



2014

**Skriftlig
beretning**

Større gennemsigtighed

ABF's hovedbestyrelse har også i denne landsmødeperiode arbejdet aktivt for at øge gennemsigtigheden på andelsboligmarkedet.

Den massive presseomtale af et mindre antal nødlidende andelsboligforeninger medførte utryghed omkring køb af andelsbolig. Både de nødlidende foreninger og den store del af økonomisk velkonsoliderede foreninger mærkede en vigende interesse for køb af andelsbolig.

Køberne var blevet usikre, og pengeinstitutterne var blevet mere tilbageholdne med at yde lån til køb af andelsbolig.

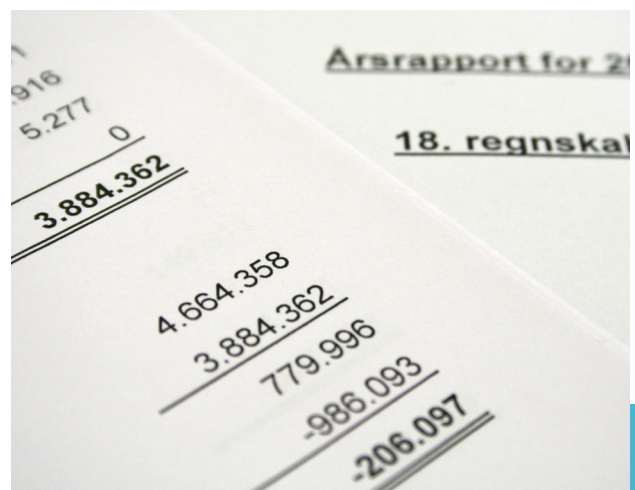
Hovedbestyrelsens arbejde har haft fokus på tre indsatsområder:

- Mere oplysende årsrapporter i andelsboligforeninger
- Skærpelse af sælgers oplysningspligt overfor køber
- Styrkelse af beslutningsgrundlaget ved stiftelse af en andelsboligforening

Årsrapporter

Andelsboligforeningens årsrapport er et centralt dokument ved overdragelse af andele, da den redegør for den enkelte forenings økonomi og danner baggrund for pengeinstitutternes udlån til kommende andelshavere. ABF har derfor i perioden deltaget i arbejdsgrupper nedsat af Erhvervsstyrelsen, der har haft til opgave at revidere den hidtidige vejledning om årsrapporter. Herudover skulle der implementeres en række nye lovgivningskrav til årsrapporter i andelsboligforeninger.

ABF er overvejende tilfredse med resultatet i form af en ny vejledning. Implementeringen af en række nøgleoplysninger i årsrapporten har været et vigtigt element i forbindelse med de nye krav om nøgleoplysningsskemaer ved salg af andelsbolig.



The image shows a close-up of a financial statement, likely an annual report, with the title "Årsrapport for 2018" and "18. regnskab" visible. It displays several numerical figures and calculations:

4.664.358
3.884.362
779.996
-986.093
-206.097

Oplysningspligt

Ministeren for By, Bolig og Landdistrikter Carsten Hansen fremsatte i foråret 2013 et lovforslag til ændring af andelsboligloven. Ændringerne havde det klare mål at styrke oplysningspligten ved overdragelse af andelsbolig – dels ved krav om at sælger skal udlevere en række dokumenter til sælger inden aftalens indgåelse, dels ved krav om udlevering af nøgleoplysninger om andelsboligforeningen og den konkrete bolig, der skal sælges.

For hovedbestyrelsen har det været vigtigt, at der blev fundet en balance mellem en øget gennemsigtighed og et ønske om, at bestyrelserne i andelsboligforeningerne ikke blev unødigt belastet med nye større opgaver, der skal løses i forbindelse med overdragelse af en andel. Hovedbestyrelsen er af den opfattelse, at det endelige resultat lever op til dette ønske. Vi har fået nogle regler, der uden tvivl vil være et vigtigt element i forsøget på at genskabe trygheden ved køb af andelsbolig, og som samtidigt ikke har medført væsentlige nye opgaver til bestyrelserne i vore medlemsforeninger.

Beslutningsgrundlaget ved stiftelse

En stor del af de problemer, som en række nødlidende andelsboligforeninger oplever, har sin årsag i stiftelsen af foreningen. Et helt utilstrækkeligt beslutningsgrundlag og dårlig rådgivning i forbindelse med stiftelsen har givet nogle foreninger økonomiske problemer, hvor det har været vanskeligt at varetage driften på en forsvarlig måde. Derfor har ABF været tilfredse med en lovændring, der medførte, at en valuarvurdering ikke må anvendes af den nystiftede andelsboligforening de første 2 år efter stiftelsen.



Værdier

Andelsboligformen er en unik boligform, blandt andet på grund af beboernes muligheder for selv at fastsætte, hvordan de vil drive foreningen og det tilhørende fællesskab. Ved at vise det særegne ved boligformen og ved at holde fast i, at andelsboligen ikke bare er en light-udgave af ejerboligen, kan vi være med til at sikre, at andelsboligen også i fremtiden er en anerkendt og velset del af det danske boligmarked.

ABF's hovedbestyrelse har derfor haft fokus på, hvordan vi bedre kan synliggøre det særlige ved boligformen og definere de værdier, som er forbundet med at bo i andelsbolig.

Medlemsbladet ABFnyt – der udkommer i 100.000 eksemplarer – har i perioden haft mange fortællinger om foreninger, der har valgt forskellige måder at udnytte både det praktiske og det sociale fællesskab.

Hver andelshaver har sikkert sin egen opfattelse af, hvilke værdier og holdninger, som gør sig gældende i foreningen. Derfor er det springende punkt, hvordan andelshaverne kan nå til en fælles forståelse af foreningens værdigrundlag. ABF har i den forgangne periode udviklet redskaber, f.eks. et værdispil, som kan anvendes af foreningerne, når der skal debatteres værdier og holdninger.

En værdiformulering kan således også anvendes som et salgsredskab. Ved at informere om andelsboligforeningens aktiviteter og særlige kendetegn kan foreningen gøre sig attraktiv, og en køber kan nemmere gøre op med sig selv, om foreningens værdier harmonerer med køberens ønsker.



Grønne tiltag

Rigtig mange andelsboligforeninger har fokus på grønne tiltag, og de har en klar bevidsthed om at spare på ressourcerne i det daglige. Energimærket er et af de redskaber, som en andelsboligforening har til at afdække, om der er steder, hvor målrettede initiativer kan mindske energiforbruget.

ABF's hovedbestyrelse er – som udgangspunkt – positive overfor indførelsen af energimærket, men har samtidigt gjort opmærksom på, at udgiften til at få udarbejdet et energimærke skal stå mål med værdien af mærket.

Gyldighedsperioden for energimærket er nu som hovedregel blevet sat til 10 år. Det er en forlængelse, som ABF har hilst velkommen, idet der dermed er skabt en bedre balance mellem omkostninger og nytteværdi.

Solcelleområdet har i landsmødeperioden fyldt meget. Reglerne er blevet ændret undervejs, og ABF har afgivet høringssvar og rettede i 2013 henvendelse til Folketingets Energiudvalg, da vi fandt en række uklarheder i forhold til den praktiske håndtering af reglerne i forbindelse med overdragelse af andele i en forening.

I kølvandet på solcellereglernes indførelse gennemførte ABF en række medlemsarrangementer landet over, hvor vi informerede om de nye reglers anvendelse.



Den offentlige ejendomsvurdering

Den offentlige ejendomsvurdering har i den for-
gangne landsmødeperiode været omgivet af meget
kritik fra både private boligejere og andelsbolig-
foreninger.

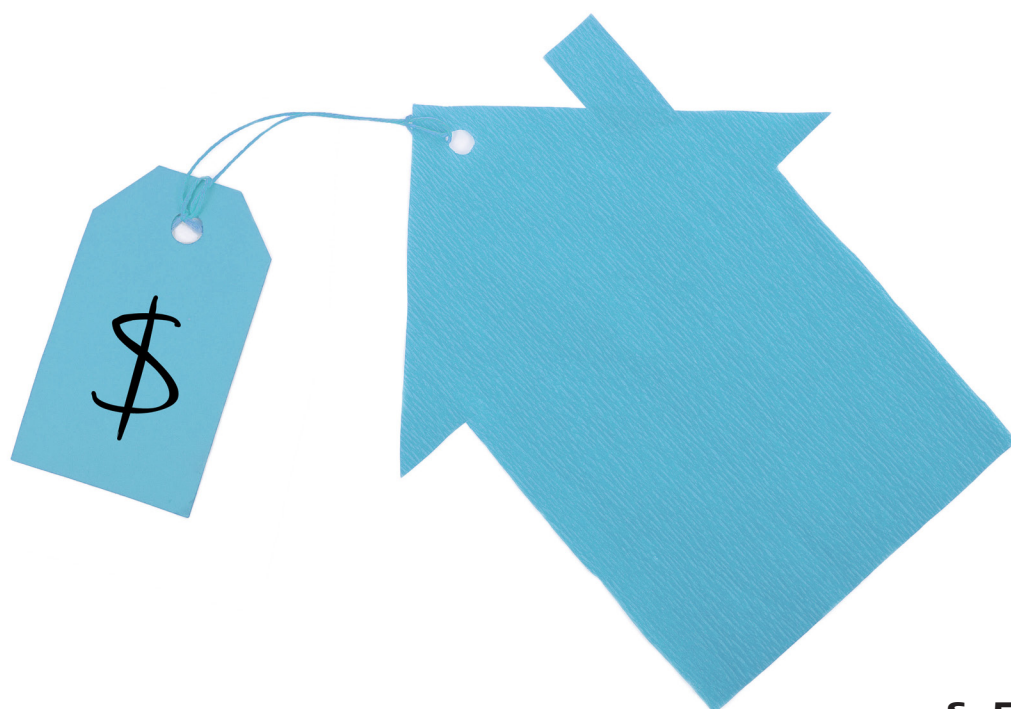
Modsat boligejerne har en andelsboligforening
sjældent haft behov for at klage over en for høj
ejendomsvurdering, da andelsboligforeningerne
ikke betaler ejendomsværdiskat. Hvis en forening
har valgt at klage, har det enten været over den
fastsatte grundværdi, eller fordi ejendomsvurderin-
gen var for lav og derfor gav en lav andelskrone.

Rigsrevisionen udtrykte i 2013 kritik af den of-
fentlige ejendomsvurdering. Specielt i forhold til
andelsboligforeningerne blev der udtrykt kritik af,
at Skat havde valgt et 10 % tillæg til vurderingen for
at undgå klager fra andelsboligforeninger.

Rigsrevisorernes generelle kritik af vurderingssys-
temet i Danmark medførte, at regeringen nedsatte
et ekspertudvalg, der fik til opgave at komme med
forslag til et nyt og forbedret vurderingssystem.
ABF har haft møde med ekspertudvalget og redeg-
jorde for følgende synspunkter:

- Den offentlige ejendomsvurdering har stor
betydning i forhold til prisfastsættelse af andels-
værdien i en andelsboligforening.
- Den offentlige ejendomsvurdering skal fortsat
være baseret på handelsværdien som udlejning-
sejendom.
- Landets andelsboligforeninger har et ønske om
stabile udviklinger i vurderingen og ikke store
udsving fra vurdering til vurdering.
- Fastsættelse af grundværdien fungerer ikke efter
de nuværende principper – der er behov for et
nyt system for fastsættelse af grundværdien.
- Klageadgangen skal gøres nemmere.
Klagebehandlingstiden skal forkortes.

Regeringen modtog i september 2014 ekspertud-
valgets redegørelse. Men regeringen besluttede, at
der skulle foretages flere supplerende undersøgel-
ser, før der ville blive fremsat lovforslag om en ny
offentlig ejendomsvurdering.



Nødlidende andelsboligforeninger

Et antal foreninger, primært stiftet i midten af 00'erne, har i dag økonomiske problemer. Foreningernes økonomi hænger dårligt sammen og nogle af foreningerne er insolvente og uden tilstrækkelig likviditet til at betale kreditorer. Foreningerne er typisk stiftet på et utilstrækkeligt grundlag og i flere tilfælde finansieret med lån, der ikke har været belyst godt nok fra start.

Hovedbestyrelsen mener, at realkredit- og pengeinstitutterne naturligvis har haft en væsentlig rolle i forbindelse med stiftelsen af foreningerne. Dels ved en vurdering af, om ejendommens værdi gav den fornødne sikkerhed for de lån, der blev ydet til finansiering af købet, dels ved vurdering af budgetternes realisme.

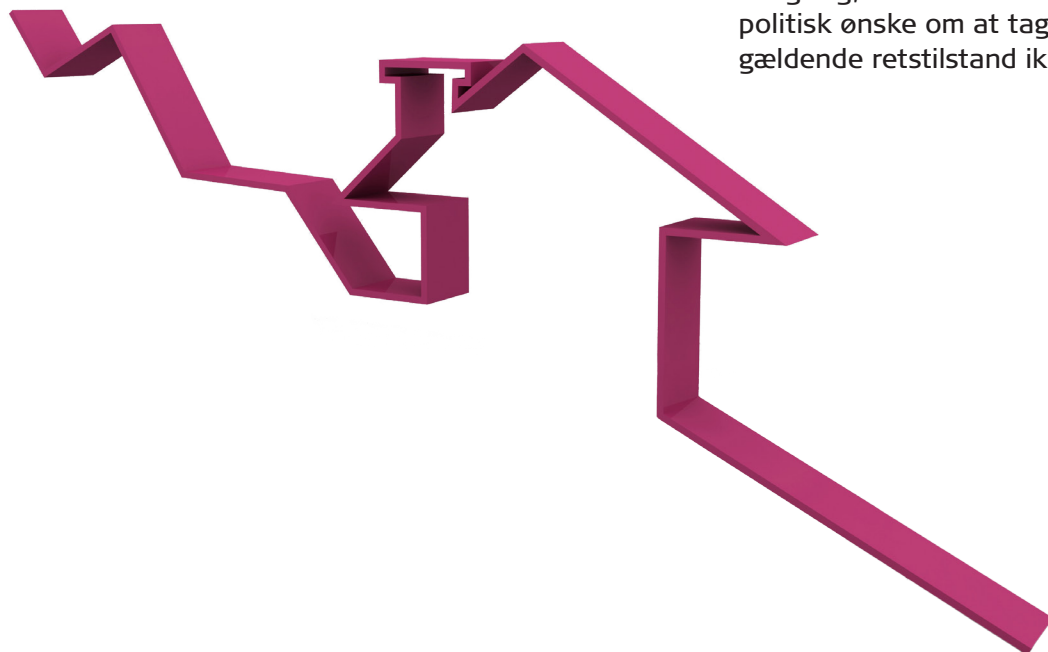
ABF's hovedbestyrelse mener ikke, at institutterne har opfyldt denne rolle tilstrækkeligt godt. Det betyder konkret i dag, at man oplever konflikter omkring enkelte foreningers ønske om at begære sig konkurs. På den ene side står foreninger, der

ønsker at begære sig konkurs for dermed at stoppe yderligere gældssætning. På den anden side står realkredit- og pengeinstitutterne, der ønsker at forhindre en konkurs, fordi et salg af ejendommen betyder tab, da gælden er større end pantets værdi.

ABF's hovedbestyrelse mener, at en konkurs i sig selv kun har tabere. Derfor har ABF opfordret beboere samt realkredit- og pengeinstitutterne til at finde en fælles løsning, der kan føre foreningerne ud af en konkurstruet situation.

Foreningernes egen begæring om konkurs er hidtil blevet stoppet i retssystemet, men et par principielle sager søges nu ført igennem til Højesteret. ABF mener, at det er helt afgørende for en andelsboligforening, at den har mulighed for at begære sig konkurs for at forhindre yderligere gældssætning. ABF mener, at den aktuelle situation, hvor flere foreninger befinder sig en slags "ingenmandsland", fordi foreningerne har gennemført en likvidation, men ikke kan komme igennem med en konkursbegæring, er uacceptabel.

ABF har drøftet denne situation med Folketingets Boligvalg, men kan konstatere, at der pt. ikke er et politisk ønske om at tage spørgsmålet op, så længe gældende retstilstand ikke er endeligt fastlagt.



Renteswapaftaler

I 2012 afgav ministeren for by, bolig og land-distrikter en redegørelse om renteswap-lån. Redegørelsen påpegede overordnet de velkendte problematikker ved renteswap-aftaler. Ministeren konkluderede, at økonomien i andelsboligforeninger skal være mere gennemsigtig, således at købere ved, hvad de går ind til, når en forening har indgået en renteswapaftale.

ABF's hovedbestyrelse fandt ikke redegørelsen tilstrækkelig og savnede især noget om:

- Långivers informationspligt før indgåelse af aftale med en andelsboligforening.
- Långivers ansvar.
- De skattemæssige problemer, hvis en forening har skattepligtig indkomst.
- Løsninger for de foreninger, der er økonomisk ramt som følge af en indgået renteswapaftale.

ABF har derfor efterfølgende rejst de nævnte problemstillinger overfor Folketingets Boligudvalg, ligesom der er rettet skriftlige henvendelser til ministeren for by, bolig og landdistrikter samt skatteministeren.

Herudover har ABF fulgt sager, der har været igennem retssystemet.

I 2013 afsagde Højesteret en dom, der bl.a. fastslog, at en forening, der prisfastsætter andelenes værdi med udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering eller en valuarvurdering, skal medregne den aktuelle markedsværdi af renteswapaftalen. Dommen svarede til ABF's opfattelse – en opfattelse ABF har redegjort for igennem hele forløbet.

I en sag mellem en andelsboligforening og Jyske Bank vandt andelsboligforeningen ved byretten, således at foreningens renteswapaftale blev annulleret. Jyske Bank har anket afgørelse.

Der er med andre ord behov for fortsat fokus på denne del i den kommende landsmødeperiode.



Udbredelsen af andelsboliger

Der findes i dag 214.000 private andelsboliger i Danmark. Dermed udgør andelsboligen ca. 8 % af den samlede boligmasse i Danmark.

Andelsboligen er et godt alternativ til de øvrige boligformer på markedet, og andelsboligformen giver den bedste ramme for såvel et praktisk som socialt fællesskab.

Nybyggeriet af private andelsboliger har igennem den største del af landsmødeperioden været stort set ikke-eksisterende. Til gengæld har omdannelsen af private udlejningsejendomme til andelsboligforeninger været stigende igennem de seneste år.

ABF mener ikke, at lejere for enhver pris skal erhverve en udlejningsejendom på andelsbasis. Der kan være tilfælde, hvor prisen er for høj i forhold til ejendommens vedligeholdelsesmæssige stand.

Det har derfor været afgørende for ABF's hovedbestyrelse, at lejerne får et sobert og nuanceret grundlag for at træffe en beslutning om, hvorvidt en ejendom skal erhverves på andelsbasis. Der bør ikke kun være fokus på udgifterne her og nu – men også på, hvad det på længere sigt vil koste at være andelshaver.

I landsmødeperioden har ABF – i samarbejde med Lejernes LO – taget initiativ til at få udgivet en række pjecer, der skal oplyse lejerne om procedure ved overtagelse på andelsbasis, finansiering, god og dårlig rådgivning samt fordele og ulemper ved at blive andelshaver.

Det er de to organisationers ønske, at pjecerne kan bidrage til sunderе stiftelser og dermed mere levedygtige andelsboligforeninger.

