

Andelsboligerne skal fremtidssikres

Forslag til: Enhedslistens bud på en spekulationsfri og demokratisk andelsboligsektor

Arbejdsgruppen om andelsboliger

Februar 2018

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Indledning	3
2. Hvorfor er andelsboligformen en god boligform?.....	4
2.1 Hvordan kan vi fremtidssikre andelsboligerne?	4
2.2 Hvor udbredt er boligformen?	4
2.3 Hvem bor i andelsbolig?	6
3. Andelsboliger i krise	7
3.1 Spekulativt stiftede andelsboligforeninger	7
3.2 Andelsboliger med indekslån	7
3.3 Hvilke kriseramte AB'er skal vi lave initiativer for?	8
Politikforslag: Initiativer for kriseramte andelsboligforeninger	8
4. Flere ny andelsboligforeninger – på et spekulationsfrit grundlag.....	9
4.1 Krav til stiftelse	9
Politikforslag: Bedre sikkerhed ved stiftelse	9
4.2 Fremme af stiftelse af nye andelsboligforeninger	9
Politikforslag: Sådan får vi flere andelsboliger	9
4.3 Valuarvurderinger skal afskaffes	10
Politikforslag: Stop for spekulative ejendomsvurderinger	10
5. Et spekulationsfrit andelsboligmarked.....	11
5.1 Transparens i andelsboligsektoren.....	11
Politikforslag: Mere gennemsigtighed	11
5.2 Regulering af finansiering af andelsboliger og af andelskøb.....	11
Politikforslag: Afskaf spekulative låneformer.....	12
6. Afslutning.....	13
Overblik: Enhedslistens forslag til fremtidssikring af andelsboligsektoren.....	13

1. Indledning

Dette debatpapir er udarbejdet af en arbejdsgruppe under ledelse af Søren Egge Rasmussen, boligordfører for Enhedslisten. Papiret er et oplæg til debat af, hvordan andelsboligsektoren kan fremtidssikres.

Papiret fremsætter 13 forslag til ændringer af rammerne for andelsboligerne, som her og nu og på længere sigt vil fremtidssikre andelsboligerne. For andelsboligerne er en god boligform mellem lejeboligen og ejerboligen, som er til at betale for almindelige lønmodtagere og folk på overførselsindkomst. Men de er under pres.

Den største trussel mod andelsboligerne kommer fra politisk hold. For netop nu står der en politisk kamp om andelsboligsektorens fremtid. Op til valgkampen i 2015 gjorde tre af de borgerlige partier, V, K og LA, det klart, at de ville frisætte andelskronen. Konsekvensen af den politik ville i virkelighedens verden være at omdanne andelsboligerne til ejerboliger med samme spekulations-risiko. Enhedslisten er modstander af en sådan politik; vi ønsker at gå den modsatte vej.

Men andelsboligsektoren er også presset fra flere andre kanter, og udfordringerne er ikke de samme i de større byer som på landet. I de mindre byer og på landet er andelsboligforeningerne små og ofte startet af venner og bekendte, som gennem flere år har udgjort et fællesskab.

Andelsboligforeninger kan være med til, at tage et boligsocialt ansvar, evt. ved at et antal lejeboliger reserveres til udsatte borgere, eller at en del af værdistigningen ved salg går til landsbyggefonden.

I byerne er andelsboligerne presset af et spekulativt ejerboligmarked. Med sammenkædningen af ejendomsværdi og andelsværdi er værdien af andelsboligerne pustet op i takt med gældsætningsmuligheder, øget ulighed og den deraf følgende generelle prisstigning på attraktiv fast ejendom. Det har skabt høje ejendomsværdier og givet nogle en andel i stigende friværdi, som desværre må betales af kommende andelshavere, når andelskronen følger med op. På den måde går en del af den solidariske tanke i andelsboligerne tabt, når det bliver sværere for almindelige lønmodtagere at komme ind i andelsboliger. Eller også risikerer almindelige familier at spænde deres økonomiske formåen til det yderste for at kunne købe en andelsbolig, hvor finansieringen er dyrere og hvor boligafgiften samtidig lægger beslag på en højere fast udgift.

En tredje problemstilling er de andelsboliger, som er i krise, fordi de er stiftet på et alt for spekulativt grundlag i 00'erne, hvor boligmarkedet buldrede derudaf. Store lejebolig-karreer blev omdannet til andelsboliger på grundlag af helt urealistiske forventninger til foreningens mulighed for at afdrage en gæld, der var sammensat af spekulative lån. I 1990erne blev der også brugt uheldige låneformer. Dengang var det med indekslån. Indekslåne har trods intentionen om stabil og billig finansiering vist sig at være en gældsælde. Flere andelsboligforeninger har således oplevet, at deres restgæld er steget, selvom de har betalt ydelse efter ydelse på lånet.

Vi håber, at oplægget vil inspirere til en debat både i og uden for Enhedslisten af hvordan andelsboligerne fremtidssikres. For der er behov for at fremtidssikre andelsboligerne, så de fortsat er en tilgængelig mulighed for almindelige lønmodtagere og folk på overførselsindkomst.

Søren Egge Rasmussen

København, den 20. februar 2018

2. Hvorfor er andelsboligformen en god boligform?

Andelsboligformen er en god boligform, fordi den indeholder gode elementer fra både leje- og ejerboligformen. Det fælles ejerskab til den samlede ejendom giver billigere boliger, lige medbestemmelse og samtidig mulighed for et aktivt medejerskab.

Ejendommen er andelshavernes i fællesskab, og andelshaverne kan i fællesskab vedtage, hvilke regler der skal gælde i andelsforeningen i langt højere grad end i private udlejningsejendomme og i ejerboligforeninger. Samtidig er der lagt nogle begrænsninger på prisudviklingen på andele med bestemmelserne om, at den maksimale pris, som en andelshaver kan sælge sin andel for, skal svare til boligens andel af den samlede friværdi i ejendommen tillagt forbedringer. Det mindsker spekulation i ejendomsprisen fra køber eller sælger.

I et kapitalistisk samfund med stigende ulighed skaber en lavere kvadratmeterpris dermed ideelt set mulighed for, at almindelige lønmodtagere og folk på overførselsindkomst kan få en bolig, som er til at betale. Dette forudsætter dog, at andelsboligforeningens økonomi er sund. Hvis der er store og/eller dyre lån i foreningen, samtidig med, at andelskronen er sat maksimalt op, kan det være en dyr bolig at købe sig ind i. Enhedslisten støtter derfor andelsboligerne.

2.1 Hvordan kan vi fremtidssikre andelsboligerne?

Der er forskellige andelsbolig-typer og forskellige problemstillinger, der gør sig gældende, jf. afsnit 3, og på de følgende sider vil vi derfor fremlægge forslag, som retter sig til forskellige udfordringer i forskellige dele af landet og for forskellige typer af andelsboliger.

Principperne for vores løsningsforslag er dog de samme:

1. Vi vil skabe udvidet adgang til at stifte andelsforeninger
2. Vi vil mindske spekulationen i andelsboligsektoren
3. Vi vil gøre det lettere at få råd til en andelsbolig for almindelige lønmodtagere og folk på overførselsindkomst

2.2 Hvor udbredt er boligformen?

Ifølge Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) er der ca. 9.000 andelsboligforeninger i Danmark. Ser man på antallet af andelsboliger, er der ifølge Danmarks Statistiks boligopgørelse omkring 205.000 andelsboliger i Danmark, jf. Figur 1. Det svarer til ca. 7,6 pct. af alle boliger i Danmark. Andelsboligformen er dermed en relativt lille boligform, som dog har været i kraftig vækst siden 1980'erne.

Andelsboligen er mest udbredt i de største byer og særligt i København. Ikke mindre end 2/3 af andelsboligerne ligger i Region Hovedstaden. Det er markant flere end i andre regioner og afspejler formentlig, at det fortrinsvis er store private udlejningsboligkarreer, som er blevet omdannet til andelsboligforeninger.¹

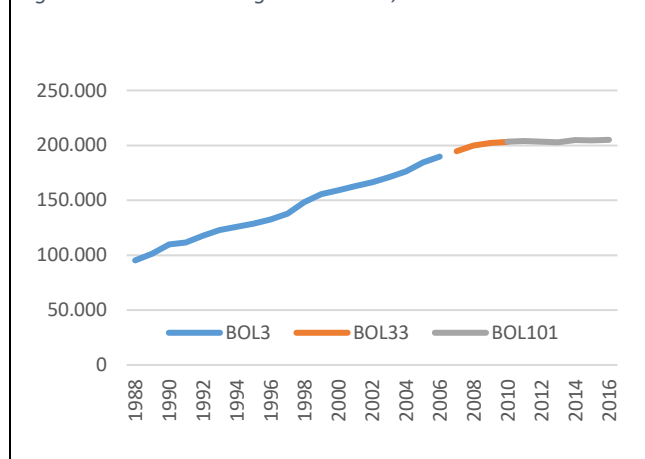
¹ Jf. Erhvervs- og Byggestyrelsen (2006): "Andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet". Side 13. Online: http://www.abf-rep.dk/media/215592/analyse_af_andelsboligmarkedet_erhvervs-og_byggestyrelsen_2006.pdf

Overtagelsen af boligerne skete for alvor fra 1950erne, men tog for alvor fart med indførelsen af tilbudspligten i 1975. Flertallet af de traditionelle private andelsboligforeninger er således stiftet i perioden 1975-1990.²

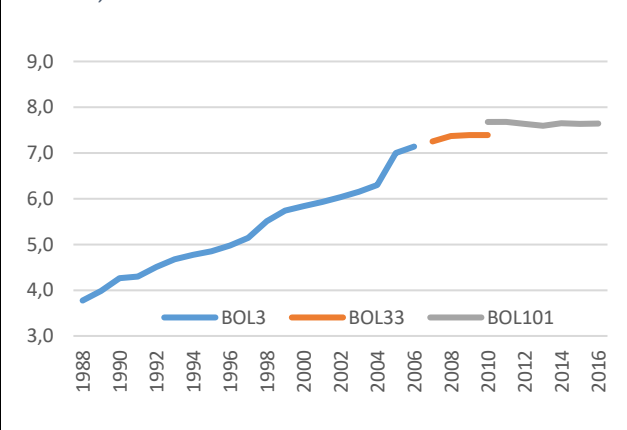
Andelsboligerne er fortsat med at stige i antal, jf. Figur 1. Samtidig er andelsboligerne som andel af den samlede boligmasse fortsat med at stige. Siden 2010 er stigningen dog aftagende og som andel af den samlede boligmasse er andelsboligerne stagneret på 7,6 pct., jf. Figur 2.

Ser man på antallet af beboere i andelsboligerne, så er de også fortsat med at stige. Fra omkring 100.000 personer i 1986 til ca. 440.000 personer i 2011. Det har ikke været muligt at finde tal for de senere år. Som andel af alle beboere i Danmark er andelsboligerne også steget. Fra ca. 1,9 pct. i 1986 til 7,9 pct. i 2011. Boligformen er derfor ikke i krise fordi den er upopulær.

Figur 1. Antal andelsboliger i Danmark, 1988-2016



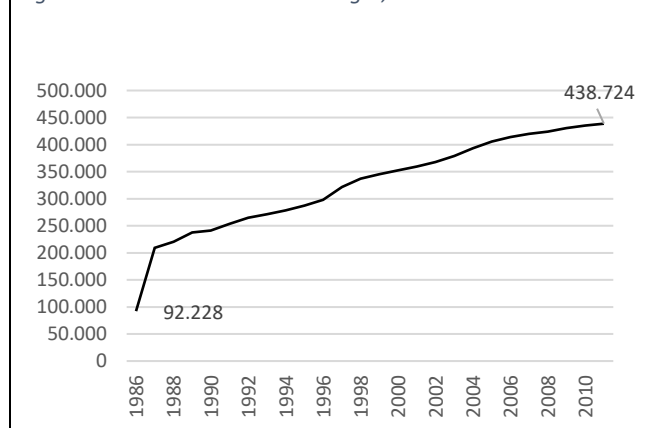
Figur 2. Andelsboligernes andel af det samlede boligantal i Danmark, 1988-2016



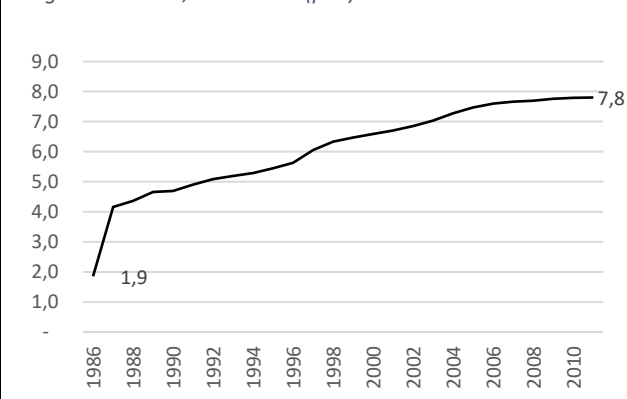
Anm.: Figurene viser antallet af andelsboliger og andelsboligernes andel af samlet boligmasse i Danmark. Der er tale om databrud og en sammensætning af tre forskellige tidsserier for andelsboligerne.

Kilde: Danmarks Statistik, BOL101, BOL33, BOL3. Egne beregninger.

Figur 3. Antal beboere i andelsboliger, 1986-2011



Figur 4. Beboere i andelsboliger som andel af alle beboere i boliger i Danmark, 1986-2011 (pct.)



Anm.: Figurene viser antallet af beboere i andelsboliger og disses andel af alle beboere i Danmark.

Kilde: Danmarks Statistik, INDKF41. Egne beregninger.

² Ibid, s. 13.

2.3 Hvem bor i andelsbolig?

De senest tilgængelige oplysninger om den socio-økonomiske sammensætning af beboerne i andelsboliger er 10 år gammel og lavet af Erhvervs- og Byggestyrelsen i 2006. Heri beskrives beboerne i andelsboligforeningerne ud fra deres indkomst, arbejdsmarkedstilknytning og uddannelse.

*Uddannelsesniveaue*t var i EVBST-undersøgelsen markant højere i andelsboligerne end i andre boligformer. Det tilskrives at, at andelsboligerne er koncentreret i de større byer, København, Århus og Odense, hvor de videregående uddannelsesinstitutioner er placeret og uddannelsesniveaue generelt højere. Samtidig udgør andelsboligerne en mindre andel af boligmassen og kan derfor formodes at være mere homogen i forhold til fx private lejeboliger eller ejerboliger, som udgør hhv. 500.000 og 1.300.000 husstande.

Socio-økonomisk set udgjorde beboersammensætningen i andelsboligerne også en mellemvej mellem lejer- og ejerboligerne, jf. Tabel 1. Der er lidt flere lønmodtagere end i lejeboligerne, men ikke så mange som i ejerboligerne. Ligeledes er der færre uden for arbejdsmarkedet end i lejeboligerne, men flere end i ejerboligerne.

Tabel 1. Socio-økonomisk fordeling af befolkningen på boligform, 2004

	Andel	Almen	Ejerbolig	Privat udlejning	Antal personer	Andel af befolkningen (pct.)
Selvstændige	2,5	1,5	6,2	2,6	198.542	4,6
Lønmodtagere	56,4	41,9	64,7	50,3	2.507.892	57,7
Uden for arbejdsmarkedet	41	56,6	29,1	47,1	1.643.624	37,8
I alt	100	100	100	100		100
Antal personer	256.138	726.617	2.576.176	731.401	4.350.058	

Kilde: EVBST (2006: 37). Egne beregninger.

Indkomstmæssigt går tendensen igen. Der er markant flere i de mellemste indkomstgrupper (150.000-499.999 kr.) i andelsboligerne end i både leje- og ejerboligerne. Lejeboligerne har flere beboere med lavere indkomst, mens ejerboligerne har markant flere med højere indkomst, jf. Tabel 2.

Tabel 2. Fordelingen af befolkningen på indkomstgrupper og boligformer, 2004.

Indkomst	Andel	Almen	Ejerbolig	Privat udlejning	Antal personer	Andel af befolkningen (pct.)
Under 150.000 kr.	22,9	36,7	6,6	35,5	492.683	19,9
150.000-299.999 kr.	35,7	36,9	19,5	34,4	673.814	27,2
300.000-499.999 kr.	25,6	17,8	27,9	18,7	590.404	23,8
500.000-799.999 kr.	13,2	7,6	34,3	8,7	551.454	22,2
800.000 kr. og derover	2,4	0,7	11,6	2,4	172.524	7,0
I alt	100	100	100	100		100
Antal husstande	171.047	488.565	1.295.065	494.326	2.480.879	

Kilde: EVBST (2006: 37). Egne beregninger.

3. Andelsboliger i krise

Der er tre typer af andelsboligforeninger, som for øjeblikket er i økonomiske problemer:

- Andelsboligforeninger stiftet i 00'erne på et alt for spekulativt grundlag.
- Andelsboligforeninger med indeksslån fra perioden 1982-1998, der har medført en næsten evig gældsælde
- Andelsboliger i landdistrikterne, hvor det ikke er muligt at sælge andelen pga. manglende efterspørgsel.

I det følgende ser vi på, hvad der karakteriserer de kriseramte andelsboligforeninger og kommer med konkrete svar på de udfordringer, de står i. Vi har dog ikke kunnet finde systematiske og opdaterede data om andelsboliger i landdistrikterne inden redaktionens afslutning, hvorfor disse ikke behandles eksplicit nedenfor.

3.1 Andelsboligforeninger stiftet med spekulative lånetyper

I 00'erne blev der stiftet en række andelsboliger på et grundlag, som blev finansieret af uigennemskuelige lån, der gjorde foreningerne alt for sårbare overfor brist af forudsætningerne, der var budgetteret ud fra.

De rådgivere, som hjalp lejerne med at købe ejendomme, var ofte medskyldige i at lave en finansiering, som var urealistisk og ikke tog de nødvendige forholdsregler over for en nedgang i ejendomsværdien. Eksempelvis ved finansiering med spekulative låneformer som renteswaps, inkonvertabilitet, og rentetrappe.

Samtidig var nogle foreningers stiftende andelshavere selv med til at øge foreningernes skrøbelighed ved at skruer andelskronen helt op til maksimalprisen for at score en hurtig gevinst. På den måde brugte de hele friværdien i ejendommen, som dermed ikke havde buffer at tære på, da krisen ramte og uforudsete fald i indtægterne opstod.

3.2 Andelsboliger med indeksslån

I perioden fra 1982-2005 blev det muligt at stifte andelsboligforeninger med offentlig støtte. I perioden 1982-1998 bestod den offentlige støtte i, at foreningerne kunne få særlige *indeksslån*, der var lån fra Kreditforeningen Danmark til en fast rente på 4,85 pct., men hvor både hovedstol og restgæld blev indekseret med $\frac{3}{4}$ af udviklingen i inflationen (enten løn eller forbrugerpriser). Indekslånene blev afviklet efter serielåns-princippet, dvs. at ydelsen ikke ligger fast og på grund af indekseringen ændres tidspunktet for afvikling af lånet med forbrugerpriserne. Samtidig var lånene inkonvertible – dvs. der kunne ikke omlægges til anden lånetype, når dette blev billigere.

Renten på lånene var lav i forhold til samtidens renteniveau. Men eftersom renteniveauet er faldet markant og inflationen fortsat har været forholdsvist høj indtil krisen ramte i 2008/09, har mange andelsboligforeninger oplevet, at indeksslånene har avlet mere og mere gæld end den finansiering, som kunne opnås ved almindelig realkreditfinansiering. På grund af inkonvertabiliteten har andelsboligforeningerne imidlertid ikke kunnet omlægge lånene til billigere lån.

3.3 Hvilke kriseramte AB'er skal vi lave initiativer for?

Ovenstående gennemgang viser, at det ikke er alle andelsboligforeninger, der er uforskyldte i den krisesituation, de står i. Vi mener, at det med ændret lovgivning og målrettede indgreb er muligt og rimeligt at hjælpe to typer af kriseramte andelsboliger:

- Andelsboliger, som har fået de særlige indeksslån med en høj rente og indeksering efter inflationen
- Andelsboliger som har oplevet et rådgiver-svigt.

Dermed siger vi også, at de andelsboligforeninger, der selvforskyldt har bragt sig i økonomiske vanskeligheder ved fx at banke andelskronen for højt op i forhold til foreningens økonomiske bæredygtighed, eller har optaget fikse lån velvidende, at de løber en stor risiko senere hen, ikke kan eller bør reddes af offentlige indgreb.

Princippet for støtten er klar: Alle indgreb for at redde andelsboligforeninger skal ske så det gavner foreningen. Det betyder, at værdistigninger og anden forbedring af foreningens økonomi ikke bør tilfalde andelshaverne.

Over for de nævnte kriseramte andelsboligforeninger vil Enhedslisten iværksætte en række her-og-nu-initiativer, der kan hjælpe dem ud af deres klemme.

Politikforslag: Initiativer for kriseramte andelsboligforeninger

#1. Almengørelse af kriseramte andelsboligforeninger. For det første skal andelsboliger i krise pga. rådgiversvigt eller for dyre indeksslån tillades at blive omdannet til almene boligafdelingerne i et alment boligselskab. Der findes endnu ikke en konkret model for almengørelse af andelsboligforeninger, men en model kunne efter skrivegruppens vurdering gennemføres med følgende elementer:

- Andelsboligforeningens ejendom opkøbes af et alment boligselskab, som herefter opretter en boligafdeling i ejendommen.
- Andelshaverne mister alene de midler, som de har skudt ind i foreningen, men kan blive boende som lejer.
- Lejen i andelsforeninger som overgår til lejeboliger skal fastsættes efter reglerne i boligreguleringsloven.

#2. Statsgaranterede lån erstatter indeksslån og spekulationslån. Statsgaranterede lån skal erstatte dyre lån fra private kreditorer og tilbydes til andelsboligforeninger, som har oplevet rådgiversvigt ift. finansiering med de spekulative låneformer og de dyre indeksslån. Betingelsen for at få statsgaranterede lån er, at den værdistigning foreningen opnår, som følge af indgrebet, forbliver i foreningen og ikke uddeles til andelshaverne.

#3. Gældssanering. I forbindelse med statens overtagelse af de dyre spekulationslån må kreditorerne acceptere et haircut på deres lån – altså en gældssanering – så andelsboligforeningen kan komme på fode igen og fortsat fungere som andelsboligforening.

4. Flere ny andelsboligforeninger – på et spekulationsfrit grundlag

Det er vigtigt at understrege, at Enhedslisten ønsker at fremme stiftelsen af andelsboliger. Der skal fortsat være adgang til at stifte andelsboligforeninger uden for store forhindringer. Derfor afspejler vores forslag, at opstramningerne ikke skal lægge benspænd for solide projekter, men i stedet give de bedste rammer om stiftelsen. Det skal bare gøres på en måde, så de forbliver spekulationsfri. Derfor foreslår vi både at fjerne spekulationen i forbindelse med stiftelsen, men også at give mere frihed til andelshaverne, så det bliver nemmere at stifte en andelsboligforening.

4.1 Krav til stiftelse

I 2013 blev der indført skrappe krav til stiftelse af andelsboligforeninger. Kravene gik bl.a. på hvor mange procent af de nuværende ejere i en udlejningsejendom, der skulle være indforsvoret med udnyttelse af tilbudspligten, på hvordan budgettet for den nystiftede forening skulle se ud, og en karenperiode på brugen af valuarvurderinger. Reglerne på dette område kan efter Enhedslistens mening ikke strammes mere uden at det går ud over muligheden for at stifte sunde andelsboligforeninger. Derfor vil vi koncentrere os om andre regler, som er gennemgået nedenfor.

Politikforslag: Bedre sikkerhed ved stiftelse

#4. Rådgiveransvar ved stiftelse. Der bør indføres et rådgiveransvar for det budget, som andelsboligforeningen bliver stiftet på. Ansvar bør placeres på en advokat eller revisor, der udtaler sig om budgettet, eller hos den bank/kreditinstitut, som finansierer foreningen.

4.2 Fremme af stiftelse af nye andelsboligforeninger

Enhedslisten ønsker at fremme stiftelsen af flere andelsboligforeninger. Nedenfor er en række bud på hvordan vi får flere andelsboligforeninger.

Politikforslag: Sådan får vi flere andelsboliger

#5. Udvide tilbudspligtens tidsrum. I dag gælder der en tilbudspligt, når en udlejer vil sælge sin ejendom. Så får beboerne et vindue på 70 dage til at beslutte sig for om de vil købe ejendommen og evt. stifte en andelsboligforening. Vi vil forlænge fristen til 100 dage på grund af de skærpede stiftelseskrav om 60 pct. opbakning.

#6. Carlsberg-hullet skal lukkes. For nylig kom det frem, at Carlsberg har omgået tilbudspligten overfor lejerne i det nuværende udlejningsbyggeri på Carlsberg-grunden. Det er sket ved at det selskab, som ejer udlejningsejendommen er blevet solgt fra i bidder. Vi vil lukke hullet for sådanne omgævelser af tilbudspligten.

#7. Statsstøtte på lån til andelsboliger til gengæld for dæmpet maksimalpris. Der bør indføres offentlig støtte til nystiftede andelsboliger i form af statsstøtte til renteloft og lignende finansielle instrumenter, som kan sikre mod langsigtede finansielle risici. På den måde vil foreningerne have et incitament til at vælge en finansieringsform med høj stabilitet og dermed sikre foreningen økonomisk. Til gengæld skal foreninger, der modtager støtte, forpligte sig på, at stigninger i ejendommens værdi kun i begrænset omfang må omsættes i stigninger i andelskronen. Der skal således indføres en begrænsning i beregningen af maksimalprisen på offentligt støttede andelsboligforeninger.

Man kunne forestille sig, at værdistigninger alene slog igennem med 1/3 på maksimalprisen. Forslaget vil gøre det billigere at finansiere lån til stiftelse af andelsboligforening og dermed give flere almindelige lønmodtagere og folk på overførselsindkomst adgang til andelsboligerne, samtidig med at det sikrer mod spekulation i stiftelsen ved at begrænsninger på udlodningen af friværdien, som i perioder kan stige eksplosivt. Værdien vil således fortrinsvis blive i foreningen til gavn for beboerne.

4.3 Valuarvurderinger skal afskaffes

Valuarvurderinger afføder som oftest en højere vurdering af andelsboligforeningernes ejendomsværdi end den offentlige vurdering (og værdiansættelse ved oprindelige købesum). Valuarvurderingerne er en ren markedsvurdering, som har en tendens til at skubbe vurderingerne – særligt i tilfælde af stiftelse – til en højere værdi. Når valuarvurderingerne er for høje betyder det, at der udloddes en for stor del af friværdien – måske mere end hvad der er af reel friværdi i ejendommen – til andelshaverne. Dermed kommer foreningen under pres, fordi nogle andelshavere betaler for meget for deres andelsbevis, og kan komme i økonomiske problemer under en økonomisk lavkonjunktur.

Politikforslag: Stop for spekulative ejendomsvurderinger

#8. Valuarvurderingerne skal udfases. Enhedslisten foreslår, at valuarvurderinger helt skal udfases som mulighed værdiansættelse i andelsboliger. Imidlertid kræver det, at der et velfungerende offentligt alternativ. Indtil det offentlige ejendomsvurderingssystem er i funktion, bevares valuarvurderingerne som mulighed. Herefter udfases valuarvurderingerne inden for 1-2 år.

5. Et spekulationsfrit andelsboligmarked

For det eksisterende andelsboligmarked, hvor der for mange foreningers vedkommende ikke er problemer, vil vi øge gennemsigtigheden til gavn for købere og sælgere af andele, ligesom vi vil sikre de velfungerende foreninger mod risici. Derfor foreslår vi dels at forbedre reglerne for pligt til offentliggørelse af økonomiske oplysninger, dels at skabe bedre rammer for finansiering af andelsboliger.

Borgerlige politikere mener, at den eneste måde at skabe gennemsigtighed på er ved at liberalisere andelsboligmarkedet og sætte andelskronen fri. Det er imidlertid en dårlig løsning, fordi det vil gøre andelsboliger til ejerboliger og dermed øge opdelingen af boligmarkedet, så andelsboligerne bliver for de rigere dele af befolkningen, jf. afsnit 2.3 *Hvem bor i andelsbolig?*

5.1 Transparens i andelsboligsektoren

Det er afgørende for et velfungerende marked for salg af andelsboliger, at der er gennemsigtighed. Det sikrer den bedste omsætning og det mest rimelige og demokratiske køb og salg af andelsboligerne. Det er vigtigt at vide, hvad man køber, når man køber sig ind i en andelsboligforening.

I 2013 indførtes der regler, som skulle sikre en køber af en andelsbolig indsigt i den samlede andelsboligforenings økonomi. Der blev lavet et nøgleoplysningsskema, som skulle indeholde standardoplysninger om foreningens gæld, formue, indtægter og udgifter. Enhedslisten ser det som et fremskridt, at der er krav om ensartede oplysninger om andelsboligforeningernes økonomi til køberne. Vi vil gå endnu videre.

Politikforslag: Mere gennemsigtighed

#9. *Nøgleoplysningsskemaer skal forenkles og offentliggøres.* Kravet om nøgleoplysninger for en andelsboligforening er godt. Faktisk så godt, at oplysningerne burde ligge offentligt tilgængelige for alle andelsboligforeninger. Imidlertid skal der ske en simplificering af en række af posterne i nøgleoplysningsskemaet, fx finansieringen, indtægtssiden (særligt ifm. lejeindtægter fra erhvervsleje mv.), samt vedligeholdelsen.

#10. Gennemskuelighed i ventelister. Andelsboligforeninger skal have ventelister som er gennemskuelige og åbne for foreningen.

#11. *Offentlig database med statistik.* Der skal oprettes en offentligt tilgængelig database, som kan give interesserede og købere adgang til oplysninger andelsboligernes økonomi. På den måde kan man øge gennemsigtigheden i sektoren.

5.2 Regulering af finansiering af andelsboliger og af andelskøb

Arbejdsgruppen har diskuteret i hvilket omfang forbud mod forskellige spekulative låneformer vil kunne løse problemer med at andelsboligforeninger sætter sig i uforudsete økonomiske problemer.

Arbejdsgruppen bemærker, at enhver stramning af kreditvilkårene sandsynligvis vil føre til at banker og realkreditinstitutioner kræver en højere rente for deres lån til andelsboligerne. Spørgsmålet er samtidig om det er hensigtsmæssigt at forbyde alle former for variable låneformer.

Nedenfor er angivet et politikforslag, som sigter på at afskaffe de dele af spekulative låneformer, som forskyder hovedparten af risikoen ved lånet til fremtiden og dermed bliver meget u håndterbart i beslutningsøjeblikket. En alternativ vej at gå er at øge forbrugerrettighederne for andelsboligforeningerne, således at de kan reklamere over for farlige finansielle produkter.

En anden vej at gå, hvis begrænsninger af spekulative lån fører til dyrere lån, er at udvide målgruppen for statslån, jf. politikforslag #2 og #7 ovenfor.

Politikforslag: Afskaf spekulative låneformer

#12. Forbyd spekulative låneformer. For at fjerne spekulat ionen fra andelsboligsektoren og samtidig gøre det mere synligt for andelskøbere, hvordan andelsboligforeningens økonomi er skruet sammen er det nødvendigt at forbyde spekulative låneformer til andelsboligforeninger. Selvom kreditinstitutionernes opfindsomhed gør det umuligt at opremse alle de sindrige lånetyper, som udbydes i dag, kan man sige, at det særligt gælder lån, der i en eller anden form er tilknyttet: Renteswap, inkonvertabilitet, og rentetrappe.

#13. Udvidet adgang til andelsboliglån med statsstøtte. I tilfælde af at forbud mod spekulative lånetyper fører til krav om højere forrentning af lån til andelsboligerne, skal ordningen med statsstøttede lån til andelsboligerne udvides.

6. Afslutning

Vi har i dette debatoplæg fremlagt 13 konkrete forslag til fremtidssikring af andelsboligsektoren. Forslagene går stik imod de borgerliges ønske om at liberalisere sektoren. En liberalisering vil ødelægge andelsboligerne som boligform ved at bidrage med mere spekulation, mere risikable værdistigninger, som sender regningen videre til kommende generationer og skaber et mere opdelt boligmarked. Vi har allerede set konsekvenserne af de borgerliges liberalisering af ejerboligmarkedet, som i dag skaber ulighed og opdeling i samfundet og som stavnsbinder folk til deres boliger.

Enhedslisten vil en anden vej, hvor vi skaber flere andelsboliger på et spekulationsfrit grundlag. Vi vil sikre, at foreningerne styrkes og at mulighederne for den hurtige egennyttige gevinst mindskes. Samtidig vil vi hjælpe de andelsboligforeninger som her og nu har brug for hjælp til at komme ud af kniben.

Samlet set vil vi bidrage til at andelsboligsektoren kan vinde frem på bekostning af ejerboliger og kan være en god tredje boform mellem lejer og ejerboligerne.

Regeringens andelsboligaftale

Den 27. nov. 2017 indgik Regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre en aftale om "Mere robuste andelsforeninger". I bilag 1 gennemgås aftalens 16 punkter.

Overblik: Enhedslistens forslag til fremtidssikring af andelsboligsektoren	
#1. Almengørelse af kriseramte andelsboligforeninger	8
#2. Statsgaranterede lån erstatter indeksslån og spekulationslån	8
#3. Gældssanering.....	8
#4. Rådgiveransvar ved stiftelse	9
#5. Udvide tilbudspligtens tidsrum.....	9
#6. Carlsberg-hullet skal lukkes	9
#7. Statsstøtte på lån til andelsboliger til gengæld for dæmpet maksimalpris	9
#8. Valuarvurderingerne skal udfases.....	10
#9. Nøgleoplysningsskemaer skal forenkles og offentliggøres	11
#10. Eksterne ventelister.....	11
#11. Offentlig database med statistik	11
#12. Forbyd spekulative låneformer	12
#13. Udvidet adgang til andelsboliglån med statsstøtte	12

Bilag

Den 27. november 2017 indgik regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre en aftale om "Mere robuste andelsforeninger".

Aftalen inden holder 16 punkter som tager udgangspunkt i anbefalinger fra en tidligere arbejdsgruppe nedsat af Erhvervsministeren.

I dette bilag kommenteres de forskellige punkter af aftalen.

1 og 2 Vedligeholdelsesplan

- Krav om en vedligeholdelsesplan på minimum 15 år, løbende opdatering, minimum hvert 5 år.
- Udarbejdelse af vejledning til vedligeholdelsesplaner.

Bemærkninger:

Dette krav er umiddelbart ikke problematisk, dog er det en skærpelse af stiftelseskrav.

3 og 4 – Stiftelsesbudget for en andelsboligforening

- Krav om et stiftelsesbudget skal dække en periode på 15 år (nu er kravet kun 10 år).
- Udarbejdelse af vejledning og et modelbudget til støtte for foreninger.

Bemærkninger:

Dette krav er umiddelbart ikke problematisk, dog er det en skærpelse af stiftelseskrav.

5 – Begrænsning af afdragsfrihed ved stiftelse af andelsboligforeninger

- Lånegrænse for afdragsfrilån reduceres til 40 %.
- Begrænsningen finder kun anvendelse for den del af foreningens lån som udgør 80 % af ejendommens værdi.

Bemærkninger:

Dette krav er umiddelbart ikke problematisk, dog er det en skærpelse af stiftelseskrav.

6 og 7 – Egenfinansiering på 5 % fra andelshaverne ved stiftelse

- Udbetalingskrav på 5 % ved stiftelse af andelsforening.
- Udbetalingskrav på 5 % ved køb af en andelsbolig i en eksisterende andelsforening.

Bemærkninger:

Dette krav er er det en skærpelse af stiftelseskrav, der kan gå ud over ønsket om flere andelsboligforeninger.

8 – Forlængelse af forældelsesfrist ift. rådgivning af andelsboligforeninger om lån og kreditter

- Forældelsesfristen for rådgiveransvar forlængelse fra 3 år til 6 år.

Bemærkninger:

Dette krav er umiddelbart ikke problematisk.

9 – fortsat rentabilitet i små andelsboligforeninger i landdistrikterne

- Belysning af udfordringer for andelsboligforeninger i landdistrikterne.

Bemærkninger:

Dette krav er umiddelbart ikke problematisk.

10 – Ny lovbestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar

- Præcisering af opgaver og ansvar der skal varetages af den bestyrelses i en andelsboligforening.

Bemærkninger:

Dette krav er umiddelbart ikke problematisk.

11 – Ny lovbestemmelse om generalklausul

- Indførelse af generalklausul som andelshaver kan påberåbe sig for herved at erklære visse beslutninger ugyldige hvis de beslutninger er beregnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshavere eller andelsboligforeningens bekostning.

Bemærkninger:

Dette krav er umiddelbart ikke problematisk.

12 – Tydelighed omkring nøgletalsoplysninger på generalforsamlingen

- Pligt til at fremlægge nøgletalsoplysninger om foreningen til den årlige generalforsamling. Herunder andelsværdi pr. m². og værdiansættelsesprincip på forsiden af skemaet.

Bemærkninger:

Dette krav er umiddelbart ikke problematisk.

13 – Lejefastsættelse, forudbetalt leje og depositum

- Ved overgang fra andelshaver til lejer fastsættes huslejen til gennemsnit af boligafgift af de seneste 4 år.
- Ikke krav om depositum og forudbetalt leje.
- Ændringen af loven tidsbegrænses til 6 år.

Bemærkninger:

Det er som udgangspunkt positivt at der ikke kan stilles krav om forudbetalt leje og depositum.

Det er dog særdeles kritisk at der sker ophævelse af lejeloven for så vidt angår fastsættelse af lejen. Lejen skal ikke være udgiftsbaseret.

14 – branchens norm og vejledning vedr. valuarvurderinger opløftes til bekendtgørelse

- Strammere norm og vejledning opløftes til bekendtgørelsesniveau.
- Præcisering af nuværende lov ift. uddannelseskraft til valuarer.

Bemærkninger:

Det er fint at der strammes op. Men det dog meget lidt. Valuarvurderingerne skal i stedet afskaffes.

15 – mulige initiativer til nedbringelse af penge under bordet

- Der nedsættes en arbejdsgruppe til at der skal se på initiativer der kan nedbringe problemet med penge under bordet. Afrapportering sommeren 2018. Mulige lovforslag skal herefter behandles i 2018/2019.

Bemærkninger:

Dette virker som en syltekrukke. Heldigvis er fristen for afrapportering allerede i 2018.

16 – forlængelse af forældelsesfrist for købers tilbagebetalingskrav for overpris hos sælger

- Den nuværende forældelsesfrist på 6 måneder øges til 3 år.

Bemærkninger:

Dette krav er umiddelbart ikke problematisk.