige grunde til, at en andelsboligforening vælger at fastsætte andelskronen, som den gør. De fleste foreninger må antages at vægte selve foreningens interesser højt, og det kan f.eks. være i foreningens interesse, at andelsværdierne ikke er høje, da det alt andet lige giver de nytilkomne andelshavere et større økonomisk råderum til at investere i foreningens drift og udvikling, end hvis andelshaverne køber sig dyrt ind i foreningen. Hensynet til de tilbageværende andelshaveres interesser vægter ofte også højere end interesserne for de andelshavere, der er på vej ud af foreningen.

Der er i sagens natur mange forskellige interesser og hensyn i en forening, og der kan være individuelle forhold i den enkelte forening, der taler for at fastsætte en høj andelskrone, mens andre forhold taler for at fastsætte en lav andelskrone. Der skal derfor være videst mulige rammer for en andelsboligforening til selv at afveje de forskellige forhold mod hinanden, når den fastsætter andelskronen. Dit forslag om, at der skal fastsættes lovregler, der pålægger andelsboligforeningerne at beregne andelskronen på et mere ens grundlag, for at sikre andelshaverne en mindsteværdi, vil gå imod dette.

Det er korrekt, at prisfastsættelsesreglerne i andelsboligloven er indrettet sådan, at andelsboligforeningerne har mulighed for at lade andelskronen følge udviklingen i priserne for boligudlejningsejendomme. Dette er en mulighed blandt flere muligheder, og det strider ikke mod intentionen med prisfastsættelsesbestemmelserne, at en andelsboligforening vælger ikke at værdiansætte foreningens ejendom til dagspris, men f.eks. vælger anskaffelsesprisen.

På det mere overordnede plan vil jeg påpege, at når man overvejer at købe en andelsbolig, må man gøre sig bevidst, at man indtræder i et fællesskab, der fastsætter rammerne for deltagerne. Man må også være opmærksom på, at andelsboligformen på den ene side giver mulighed for at få en bolig, man har indflydelse på, til en pris, der ofte er markant mindre end markedsprisen på en sammenlignelig ejerbolig, men at man på den anden side, heller ikke kan påregne at få samme del i de generelle prisstigninger, der i perioder forekommer på boligmarkedet. Modsat vil man typisk heller ikke opleve, at værdien af ens andelsbolig falder i samme grad som f.eks. en tilsvarende ejerbolig, når boligmarkedet går ned. Der er således både økonomiske fordele og ulemper ved andelsboligformen, og det afhænger i høj grad af ens situation, og hvilket tidspunkt man ser på, om det er en fordel eller en ulempe at bo i en andelsbolig.

Boligmarkedet generelt – og i særlig grad det københavnske boligmarked – har i de senere år været præget af store prisstigninger. Det har desværre medført, at mange er havnet i den situation, at de ikke har økonomisk mulighed for at bosætte sig i hovedstaden. Det har også betydet, at det kan være en uoverstigelig økonomisk udfordring at skifte til f.eks. en større bolig, eller – som er situationen for dig din mand – at flytte til en anden andelsboligforening eller i en ejerbolig i hovedstadsområdet.

Jeg ved godt, at det er en ringe trøst, at boligmarkedet i hovedstaden generelt er vanskeligt i øjeblikket, hvis man ikke har en endog meget god økonomi, og jeg har forståelse for din frustration, og håber, at du og din mand kan finde en løsning på jeres ønske om at fraflytte jeres nuværende bolig, men jeg kan beklageligvis ikke støtte dit ønske om en ændring af reglerne om fastsættelsen af andelskronen, da det vil medføre



uønskede konsekvenser for andelsboligforeningerne generelt og desuden begrænse udbuddet af de billige andelsboliger, der trods alt fortsat findes.

Med venlig hilsen
Kaare Dybvad Bek