

Prissætning af Andelsboliger



Projekt udarbejdet af
Bettina Schultz og Jørn Roed

Vejleder
Karsten P. Jørgensen

Indholdsfortegnelse

1.	Anviste forkortelser.....	4
2.	Indledning	5
3.	Problemformulering.....	6
4.	Metode	7
5.	Afgrænsning	7
6.	Resumé.....	7
7.	Ejerlejlighed kontra Andelsbolig: den grundlæggende forskel	8
8.	Lov om forbrugerbeskyttelse	10
9.	Ejerlejligheder.....	11
9.1.	Ejerforeningen.....	11
9.2.	Prisfastsættelsen	11
9.3.	Finansiering til køb af en ejerlejlighed	12
9.4.	Standardfinansiering	12
9.5.	Delkonklusion.....	17
10.	Andelsboliger	17
10.1.	Begrebet andelsbolig.....	17
10.2.	Andelsboligforeningen	19
10.3.	Problematikken om de to overdragelseserklæringer	19
10.4.	Delkonklusion.....	21
10.5.	Belåning af andelsboligforeningen	21
10.6.	Værdiansættelse og låneudmåling	22
10.7.	Tilbagebetalingsprincipper.....	26
10.8.	Valg af finansiering	27
10.9.	Afdækning af renterisiko.....	28

10.10.	Beslutning om finansering.....	32
10.11.	Hvorledes påvirker andelsboligforeningens lån omsætteligheden og prisfastsættelsen?.....	33
10.12.	Delkonklusion.....	34
11.	Andelslejligheder og finansiering	35
11.1.	Belåning i andelslejligheder.....	35
11.2.	Finansiering til køb af en andelsbolig	37
11.3.	Prisfastsættelsen	38
11.4.	Delkonklusion.....	41
12.	ABF Standardvedtægter - for andelsboligforeninger i etageejendomme	42
12.1.	Ventelisteproblematikken.....	44
12.2.	Overførsel af overdragelsessummen	47
12.3.	Delkonklusion.....	48
13.	Salgsdokumenter.....	48
13.1.	Salgsopstillingen.....	48
13.2.	Udlejnings betydning for værdiansættelsen (ejendoms-avancebeskatning)	49
13.3.	Aktuelle salgsopstillinger	51
13.4.	Købsaftale	51
13.5.	Delkonklusion.....	52
14.	Erhvervelse og de skattemæssige konsekvenser	52
14.1.	Forældrekøb og udlejning	52
14.2.	Skatteordninger.....	54
14.3.	Virksomhedsskatteordningen.....	55
14.4.	Kapitalafkastordningen	59
14.5.	Personskatteloven.....	60
14.6.	Delkonklusion.....	62
14.7.	Beskatning ved salg af ejer- og andelslejlighed	63

14.8.	Opgørelse over fortjeneste.....	64
14.9.	Salg af en andel	65
14.10.	Delkonklusion.....	66
15.	Udbud og efterspørgsel.....	66
16.	Renteudviklingen	70
16.1.	Delkonklusion.....	71
17.	Konklusion på opgaven.....	72
18.	Endelig konklusion	77
19.	Kildefortegnelse til opgaven	78
19.1.	Bøger.....	78
19.2.	Bilag 1 – Tallene bag anvendt statistik	78

1. Anviste forkortelser

I opgaven valgt en række forkortelser, som er angivet nedenfor:

Forkortelse: _____ **Beskrivelse:** _____

ABF	Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation
ABL	Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligloven)
ALBL	Lov om almene boliger m.v. (almenboligloven)
BRL	Lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven)
DE	Dansk Ejendomsmæglerforening
EJLL	Lov om ejerlejligheder (ejerlejlighedsloven)
ELL	Lov om leje af erhvervslokaler mv. (erhvervslejeloven)
LFFE	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (forbrugerbeskyttelsesloven)
LL	Lov om leje (lejeloven)
LOFE	Lov om omsætning af fast ejendom (omsætningsloven)

2. Indledning

Salg af andelsboliger er i dag blevet en sag for professionelle, nemlig ejendomsmæglere. Tidligere blev andelsboliger solgt gennem ventelister til familie og venner, eller måske gennem den blå avis.

Grunde til at andelsboliger i dag bliver formidlet gennem ejendomsmægler skyldes at de ikke længere kan sælges til maksimalprisen. Markedsføring er derfor en stor del af salgsindsatsen, hvor det tidligere var langt enklere at få andelsboliger afhændet.

På grund af andelsboligens historie er der tradition for, at salgsoptstilling bliver udformet af bestyrelsen. På denne måde kommer der en konflikt mellem den professionelle formidler og den traditionelle måde at formidle andelsboliger på. Også andre forhold gør sig gældende, som specielle for formidling af andelsboliger.

Det er vores ambition at finde de områder, som især skal tages vare på, for at en andelsbolighandel ikke ender i en katastrofe. Vi vil analysere måden at sælge andelsbolig på ved bl.a. at sammenligne med salg af ejerlejligheder, som jo i meget høj grad i hvert fald, når det gælder boligforholdene, kan sammenlignes med andelsboliger.

Vi er begge uddannede ejendomsmæglere, det er derfor naturligt for os, at se problematikken fra mæglersynspunktet, den ene af os er ansat i den finansielle sektor. Vi vil også sammenligne finansieringen af andelsboliger med ejerlejligheder. Det er ligeledes vores ambition, at berøre en række problemstillinger, som normalt ikke berøres i denne forbindelse, f.eks. ejendomsavancebeskatning af andelsboliger, hvilke skatteformer man skal vælge i forbindelse med forældrekøb, ventelisteproblematikken for andelsboliger samt, hvordan man på enkel måde kan sammenligne ejerlejligheder med hinanden ved hjælp af standardfinansiering, og vise at man ikke kan gøre noget tilsvarende med andelsboliger.

Gennem de seneste år er der sket en del på boligmarkedet i Danmark, som i hvert fald til dels skyldes den verdensomspændende finanskrisen. Krisen har ramt boligmarkedet på flere punkter og derved også indvirket på købernes og sælgernes (forbrugernes) mulighed for at gennemskue markedet.

I denne sammenhæng spiller ejendomsmæglerne en væsentlig rolle ved præsentation og salgsarbejdet omkring de to boligformer.

Ejendomsmæglerne har ved formidling af handel med andelsboliger bevæget sig ind på et nyt område. Det er derfor vigtigt at se nærmere på, om vi i ejendomsmæglerbranchen er rustet til – både ved uddannelse og gennem vores systemer – at formidle sådanne handler og derved leve op til de krav, der stilles i lovgivningen og gennem vores branchenormer.

Vi håber at denne rapport kan anvendes af såvel ejendomsmæglere som bankfolk, i forbindelse med salg af såvel andelsboliger som ejerlejligheder. Vi har derfor opstillet nogle modeller, som skulle gøre det enkelt for de professionelle at finde ud af, hvornår man skal råde kunden i forældre køb til at anvende den ene eller den anden skatteordning, ligesom vi har lavet en model, som vil facilitere det at opstille en salgsopstilling med standardfinansiering og salgsbudget.

3. Problemformulering

Prissætning af andelsboliger har i den tid, hvor andelsboligen ofte ikke har kunnet sælges til den værdi, der svarer til andelskronen, været et stort problem for ejendomsmæglerne. Ligesom det har givet problemer for bankerne, at vurdere andelsboligens værdi i forbindelse med belåning.

I denne forbindelse vil en række væsentlige parametre for prissætningen blive diskuteret. Parametrene er bl.a.;

- 1) Belåning af andelsboligforeningens bygninger.
- 2) Muligheder for den enkelte andelshaver for, at optage realkreditlignende lån i andelen.
- 3) Ejendomsavancebeskatning, problemet med den sidste solgte udlejede andelsbolig.
- 4) Ventelisteproblematikken (forkøbsret?).

I alle sammenhænge prøver vi, at sammenligne andelsboliger med ejerlejligheder.

Herudover vil problematikken med forældre køb blive diskuteret. Er det muligt at købe en andelsbolig som forældre køb? Hvis det er muligt, hvordan vil det da blive beskattet ved salg. Dette vil blive sammenholdt med beskatning i forbindelse med salg af en ejerlejlighed.

Der vil blive opstillet modeller, som kan illustrere de forskellige muligheder for beskatning, så de kan sammenlignes. Ved at indhente salgsopstillinger for andelsboliger, vil det blive

undersøgt, om de i opgaven behandlede parametre er afspejlet i de informationer, som salgsoptstillingen giver.

4. Metode

Nærværende opgave vil blive besvaret ved brug af relevante bøger, love og branchenormer samt ved brug af Internettet.

Afhandlingen vil bestå af en nærmere gennemgang og beskrivelse af henholdsvis en ejerlejlighed og en andelsbolig ved en sammenligning af de forskellige parametre, der vil være aktuel i bedømmelse af, de mulige fordele og ulemper ved de to boligformer. En model, der viser standardfinansiering af ejerboliger, vil blive udviklet. Herudover vil vi udvikle en række modeller, som vil vise sammenhæng mellem de forskellige beskatningsformer og deres indvirkning på skatten.

Vi vil naturligvis anvende vores paratviden, som er udviklet gennem mange års arbejde med det opstillede problem. Erfaringen har gjort, at vi stiller os kritisk til en række spørgsmål, som er accepteret af f.eks. DE og ABF.

5. Afgrænsning

Vi vil kun beskæftige os med de traditionelle private andelsboliger og ejerlejligheder. Hovedvægten vil blive lagt på andelsboliger, idet det er den mest komplicerede boligform for en køber af overskue.

6. Resumé

De elementer, som er afgørende for at prissætte en andelsbolig, er behandlet, og der er, hvor det skønnes nødvendigt, sammenlignet med ejerlejligheder.

Der er identificeret en række problemer i forbindelse med ejendomsmægleres salgsoptstillinger vedrørende andelslejligheder, hvilket betyder at køber er stillet særdeles dårligt, hvis han handler udelukkende ud fra de oplysninger, som ejendomsmægleren stiller til rådighed.

Salgsoptstillinger på ejerlejligheder giver, ikke mindst p.g.a. kravet om, at den skal indeholde en standardfinansiering, køberne et godt redskab til sammenligning af udbudte lejligheder.

Vi har til hjælp for forståelsen af standardfinansiering, opstillet en model til udregning af parametrene, den kan bruges som alternativ til de professionelle udbyderes modeller, som er meget dyre at benytte.

Situationen for andelsboligers salgsoptillinger er helt modsat. Der er ikke taget højde for risikoen i forbindelse med andelsforeningens lån, 'den sidst solgte udlejede lejlighed', udlejede erhvervslejligheder. De sidste to punkter synes ikke at være opdaget eller beskrevet af hverken Dansk Ejendomsmæglerforening eller myndigheder.

Det foreslås at myndigheder, evt. lovgiver og Dansk Ejendomsmæglerforening sætter krav om, at man også for andelsboligforeninger får gennemsigtige salgsoptillinger. Finansiering af såvel andelsboligforeningens ejendom, herunder swap-lån, samt den enkelte andel er beskrevet. Herunder er diskuteret muligheden for en andelsboligforening, at optage realkreditlån og udlåne provenuet til de enkelte andelshavere, som dermed får et rentefradrag, som de ellers ikke ville få samt får renter, der er meget lavere end ved de lån, der tilbydes i kreditforeninger.

Problemet med utilstrækkelig rådgivning af kunder i forbindelse med forældrekøb, hvor der kan vælges forskellige skatteløsninger, som virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen, er søgt løst ved at opstille modeller, som kan give basis for en bedre rådgivning.

7. Ejerlejlighed kontra Andelsbolig: den grundlæggende forskel

Ved formidling og handel af ejerlejligheder og andelsboliger, er der mange lighedspunkter og forskelle, som man skal være opmærksom på, både som forbruger og som ejendomsmægler, hvilket gør de to boligformer interessante at sætte op mod hinanden i en analyse. Nedenfor er angivet de mest basale forskelle på de to typer boliger:

Ejerforhold:

Ved en andelsbolig erhverves alene en brugsret på en andel af ejendommen. Andelsboligforeningen ejer boligerne.

Ved en ejerbolig har ejer skøde på ejendommen.

Skatteforhold:

Ved andelsboliger er der kun fradragsret for renter på den personlige gæld og ingen ejendomsværdiskat.

Ved ejerboligen er der fradragsret for alle renteudgifter, til gengæld betales der ejendomsværdiskat

Hæftelse:

Ved andelsboliger hæftes alene med indskuddet, medmindre andet er aftalt i vedtægterne.

Ved ejerlejligheder hæftes solidarisk, personligt og direkte for foreningens gæld, medmindre andet er aftalt i vedtægterne.

Finansieringen:

Nystiftede andelsboligforeninger finansieres typisk med op til 80 % realkreditlån eller realkreditlignende lån. Resten består af indskud fra den enkelte andelshaver, der typisk finansierer det ved personligt pengeinstitutlån og egenkapital.

Ejerlejligheden finansieres typisk ved at ejeren optager realkreditlån på op til 80 % af ejendomsværdien. Resten finansieres typisk ved pantebrev, pengeinstitutlån og egenkapital.

Finansieringsvalg

Valg af realkreditfinansiering sker ved en flertalsafgørelse på generalforsamlingen. Den enkelte andelshaver har altså kun begrænset indflydelse på det endelige finansieringsvalg.

Valg af finansiering af en ejerlejlighed sker helt efter ejerens eget ønske og behov - typisk i samråd med en rådgiver.

Handelsomkostninger

Ved andelsboliger er der ikke afgifter i forbindelse med omsætningen. Der kan påregnes udgifter til administrator og evt. vurderingsmand i.f.m. værdiansættelse - herunder vurdering af forbedringer. Endvidere skal evt. ejendomsmægler honoreres for formidling af salget af sælger.

Ved ejerlejligheder skal der betales tinglysningsafgifter på skødet, honorering af ejendomsmægler, energimærke, tilstandsrapport, elrapport, ½ ejerskifteforsikringspræmie og dokumentationsomkostninger m.v.

8. Lov om forbrugerbeskyttelse

Ved formidling af henholdsvis en ejerlejlighed eller en andelsbolig er reglerne omkring lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LFFE) i anvendelse, såfremt boligen enten hovedsagligt anvendes til beboelse for sælgeren, eller hovedsageligt er bestemt, som beboelse for køberen, jf. LFFE § 1. Denne lov trådte i kraft den 1. januar 1996.

Lov om forbrugerbeskyttelse omfatter også eventuelle situationer, hvor der gøres brug af forældrekøb, hvilket er en væsentlig vinkel, når man især taler om de mindre boliger på det danske boligmarked, der typisk anvendes til dette formål.

En køber af henholdsvis en ejerlejlighed eller en andelsbolig kan som følge af LFFE fortryde sit køb ud fra følgende forudsætninger:

- At skriftlig meddelelse om fortrydelse er kommet frem til sælger eller dennes ejendomsmægler senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse, jf. LFFE § 8. Dette indebærer derfor, at der altid vil være minimum én weekend indeholdt i købers betænkningstid.
- At køber inden samme frist betaler 1 % af købesummen til sælger.

Ved en ejendomshandel vil der desuden i de fleste tilfælde være indsat et rådgiver-/advokatforbehold, der løber sideløbende med fortrydelsesfristen på 6 hverdage. Fortrydelsesfristens beregning vil derved ikke blive ændret eller forskudt p.g.a. indsættelse af et rådgiverforbehold i købsaftalen. Fristen regnes fortsat fra det tidspunkt, hvor sælgeren har bundet sig med sin underskrift.

9. Ejerlejligheder

9.1. Ejerforeningen

Et eventuelt salg af en ejerlejlighed kan ske uden ejerforeningens inddragelse og salget kan ske i fri handel ved brug af f.eks. en ejendomsmægler.

Ved salg af en ejerlejlighed er det naturligt, at gøre brug af en ejendomsmægler i forbindelse med formidlingen. Der er ingen ejerforeningen til at varetage salgsopgaven via foreningen, og sælgeren har derfor nemmere ved at overlade opgaven til ejendomsmægleren.

Køberen skal som sådan ikke betale et konkret indskud til ejerforeningen, med mindre der skal betales et ejerskiftegebyr på et par tusinde til ejerforeningen. Derimod ses det i størstedelen af tilfældene, at der er en tinglyst sikkerhedsstillelse til ejerforeningen.

Sikkerhedsstillelsen fremgår i så fald af tingbogen angivet med en bestemt hæftelse i form af et konkret beløb med benævnelsen "byrde tinglyst pantstiftende" eller i form af et "ejerpantebrev" til ejerforeningen. Denne hæftelse er, som sikkerhed for ejerlejlighedsejerens månedlige forpligtelser over for ejerforeningen. En sikkerhedsstillelse som denne skal sikre ejerforeningen, at der ikke sker et tab, såfremt en ejerlejlighed f.eks. sælges på tvangsauktion.

Efter et eventuelt salg skal ejerskifte meddeles til ejerforeningen. Ejerskifte meddeles for at sikre, at sælgeren ikke risikerer at hæfte for eventuelle restancer m.v., som følge af en købers fremtidig misligholdelse af de månedlige forpligtelser til ejerforeningen. Sælger vil sædvanligvis hæfte for restancer m.v. indtil ejerskiftet er meddelt til ejerforeningen eller dennes administrator.

Yderligere skal sælger sikre, at eventuelle "ejerpantebreve" eller "byrder lyst pantstiftende" til ejerforeningen er overdraget korrekt til den efterkommende ejer af lejligheden.

9.2. Prisfastsættelsen

Ved salg af en ejerlejlighed står prisfastsættelsen mere eller mindre frit for, - dog skal sælger af lejligheden være opmærksom på lovbestemmelserne i EJLL § 16a i forbindelse med prisfastsættelsen. Denne bestemmelse tages meget sjældent i brug, men er en ret, som køber kan anvende.

Lovbestemmelsen tages i brug, såfremt sælgeren af ejerlejligheden betinger sig en pris, der er væsentlig højere end lejlighedens værdi. I dette tilfælde har køber en mulighed for, at kunne forlange den for høje pris nedsat. En sådan nedsættelse vurderes af boligretten ud fra, hvad der skønnes rimeligt, jf. EJLL § 16a, stk. 1. Ved denne vurdering om eventuelt prisjustering, vil der blive taget udgangspunkt i størrelse, beliggenhed, stand m.v. Køberens ret til, at håndhæve en prisjustering, jf. EJLL § 16a, forældes i løbet af et halvt år fra tinglysning af skøde, jf. EJLL § 16a, stk. 3. Sælgeren af lejligheden har i så fald ikke mulighed for at hæve handlen, jf. EJLL § 16a, stk. 2.

9.3. Finansiering til køb af en ejerlejlighed

Når man skal købe en ejerlejlighed er der mulighed for at optage finansiering i et realkreditinstitut, da der er tale om en selvstændig fast ejendom med mulighed for direkte pantsætning.

Finansieringen vil typisk opnås med 80 % belåning af lejlighedens værdi i form af et realkreditlån samt med 15 % belåning i form af et banklån. De resterende 5 % vil typisk indgå som en kontant udbetaling. Udbetalingen svarende til 5 % af købesummen kan som en alternativ løsning i samspil med banken, også indgå som en del af banklånet, som i stedet vil blive med 20 % belåning svarende til en samlet belåning på i alt 100 %. Et realkreditlån har oftest en lavere rente end et boliglån i et pengeinstitut.

Ved finansiering af en ejerbolig er der nogle forskellige lånemuligheder med udgangspunkt i følgende låntyper:

- Et fastforrentet lån
- Et lån med variabel rente

9.4. Standardfinansiering

For at kunne sammenligne ejerboliger, er det indført at ejendomsmægleren i sit udbudsmateriale angiver en såkaldt standartfinansiering. Denne finansiering er udregnet således at man belåner ud fra forudbestemte kriterier, som bl.a. giver belåningsgrad med

realkreditlån og sælgerpantebrev under forudsætning af, at der ingen belåning er i den udbudte ejendom.

Vi har opstillet en model, som kan udregne de beløb, der skal angives i en standartopstilling og et salgsbudget. Nedenfor er vist en udregning fra vores model.

Tabel 1

Standartfinansiering

Finansieringsforslag	/ Beregning af finansieret pris ved optagelse af nyt lån:		
Kontantpris:		2.700.000	
Udbetaling:	5% ved standartfinansiering	135.000	
Udbetaling oprundet:		135.000	
obligationsrente	6%		
Kurs	97,15		
indestående lån:			
Obligationsrestgæld:	2.259.000		
Off. Kurs	90,00		
Godtgørelsesrente.	2%		
Rente %	4%		
antal terminer	4		
	Kontantværdi af det indestående obligationslån udgør den laveste værdi af:		
	a) obligationsindfrielse til børskurs		
	b) pari-straks indfrielse til maksimumperioden (5 mdr.)		
	Ad a)		
	Kursværdi (obligationsrestgæld x kurs)	2.033.100	
	+ kurtage (0,15 % af kursværdi)	3.050	
	+ indfrielsesgebyr, anslået	950	
	<i>Kontantværdi af indestående lån udgør</i>	2.037.100	
	Ad b)		
	Kursværdi (obligationsrestgæld x kurs 100)	2.259.000	
	+ differencerenter:	18.825	
	<i>(Renteprocent-godtgørelsesrente) x obl.restgæld x maksperiode/12. Ved 2 terminer årligt er max periode 11 mdr.. Ved 4 terminer 5 mdr.</i>		
	+ indfrielsesgebyr, anslået	950	
	<i>Kontantværdi af indestående lån udgør</i>	2.278.775	
	Låneudmåling:		

	Realkreditlånets kontantværdi: 80 % af kontantpris	2.160.000	
	Tilbage til ejerskiftelån	2.160.000	
	Dette svarer nominelt til (kontantværdi/kurs x 100)	2.223.366	
	Hovedstol (nedrundet til hele 1000 kr.)	2.223.000	
	Kontantværdi af ejerskiftelån udgør:		
	Kursværdi (hovedstol x børskurs på ejerskiftelån)		2.159.645
	-Kurtage (0,15 % af kursværdi)	3.239	
	-Tinglysningsafgift (fast retsafgift)	1.400	
	-variabel tinglysningsafgift (1,5 % af hovedstol)	33.345	
	i alt tinglysningsafgift	34.745	
	-Oprundet til hele 100	34.800	
	-Lånesagsgebyr	2.000	
	-Låneformidler	2.500	
			42.539
	Kontantværdi af ejerskiftelån:		2.117.105
	Sælgerpantebrevet beregnes som:		
	Kontantpris		2.700.000
	- Udbetaling		135.000
	-Kontantværdi af ejerskiftelån		2.117.105
	Kontantværdi af sælgerpantebrevet		447.895
	Beregning af TL-afgift på S. PB.		
	$(0,015 \times (\text{kontv. S. PB.} + 1400) \times 100 / (100 - 2 - 1,5)) + 1400$	8.384	
	Skal oprundes til nærmeste 100		8.400
	<i>De 2 kurspoint der fratrækkes de 100, kaldes formidlingsprovision.</i>		
	<i>De 1,5 = stempelafgift</i>		
	<i>De 100 er salgskursen på S. PB.</i>		
	Beregning af rente på sælgerpantebrev.		
	effektiv rente på obligationslån: $(\text{rente/kurs}) \times 100$	6,176%	
	pantebrevsrente: den effektive obligationsrente + 1,5 % oprundet til nærmeste 1/4 procent	7,750%	
	Beregning af hovedstol på sælgerpantebrev:		
	<u>Kontantværdi af S.PB + TL afgift på S. PB:</u>		
	$(100 - 2) / 100$		465.607
	Finansieret pris:		
	Ejerskiftelån (hovedstolen)		2.223.000
	Sælgerpantebrev (hovedstol)		465.607
	Udbetaling		135.000
	Finansieret pris i alt		2.823.607

	Kontrol:		
	kursværdi sælgerpantebrev': 98 % af hovedstol	456.295	
	,- tinglysning	8.400	
	kontantværdi af sælgerpantebrev	447.895	

Forskellen på kontantpris og finansieret pris skyldes, at kurstab, finansierings- og tinglysningsomkostninger er medregnet i finansieret pris, da proventet for sælger skal være det samme, uanset om der handles kontant eller finansieret.

Tabel 2

* pantebrevsrenten udregnes som den effektive obligationsrente + 1,5 %
oprundet til nærmeste 1/4 procent

Brutto - Netto

	type	rente	kontantværdi	finansieret	ydelse incl.bidrag	bidrag	rente	fradrags- grundlag
					7,71000%	0,55000%		
Nyt lån	OBL	6,00%	2.117.105	2.223.000	171.393	12.227	133.380	145.607
		*			8,80%			
PB	ANN	7,75%	447.895	465.607	40.973		36.085	36.085
udbetaling			135.000	135.000				
i alt			2.700.000	2.823.607	212.367	12.227		181.691

Ydelse + bidrag 1. år

kr.	212.367	
kr.	11.147	
kr.	1.238	
kr.	3.500	
kr.		
kr.		
kr.		brutto
	46	pr.måned
	85	
kr.	228.383	19.032
kr.	59.849	netto
kr.	11.550	pr.måned
kr.	180.084	15.007

Ejendomsskat

Renovation

Husforsikring

Grundejerforening

Skorstensfejer

Kabel TV

skadedyr bekæmpelse

andet

Brutto 1. år

- Skattefradrag skatte%

32,94000%

+ Ejendomsværdiskat 1 % af grundlag

Netto 1. år

seneste vurdering

1.550.000

Tinglysning skøde

Kontant

Fast	1.400
Variabel 0,6 %	16.200
I alt	17.600
Oprundet	17.600

vurdering pr. 1.1.2001	1.100.000
vurdering pr. 1.1.2002	1.250.000
årets vurdering	

grundlag for ejendomsværdiskat:

mindsteværdi af (vurdering pr. 1.1.2001 + 5%), vurdering pr. 1.1.2002 og årets vurdering. 1.155.000

Foregår handlen øst for Storebælt indsæt 1 her > 1

Købers kontantbehov:

Udbetaling	kr.	135.000
Honorar for udfærdigelse af sælgerpantebrev, anslået	kr.	5.000
Honorar for berigtigelse + skøde, anslået	kr.	5.000
½ tinglysningsafgift skøde (vest for Storebælt)	kr.	0
tinglysningsafgift skøde (øst for Storebælt)		17.600
I alt	kr.	162.600

Tabel 3

Salgbudget	
Indtægter	Kontant
Kontant	2.700.000
Ejerskiftelån	
Sælgerpantebrev	
indtægter i alt	2.700.000
Udgifter	
Indfrielses af eksisterende lån:	
Indfrielses af eksisterende kreditforeningslån 1	2.037.100
Indfrielses af eksisterende kreditforeningslån 2	
Indfrielses af pantebrev mm.	551.750
3.3 Diverse omkostninger:	
tilstandsrapport/energimærke (anslået)	8.000
½ ejerskiftepræmie (anslået)	4.000
½ tinglysningsafgift skøde	-
Andet	
4. ejendomsmægleres vederlag incl. moms (anslået)	87.500
5.1 Øvrige salgfremmende foranstaltninger incl. moms (anslået)	25.000
5.2 Udlæg til trediemand anslået	3.500
6. dokumentationsomkostninger	
kommunalt oplysningsskema	400

Tingbogsoplysninger	175
restgældsoplysninger incl. moms	-
Servitutter	525
Udgifter i alt	2.717.950
Forventet provenu	(17.950)

Kolonnen 'finansieret' skal ikke udfyldes ved standardfinansiering, det giver ingen mening da den normalt ikke kan opnås

Indfrielse af pantebrev		
Restgæld	551.000	
Indfrielseskurs	100	
Indfrielsesbeløb		551.000
Indfrielsesgebyr		750
i alt til indfrielse af pantebrev		551.750

Som vist i eksemplet kan man udregne en brutto kr.19.032 pr. måned og en nettoudgift kr. 15.007 pr. måned, som er direkte sammenlignelig med de en anden ejendomsmægler ville angive for de ejerboliger, som han har i kommission. Ligesom man kan udregne det forventede provenu i dette tilfælde kr. -17.950, altså i dette tilfælde en underskudshandel.

9.5. Delkonklusion

Når ejendomsmægleren udbyder en ejerlejlighed til salg, er han forpligtet til at udbyde den med en standardfinansiering. Til brug i afhandlingen er der udviklet en model som kan give alle de oplysninger, som er nødvendige for udbud med standardfinansiering. Derudover er modellen indrettet således, at man også får et salgsbudget til rådighed.

Kravet om standardfinansieringen har gjort at udbud af ejerlejligheder er blevet langt mere gennemsigtigt, idet det er muligt at sammenligne udbudte lejligheder fra forskellige ejendomsmæglere med hinanden.

10. Andelsboliger

10.1. Begrebet andelsbolig

Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (ABL), også kaldet andelsboligloven, er den lov der omfatter retningslinjerne i forbindelse med formidling af andelsboliger, jf. ABL § 1. Ydermere er formidling af andelsboliger omfattet af

bekendtgørelsen om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af private andelsboliger m.v.

Ved køb og salg af andelsboliger, er der ikke tale om fast ejendom for den enkelte andelshaver, men derimod køb af et værdipapir med en tilknyttet brugsret til andelsboligen. Ved køb af en andelsbolig, er der derved tale om køb af en andel i andelsboligforeningens formue, hvorfor det er foreningen, der ejer hele ejendommen, dvs. alle andelshaverne.

Ved erhvervelse af en andelsbolig købes andelsbeviset af den tidligere andelshaver, og som hovedregel hæfter man med indskuddet, der blev indbetalt ved stiftelsen af foreningen.

Derudover betales der månedligt en boligafgift, der går til at dække foreningens drift, som f.eks. lån i foreningen; renovering, skatter m.v., og boligafgiften beregnes i de fleste foreninger i forhold til boligens størrelse. Når man, som køber, ser på andelsboliger, er man nødt til at skelne mellem typen af andelsbolig. Der er fire typer af andelsboliger at skelne imellem:

- Den traditionelle, private andelsbolig
- Den støttede, private andelsbolig
- Den nybyggede, private andelsbolig
- Den almene andelsboligforening

Den traditionelle, private andelsbolig er en bolig i en forening, der har købt en allerede eksisterende ejendom, som typisk vil være en udlejningsejendom.

Den støttede, private andelsbolig er etableret med et offentligt støtte/tilskud efter år 1980 og før udgangen af år 2004 samt desuden nybyggede andelsboliger, som er opført med en kommunal garanti. Hører under socialministeriet.

Den nybyggede, private andelsbolig er en bolig, som uden offentlig støtte/tilskud har stået for opførelsen eller overtaget en nyopført ejendom.

Den almene andelsboligforening er ikke som de ovenstående tre typer af andelsboliger omfattet af ABL. Denne type andelsboligforening minder på mange måder om et alment byggeri og er reguleret af ALBL. Hører også under socialministeriet.

På baggrund af de fire andelsboligtyper, er det dog langt størstedelen af alle andelsboliger, som er private andelsboliger.

10.2. Andelsboligforeningen

En andelshaver vil til enhver tid have ret til at sælge sin andelsbolig, men dog kun hvis dette sker i overensstemmelse med foreningens vedtægter – og herunder eventuelle regler om fortrinsret for bestemte personer i form af f.eks. en intern venteliste.

Ved et salg af andelsboligen via en ejendomsmægler er andelshaveren, såvel som andelskøberen, bedre stillet ved salget i forhold til salg gennem foreningen.

Ejendomsmægleren varetager formidlingsopgaven på vegne af sælger og sørger for indhentelse af relevante dokumenter til salgsarbejdet, som også vil komme en køber til gavn. Udover at udlevere og oplyse om de i ABL § 6, stk. 1. angivne dokumenter (vedtægter, regnskab og budget), som ved salg via foreningen, har mægleren også nogle kvalitetsnormer fra DE, som skal følges. Af DE's kvalitetsnormer fremgår yderligere, at mægleren skal oplyse om hovedejendommens forsikring, ligesom foreningens lån skal oplyses til køberen. Ejendomsmægleren har desuden et professionsansvar i forbindelse med en korrekt gennemførelse af handlen, ligesom mægleren umiddelbart hæfter for de oplysninger, der bliver givet i salgsmaterialet til køberen, som ved salg af en ejerlejlighed. Sælges i stedet via foreningen, er der ikke krav om oplysning vedrørende foreningens lån, ligesom foreningen ikke forpligter sig på samme måde, som ejendomsmægleren.

Sælges andelsboligen via en ejendomsmægler slipper andelshaveren dog ikke helt for at inddrage andelsboligforeningen. Når køberen er fundet skal andelsboligforeningens bestyrelse, jf. ABL § 6, stk. 2. nemlig godkende den pågældende køber, samt godkende aftalen om salg af andelsboligen, jf. ABL § 6, stk. 3.

10.3. Problematikken om de to overdragelseserklæringer

For blot 10 år siden var det uhyre sjældent, at en andelsbolig blev udbudt gennem en ejendomsmægler. Boligerne blev generelt solgt over ventelisten, eller eventuelt gennem den Blå Avis.

I vedtægterne er der angivet, at bestyrelsens skal sørge for en overdragelseserklæring, som kan være nærmere beskrevet i vedtægterne, og som i dag ofte udformes af administrator.

Denne købsaftale er, som sagt, vedtægtsbestemt og skal således altid foreligge. Ejendomsmægleren laver ligeledes sin købsaftale, som følger de regler, som ejendomsmægleren nu er bundet op på. Ejendomsmægleren kan således ikke undlade at lave sin egen købsaftale, idet han så ikke vil være dækket af de forsikringer, som sikre forbrugeren erstatning i de tilfælde, hvor ejendomsmægleren har lavet fejl. Der skal således udformes og underskrives to købsaftaler. I vedtægterne bestemmes det også, at bestyrelsen skal godkende en køber. En køber, der har lavet en aftale gennem en ejendomsmægler, kan således ikke føle sig 100 % sikker på at han har købt andelen, før bestyrelsen har godkendt ham, som ny andelshaver. Det skal i den forbindelse dog nævnes, at bestyrelsen ikke uden en tungvejende grund kan afvise en køber, som andelshaver. I denne forbindelse opstår problemet om, hvornår fortrydelsesfristen på 6 dage i forbindelse med et køb af en andelsbolig begynder. Er det fra underskriften af den aftale, som ejendomsmægleren udformer, eller er det fra tidspunktet, hvor han skriver under på aftalen som bestyrelsen står for, hvilket normalt vil være et senere tidspunkt.

Vi har ikke kunnet finde nogen afgørelser, som afklarer denne problemstilling. Vores umiddelbare fornemmelse er, at det må være den seneste underskrevne aftale, som gælder, som begyndelse af fortrydelsesfristen. Dette vil så give anledning til problemer vedrørende garanti for betaling af købesummen, idet denne oftest forlanges effektueret 6 dage efter underskriften af ejendomsmæglerens købsaftale.

Det synes dog at forholde sig anderledes. Praksis må siges at være, at begge aftaler vil være bindende, og fortrydelsesretten beregnes med start fra den første aftale, der indgås og accepteres af parterne. Dette forudsætter dog, at der ikke fremgår nye vilkår af den efterfølgende aftale, der adskiller sig væsentligt fra den først accepterede aftale. Ved formidling gennem en ejendomsmægler vil købsaftalen her, i de fleste tilfælde, blive underskrevet først, hvorefter underskrift ved andelsboligforeningen vil finde sted. Mange andelsboligforeninger har bestemte tidsrammer for, hvornår man, som køber og sælger, kan fremmøde i andelsboligforeningen til en underskrift af overdragelsesdokumenterne, dette kan forsinke aftalens indgåelse betydeligt.

Hele denne problematik burde tages op af lovgiver, idet dette alt andet lige vil medføre, at sælger får mindre i provenu for salget af sin andelsbolig.

10.4. Delkonklusion

Det er beskrevet, hvad en andelsbolig egentlig er i modsætning til en ejerlejlighed. Der er tale om, at man ejer et andelsbevis og ikke en fast ejendom.

I enhver andelsboligforening er der en vedtægt, som skal regulere forholdet mellem andelsboligforeningen og den enkelte andelsejer. Det er ikke som ved ejerlejligheder, at hvis der ikke er en vedtægt, så gælder en standardvedtægt. F.eks. gælder ABF's standardvedtægt ikke som vedtægt, hvis den ikke er vedtaget i andelsboligforeningen.

Standardvedtægten er utrolig væsentlig, men denne og i øvrigt lovgivningen om andelsboliger er tydeligt præget af, at man tidligere uhyre sjældent benyttede en professionel formidler, en ejendomsmægler.

Dette har givet store problemer for mæglerne, f.eks. i forbindelse med, at der ved formidling af en lejlighed gennem en mægler bliver udfærdiget 2 overdragelseserklæringer, nemlig en, som følger de regler, der gælder for ejendomsmæglere, og en som følger de regler, som gælder for den pågældende andelsboligforening, qua deres vedtægter.

Et konkret problem i denne forbindelse er, hvornår fortrydelsesfristen starter.

Hovedkonklusionen er her at den starter ved den første indgåede aftales underskrift, medmindre der i den anden aftale er indført bestemmelser, som er meget forskellig, fra dem i den første.

10.5. Belåning af andelsboligforeningen

En andelsboligforenings behov for finansiering kan opstå,

- i forbindelse med stiftelse af foreningen, hvilket enten kan ske ved overtagelse af en eksisterende boligudlejningsejendom, med baggrund i reglen om tilbudspligt, jf. lejelovens § 100, til for lejerne at købe ejendommen på andelsbasis, eller i forbindelse med køb af en nyopført ejendom.
- Behovet for finansiering kan også opstå i forbindelse med større vedligeholdelses- og/eller forbedringsarbejder, som foreningen ikke løbende har foretaget

hensættelser til i regnskabet. Det kan f.eks. være tale om udskiftning af tag, installation af anden varmekilde, opsætning af altaner, udskiftning af vinduer, etc.

- I 2009 blev det muligt for andelsboligforeningen i visse situationer at yde "realkreditlån til andelshavere". Andelshaverne kan ikke optage realkreditlån, idet de ikke ejer fast ejendom. Andelsboligforeningen optager realkreditlånet og videreudlåner pengene til andelshaverne, som herved opnår et langt billigere lån end de har mulighed for selv at optage. Andelshaverne udsteder samtidig et gældsbrief til andelsboligforeningen med samme rente- og afdragsvilkår, som foreningens realkreditlån.
- Foreningens behov for finansiering kan desuden opstå med baggrund i driftsregnskabets underskud. I nogle situationer kan der være tale om et forventet underskud, og i andre tilfælde opstår underskuddet på grund af, f.eks. ekstra store udgifter det pågældende år, som har tæret på likviditeten.

10.6. Værdiansættelse og låneudmåling

Til finansiering vælger andelsboligforeningerne oftest realkreditfinansiering, da dette er den billigste finansieringsform.

Realkrediternes mulighed for at yde lån reguleres i "bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling", herunder for så vidt angår belåningsprocenten, d.v.s. lånenes sikkerhedsmæssige placering i ejendommen samt regler for lånenes løbetider og afdragsprofiler.

Realkreditinstitutternes værdiansættelse af en privat andelsboligforening, sker ud fra Finanstilsynets grundlæggende opfattelse, som en privat udlejningsejendom. En privat andelsboligforening skal derfor værdiansættes ud fra den leje, der lovligt vil kunne opkræves, hvis realkreditinstituttet måtte overtage ejendommen på tvangsauktion.

Den boligafgift andelshaveren betaler, eller den boligafgift andre andelshavere betaler i området, har således ingen betydning i forbindelse med værdiansættelsen af ejendommen.

Der tages udgangspunkt i lejen i henhold til lejelovgivningen. Den leje, der lægges til grund for værdiansættelsen, afhænger af, hvornår ejendommen er taget i brug, og kan opdeles i 3 kategorier, som illustreret nedenfor.

Ejendomme Kommuner		Lejeindtægt ved værdiansættelsen taget i brug
Før 31.12.1991	Reguleret ¹	Det lejedes værdi, forstået som den leje, der kan opkræves for et tilsvarende lejemål med omkostningsbestemt leje. Hvis lejemålet er gennemgribende forbedret, kan lejen maksimalt fastsættes til det beløb, som det lokale huslejenævn kan godkende.
Før 31.12.1991	Ureguleret ²	Det lejedes værdi
Efter 31.12.1991	Hele landet	Markedslejen

¹ Boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje er gældende

² Lejelovens regler om det lejedes værdi er gældende.

Værdiansættelsen kan dog ikke overstige købesummen med tillæg af udvendige værdiforøgende arbejder.

Der udarbejdes på baggrund af den gældende leje, jf. ovenfor, en rentabilitetsberegning. En rentabilitetsberegning er en beregning der illustrerer, hvor rentabel ejendommen er, d.v.s. om lejeindtægterne kan servicere ejendommens faste driftsudgifter.

Den samlede bruttoleje for ejendommen fradrages ejendommens faste driftsudgifter, herunder ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse, vicevært, etc., hvorefter der fremkommer en nettoleje. Nettolejen ganges med et afkastskrav, der er at betragte som investors forretning af ejendommen, d.v.s. forrentning af investeringen. Afkastkravet afhænger af ejendommens omsættelighed, i det på vurderingstidspunktet pågældende marked, og til vurdering heraf er ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige

stand, indretning m.m. af afgørende betydning. Dette afkastkrav omsættes til en faktor, som ganges med nettolejen og herved fremkommer en værdi/et beregningsgrundlag for låneudmålingen.

Når man er kommet frem til belåningens størrelse for ejendommen, skal ydelsen af det eller de lån der optages, kunne dækkes af nettolejen efter fradrag af driftsudgifterne. Kan ydelserne ikke dækkes, er der tale om en negativ kritisk leje, som vil tære på likviditeten.

Med baggrund i en værdiansættelse, som en boligudlejningsejendom, kan andelsboligforeningen som udgangspunkt opnå 80 % belåning med en løbetid på 30 år. Der tilbydes, som udgangspunkt 10 års indledende afdragsfrihed.

Tabel 4

Rentabilitetsberegning:

		BOLIG		
		LEJEINDTÆGTER		
LEJEKATEGORI	TYPE	ANTAL M2	KR. PR. M2	I ALT KR.
BOLIG	MARKEDSLEJE	1.931	1.000,00	1.931.000,00
BRUTTOLEJE I ALT				1.931.000,00
-DRIFTSUDGIFTER		1.931	276,10	533.154,00
NETTOLEJE				1.397.846,00
FORRENTNING AF DEPOSITA OG/ELLER FORUDBETALT LEJE 1% AF KR. 965.000				9.650,00
REGULERET NETTOLEJE				1.407.496,00
	FAKTOR	BELØB	I ALT	
FAKTORBEREGNING				
NETTOLEJE FOR BOLIG X FAKTOR	19,05	1.407.496,00	26.812.798,80	
-OPRETNINGSFRADrag I BELÅNINGSVÆRDI				
RENTABILITETSVÆRDI			26.812.798,80	
AFRUNDET RENTABILITETSVÆRDI			26.800.000,00	
MAKSIMAL BELÅNING			21.440.000,00	

Tabel 5

SPECIFIKATION AF DRIFTSUDGIFTER OG UDGIFTER TIL VEDLIGEHOLDELSE:

	ANTAL ENHEDER ELLER ANTAL M2	PRIS PR ENHED/M2	BELØB
PRIMÆRE DRIFTSUDGIFTER			
EJENDOMSSKAT/AFGIFT			262.656,00
FORSIKRINGER			19.000,00
VICEVÆRT			25.000,00
RENHOLDELSE	1.931	8	15.448,00
DIVERSE			47.000,00
I ALT			369.104,00
	ANTAL ENHEDER ELLER ANTAL M2	PRIS PR ENHED/M2	
DRIFTSUDGIFTER BOLIG			
PRIMÆRE DRIFTSUDGIFTER			369.104,00
ADMINISTRATION	27	2.500	67.500,00
UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSERBEHOV	1.931	50	96.550,00
INDVENDIGT VEDLIGEHOLDELSERBEHOV	1.931	-	-
I ALT			533.154,00
DRIFTSUDGIFTER PR. M2			276,10
SPECIFIKATION AF STØRRE OPRETNINGSBEHOV (KONSTRUKTION/TIDSHORISONT)			
UDSKIFTNING AF VINDUER OG ANDRE OPRETNINGER			
I ALT			
FORANSTÅENDE LÅN			-
REALKREDITLÅN			21.440.000,00
SAMLET BELÅNING			21.440.000,00
RENTABILITETSVÆRDI I ALT			26.800.000,00
BELÅNINGSPROCENT			80,00
KRITISK LEJE BEREKNING			
NETTOLEJE			1.407.496,00
TOMGANGSLEJE			

NETTOLEJE FRATRUKKET TOMGANGSLEJE			1.407.496,00
	HOVEDSTOL/RESTGÆLD	PROCENTSATS	
RENTE OG BIDRAG AF:			
FORANSTÅENDE LÅN		3,7	-
NYT REALKREDITLÅN	21.440.000,00	3,7	793.280,00
KRITISK LEJE FØR AFDRAG			793.280,00
AFDRAG AF:			
FORANSTÅENDE LÅN	0	3,9	-
NYT REALKREDITLÅN	21.440.000,00	3,9	836.160,00
KRITISK LEJE EFTER AFDRAG			-221.944,00

10.7. Tilbagebetalingsprincipper

I forbindelse med optagelse af realkreditlån, skelnes mellem forskellige tilbagebetalingsprincipper, d.v.s. låne-/afviklingsformer, hhv. annuitetslån, serielån og stående lån.

Annuitetslån

Annuitetslånet har en konstant ydelse gennem hele lånets løbetid. Fordelingen på renter og afdrag ændres, da rentebetalingen falder i takt med, at der afdrages på hovedstolen.

Serielån

Serielån har et konstant afdrag. Rentebetalingen er faldende i takt med lånets afvikling, således at ydelsen er faldende over lånets løbetid.

Stående lån

Et stående lån er afdragsfrit i løbetiden. Der betales udelukkende renter i terminerne. Hovedstolen med tillæg af sidste rentebetaling forfalder ved lånets udløb.

Det foretrukne tilbagebetalingsprincip/afviklingsprincip hos andelsboligforeningerne er annuitetsprincippet, idet ydelserne på serielånet er størst den første årrække, og falder i takt med at restgælden nedskrives. Da andelsboligforeningen ikke er skattepligtig og

dermed heller ikke har fradragsret for renter, vil serieprincippet, sammenlignet med annuitetsprincippet, være mere likviditetskrævende den første årrække.

Både annuitets- og serielånet vil begge bestå af enten et obligationslån eller et indekslån. Obligationslånet ydes som 10, 20 eller 30 årigt lån, med og uden afdragsfrihed. Obligationslånet tilbagebetales med hovedstolen med tillæg af renter. For så vidt angår obligationslån skelnes mellem kontantlån og almindelige obligationslån.

Et fastforrentede obligationslån udbetales til kursen på valørdagen, hvorved hovedstolen fastlægges. Låntager kender således ikke ydelserne før lånets valør.

Kontantlånet består af en kontantlånsrestgæld og en obligationsrestgæld. Låntager kender hovedstolen på lånet inden udbetalingen, idet denne svarer til det beløb, der er ansøgt om. Obligationsrestgælden fastlægges på lånets valørdag, idet denne afhænger af kursen på obligationerne. Et evt. kurstab er indregnet i ydelserne på lånet, hvilket generelt medfører en lavere effektivrente på et kontantlån sammenlignet med et obligationslån.

Restgælden på indekslånet udvikler sig i takt med prisudviklingen, dvs. at indekslånet tilbagebetales med den indeksregulerede restgæld, så afdragsperioden forlænges i forhold til indekseringen. Der vil dog altid være angivet en maksimal løbetid på lånet. Det forudsættes at andelsboligforeningen refinansierer det resterende beløb, da det i mange tilfælde vil være et stort beløb, der skal falde som sidste afdrag på lånet. Det er der ikke særlig mange af andelsboligforeningerne, der har mulighed for sådan uden videre.

Indekslånet har primært været anvendt ved nybyggede andelsboligforeninger eller andelsboligforeninger, hvor ejendommen har været under byfornyelse eller sanering.

10.8. Valg af finansiering

Oprindeligt finansierede andelsboligforeningerne bygningerne med helt traditionelle fastforrentede lån med 30 års løbetid, enten som et obligations- eller kontantlån.

I slutningen af 90'erne kom de første rentetilpasningslån på markedet og de senere år er der udviklet ligeså mange forskellige finansieringsmuligheder for andelsboligforeninger, som på det øvrige ejendomsmarked, herunder ugenomskeelige produkter i et hav af kreative sammensætninger.

De variabelforrentede lån er, også for denne boligform, blevet en attraktiv mulighed. Lånene udbydes som inkonverterbare kontantlån med refinansieringsterminer på 1, 3, 5, eller højst 10 år, eller som Ciborlån.

Rentetilpasningslånet tilbydes, som et inkonverterbart kontantlån, og kan kun indfries ved opkøb af obligationer mellem refinansieringsterminerne og kontantindfrielse alene på refinansieringstidspunktet.

Ciborlånet er et obligationslån baseret på variabel forrentede obligationer, med rentetilpasning hver 3. eller 6. måned, baseret på den danske 3-måneders eller 6-måneders Cibor-rente. Ciborlånet er kendt for at være det realkreditlån i DKK med den laveste rente.

Ud over den lave rente giver Ciborlånet, ligesom rentetilpasningslånet, og de fastforrentede lån mulighed for 10 års afdragsfrihed. Det er dog alene rentetilpasningslånet, der giver mulighed for en "klippekortsordning", d.v.s. at man kan vælge afdragsfrihed "on and off", i forbindelse med refinansieringstidspunkterne.

Fordelen ved de variabelforrentede lån, er den væsentlig lavere rente sammenlignet med de traditionelle fastforrentede lån. Ulempen er, at andelshaverne ikke kender deres fremtidige boligafgift, som afhænger af renteniveauet.

Herudover har de variabel forrentede lån, generelt lavere kursfølsomhed, som medfører, at friværdien i ejendommen ikke sikres, som de traditionelle fastforrentede lån.

10.9. Afdækning af renterisiko

Finansielle kontrakter var oprindeligt bestemt for erhvervslivet, og blev udviklet med baggrund i et ønske om at afdække en valutarisiko.

I dag er det helt almindeligt at afdække sin renterisiko på sit variabelt forrentede realkreditlån og banklån med en finansiel kontakt.

For at minimere risikoen for rentestigninger har mange andelsboligforeninger valgt at knytte et finansielt produkt, f.eks. en fastrenteswap, sammen med et variabelt forrentet realkreditlånet, for herved at opnå en lavere rente og mindske risiko for kurstab på lånetidspunktet, som ved et traditionelt fastforrentede obligationslån.

En renteswap (interest rate swap (IRS)) er en kontrakt på bytte af rentebetalinger i samme valuta. Andelsboligforeningen bytter sin variable rente til en fast rente. Der sker ingen udveksling af hovedstolen. Det eneste, der fysisk betales mellem de to parter, som har indgået en swap, er forskellen på den faste og variable rentebetaling på hovedstolen på terminstidspunktet. På indgåelsestidspunktet aftales en nominel hovedstol og vilkår for det variable og faste "ben" i swappen.

Man kan således ved hjælp af en swap-forretning ændre renteeksponeringen på f.eks. et underliggende lån.

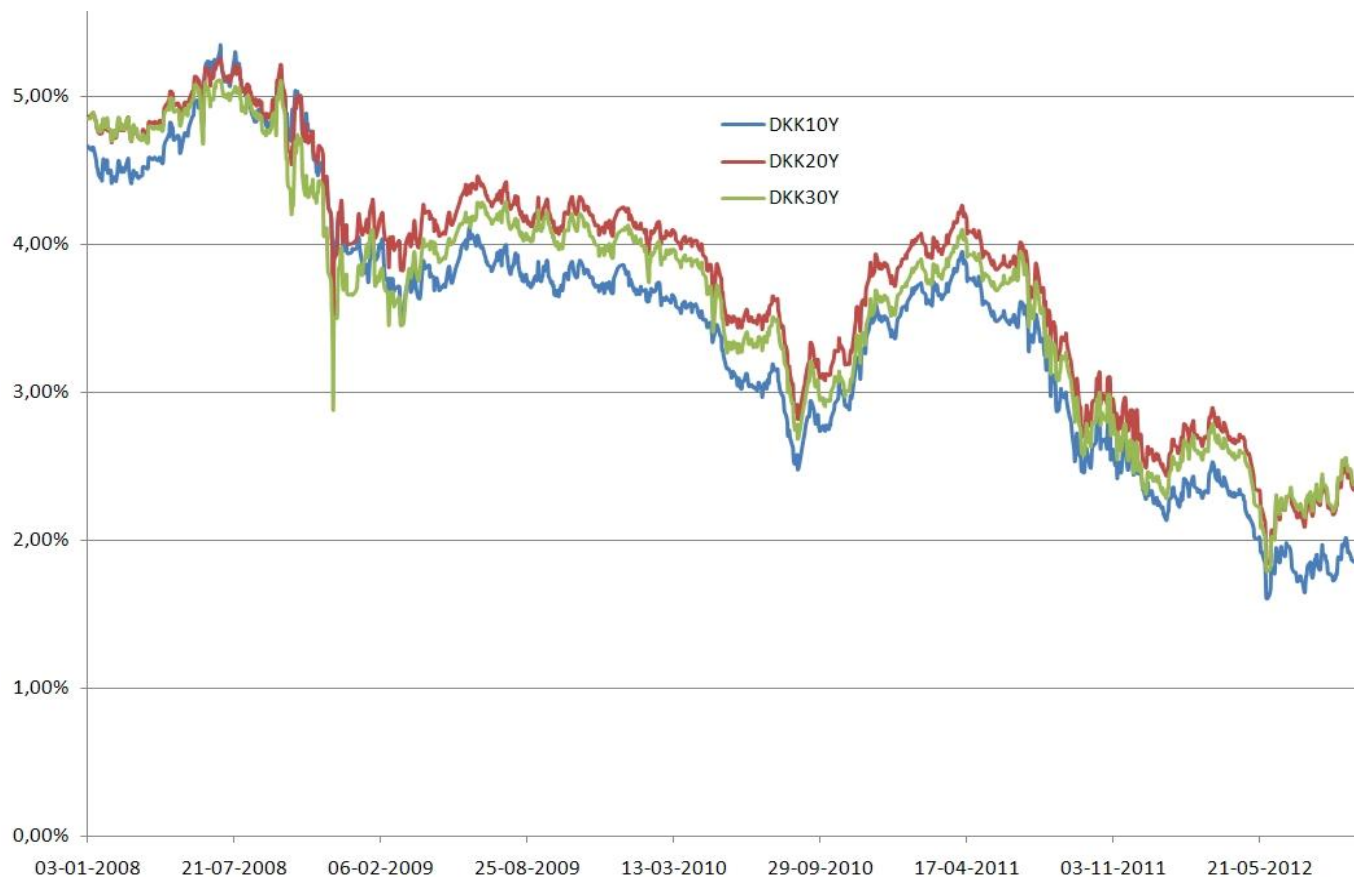
Swaprenterne er de rentesatser, som førsteklasses banker låner til hos hinanden.

Trappelån

Et trappelån er også en finansiel forretning, en swapaftale. Her bytter foreningen sig til en aftale, hvor renten stiger gradvis i en periode, for derefter at lægge sig på et fast niveau, f.eks. efter 10 år. Renten på aftaletidspunktet vil typisk være på markedsniveau, men ende på et niveau over nuværende markedsniveau efter f.eks. 10 år.

Nedenfor vises to grafer, hhv. udviklingen i Cibor3 renten de seneste 5 år og udviklingen i pengemarkedsrenter 10, 20 og 30 år de sidste 5 år.

Figur 1**Udvikling i Cibor 3 de sidste 5 år:**

Figur 2**Udvikling i pengemarkedsrenter 10+20+30Y de sidste 5 år:****Markedsværdien**

De to grafer illustrerer, at Cibor3 de seneste 3-3½ år har ligget væsentlig under den 10, 20 og 30 årige pengemarkedsrente. Dette har indflydelse på markedsværdien på swappen. Har en forening f.eks. byttet sin Cibor3 i 2010 til en fast rente på f.eks. 4%, vil foreningen udover at skulle betale differencen fra den variable til den faste rente, også blive belastet af en negativ markedsværdi på aftalen, med baggrund i kursstigninger.

Markedsværdien aftales at være 0 ved aftales indgåelse, ligesom markedsværdien vil slutte i 0, hvis aftalen fortsætter til udløb.

Markedsværdiens udvikling afhænger, som nævnt af renteutviklingen i markedet sammenholdt med forventningerne til den fremtidige renteutvikling. På baggrund heraf beregner instituttet en værdi ud fra et tilbagediskonteret Cash Flow.

Jo længere aftalen løber, jo mere følsom er den overfor udsving i markedet. Disse markedsværdiopgørelser har i nogle situationer indflydelse på andelskronen, afhængigt af, hvad foreningen har optaget ejendommen til i regnskabet, ABL § 5.

Da andelskronen beregnes, som foreningens regulerede egenkapital delt med indskudskapitalen, vil ændringer, som følge af kursreguleringer i gælden, for de tilfælde, hvor ejendommen er bogført i regnskabet til valuarvurderingen eller den offentlige værdi, påvirke andelskronen på samme måde som ændringer i ejendomsværdien.

Markedsværdien på swapaftalen beregnes løbende og på baggrund af markedsudviklingen, mens værdien af ejendommen ændres med konjunkturerne i samfundet, og d.v.s. over en længere tidsperiode.

Mange andelsboligforeninger har tydeligvis ikke forstået konsekvenserne ved indgåelse af swapaftalerne, hvilket nok til dels grunder i manglende fyldestgørende rådgivning fra de professionelle parter, herunder både revisorer, advokater og finansielle institutter. Hertil har ingen kunnet forestille sig, at renterne ville udvikle sig til det udsædvanlige lave niveau, vi har i dag.

10.10. Beslutning om finansering

I andelsboligforeningen er det generalforsamlingen, som afgør hvilket realkreditlån foreningen skal optage, herunder også, hvornår en eventuel omlægning skal finde sted. Dette kan være problematisk, idet der er forskellig risikovillighed blandt andelshaverne. Det handler i høj grad om den enkelte persons risikovillighed og tidligere erfaringer, men hvis flertallet stemmer for en belåning vil dette have konsekvenser for samtlige andelshavere.

I en ejerlejlighed er det alene ejeren, der afgør, hvilke lån lejligheden skal finansieres med og skal derfor kun tage hensyn til ens egen risikovillighed.

På flere punkter er risikoen ved andelsboligformen imidlertid større end ejerboliger, da andelsbolighaverne i nogle tilfælde hæfter solidarisk for foreningens lån.

Som det fremgår af, DE's kvalitetsnormer skal ejendomsmægleren oplyse om, hvilke lån der er i andelsboligforeningen samt beskrive eventuelle risici, der er forbundet med de forskellige lån. Dette kan imidlertid godt være en svær opgave for ejendomsmægleren, da mange andelsboligforeninger og deres administrator ikke selv er bekendt med, hvilke lån der er optaget i foreningerne. Det fremgår af årsregnskabet, men ofte er der kun anført prioritetsgæld, og hvad gældens hovedstol er, hvad gælden er afdraget med samt restgælden. Ud fra dette er det som sagt svært for ejendomsmægleren, at danne sig et indtryk af andelsboligforeningens gæld og i de fleste tilfælde, skal der tages kontakt til administrator for at få kopi af pantebrevene.

10.11. Hvorledes påvirker andelsboligforeningens lån omsætteligheden og prisfastsættelsen?

Som nævnt, er der mange forskellige låntyper på markedet, og da andelshaverens boligafgift bl.a. afhænger af ydelserne på foreningens lån, er det en vigtig faktor at se på, når det handler om andelsboliger. Der er megen forskel på, om en andelsboligforening har valgt at optage et 4 % fastforrentet lån med afdrag over 30 år eller om det er et F1 lån uden afdrag. Det kan betyde flere tusind kroner i højere boligafgift for den enkelte andelshaver.

Alt efter hvilke lån der er i andelsboligforeningen bør ejendomsmægleren også medtage dette i sin prisfastsætning, idet en andelsbolig i en andelsboligforening med et F1 lån alt andet lige bør være billigere end en andelsbolig i en forening med et fastforrentet 4 %'s lån med 30 års løbetid. Grunden til dette er både, at boligafgiften i foreningen med F1 lån er mere usikker samt at det som udgangspunkt vil være sværere at sælge den andelsbolig med et risikofyldt lån frem for en, hvor man kende samtlige afdrag for lånets løbetid og dermed ikke bliver overraskede over ekstraordinære forhøjelser.

Der bør også tages hensyn til om der er optaget lån med afdragsfrihed og i så fald, hvor lang tid, der er tilbage på den afdragsfrie periode, da dette også vil have påvirkning på boligafgiften. Såfremt der kun er et par år tilbage af den afdragsfrie periode, ved ejendomsmægleren, at ydelserne på lånet vil stige, hvilket medfører en stigning i boligafgiften, såfremt andelsboligforeningen ikke vælger at omlægge deres lån.

10.12. Delkonklusion

En andelsboligforening værdiansættes ud fra et rentabilitetsprincip, og behandles i den forbindelse i lighed med en boligudlejningsejendom. Dette for at sikre, at ejendommen kan overtages som en udlejningsejendom, hvis ejendommen sælges på en tvangsauktion.

Andelsboligforeningerne har i takt med de seneste års udvikling af adskillige nye finansieringsformer, gået fra de fastforrentede obligationslån til at foretrække de lavt forrentede variable obligationer.

For at udnytte den lavere variable forrentning og samtidig rentesikre sig af hensyn til likviditeten har andelsboligforeningerne i stigende grad indgået finansielle forretning.

Det er vores opfattelse, at en fastrenteswap, som udgangspunkt er et godt produkt for herved at udnytte den lavere rente og samtidig dække sig af for rentestigninger. Det er en fleksibel løsning, hvor du kan vælge at rentefædække dit lån for en længere eller kortere periode.

Det problematiske i forhold til andelsboliger er for de tilfælde, hvor foreningen vælger at bogføre ejendommen til den offentlige værdi eller en valuarvurdering hvorefter swappens markedsværdi, skal reguleres over foreningens formue, jf. ABL § 5, stk. 4.

Vi har medtaget to grafer, som viser udviklingen i hhv. Cibor3 renten over de seneste 5 år og udviklingen i pengemarkedsrenten for 10, 20 og 30 år de seneste 5 år. Sammenlignes disse to grafer er det tydeligt at se, at Cibor3 renten har ligget væsentlig under pengemarkedsrenten.

Niveauet for en 30-årig fastrenteswap for omkr. 5 år siden, lå på ca. 4-5 % p.a., hvilket betyder, at foreninger med sådanne kontrakter, bliver belastet af en væsentlig øget negativ markedsværdi, ligesom foreningerne fortsat skal betale den høje rente og modtage en væsentlig lavere Ciborrente.

Finansiering af foreningens bygninger, besluttet ved et stemmeflertal på en generalforsamling. Som andelshaver kan man derfor blive tvunget til at acceptere en finansieringsform, man ikke er enig i.

Det er derfor væsentlig for en køber af en andelsbolig, at få rådgivning fra en professionel part, og herigennem få dybtgående indsigt i foreningens finansiering og forståelse af, de konsekvenser finansiering har og kan få for den enkelte andelshaver.

11. Andelslejligheder og finansiering

11.1. Belåning i andelslejligheder

Fra 1. februar 2005 blev lovgivningen om andelsboliger ændret, så andelshavere kan pantsætte deres andele i private andelsboligforeninger. Formålet med lovændringen er at lette køb og finansiering af andelsboliger. Herved kan andelshaverne, i forbindelse med optagelse af lån, stille deres andelsboliger som sikkerhed.

Man etablerede i samme forbindelse Andelsboligbogen, som administreres ved Retten i Hobro således, at kreditorerne fik mulighed for, at tinglyse deres rettigheder over den enkelte andel. Det blev ligeledes muligt for kreditorerne, at tinglyse udlæg i en andelsbolig.

Tinglysning af udlæg i andelene var oprindeligt et af hovedformålene bag de nye regler, eftersom reglerne herom tidligere var præget af en del tvivl og uhensigtsmæssigheder. Tinglysning af pant i andelsboligerne medførte samtidig mere favorable lånevilkår for andelshaverne, hvilket må siges også var tiltrængt og fordelagtigt. Bankerne har nu mulighed for at opnå 1. prioritetspant i andelsboligen, hvilket gør, at de har større sikkerhed for deres udlån.

Tidligere var kendetegnet ved et andelsboliglån, at det havde en løbetid på cirka 20 år. I dag er det blevet muligt, for andelshavere, at optage lån på vilkår, som er langt bedre, hvor løbetiden er hævet til 30 år, og renten langt lavere end tidligere.

Denne vitale ændring, betød for mange andelshavere, at de kunne opnå en rente, der var 3 - 4 % lavere end deres nuværende. En langt lavere rente samt en øget løbetid på 10 år, har meget stor betydning for afdragsvilkårene. Har en andelshaver eksempelvis et lån på kr. 300.000, var det muligt at opnå en årlig besparelse på kr. 6.000 alene i renteudgifter. Ydermere blev det, i forbindelse med den nye lovgivning, muligt for andelshaverne, at kombinere deres andelsboliglån med afdragsfrihed i op til 10 år, nøjagtig som på kreditforeningslån.

Kreditforeningerne er ikke kommet på banen med hensyn til finansiering af denne boligtype, da de lovgivningsmæssigt kun må yde lån på baggrund af sikkerhed i fast ejendom, og således ikke i en andelsbolig, der i denne forbindelse ikke anses for en fast ejendom. Det er udelukkende andelsboligforeningen, der kan belåne hele foreningens ejendom med realkreditlån.

De enkelte andelshavere kan, som udgangspunkt, derfor alene belånes med lån i pengeinstitutter. I forbindelse med de stigende andelspriser samt mulighed for pantsætning af andelsboliger, har behovet for at udbyde andelsboliger til salg med finansiering af indskuddet steget. Der kan være stor forskel på de lån, der tilbydes til belåning af andelsboliger. Ifølge Finansrådets og Forbrugerrådets hjemmeside www.pengepriser.dk varierer rentesatserne inden for de 25 billigste pengeinstitutter i gennemsnit fra 5,2 % og helt op til 8,3 %.

For de lån, den enkelte andelshaver optager til eksempelvis finansiering af andelsindskuddet, kan renterne trækkes fra for andelshaveren, ligesom renter på alle andre lån.

I januar 2009 godkendte skatterådet på vegne af SKAT's indstilling, at andelshavere kan få fradrag for renter af lån, som er ydet gennem andelsboligforeningen.

Der er 3 måder, hvorpå andelshaveren kan udnytte rentefradraget.

Den ene er ved ADLEX Intelligent Stiftelse®, som udbydes til andelsboligforeninger under stiftelse. Princippet bag ADLEX Intelligent Stiftelse® er, at andelshaveren kan låne i andelsboligforeningen på samme vilkår som andelsboligforeningen kan låne hos et realkreditinstitut. Det betyder, at andelsboligforeningens lån i teorien anvendes til en forhøjelse af indskuddet i andelsboligforeningen. Modellen giver ved lån til forhøjelse af den enkelte andelshavers indskud i foreningen en øget sikkerhed for andelsboligforeningen, og en reduceret nettoboligafgift for den enkelte andelshaver. Da andelshaveren kan udnytte rentefradraget på andelsboligforeningens lån for den del af lånet, som den enkelte andelshaver hæfter for, ved at fratække rentefradraget i den enkelte andelshavers personlige indkomst. Dette giver en nettobesparelse i boligafgiften på 25 % for hver andelshaver pr. måned. I de tilfælde, hvor andelshaveren har en positiv kapitalindkomst, kan der være op til 50 % at spare på nettoboligafgiften. ADLEX Intelligent Stiftelse® er blevet godkendt af skatterådet på baggrund af følgende fire ting:

- at der er tale om et reelt låneforhold
- at der ikke sker omkonvertering af driftsudgifter til renteudgifter
- at aftalen mellem andelsboligforening og andelshavere sker på markedsvilkår
- at konstruktionen ikke er maskeret udlodning

Den anden mulighed er ADLEX Intelligent Andelsværdisikring®, som faktisk er en tro kopi af ADLEX Intelligent Stiftelse®, men for etablerede andelsboligforeninger. Disse foreninger har primært anvendt modellen til i forbindelse med bygge- eller altanprojekter, der på den måde er blevet gennemført uden forhøjelse i nettoboligafgiften.

Den tredje og sidste mulighed er, at andelsboligforeningen optager et realkreditlån i ejendommen og låner pengene videre til andelshaverne.

Især den sidste mulighed er betænkelig idet andelsboligforeningens på denne baggrund i realiteten optræder som bank. De "ansatte" i denne bank, bestyrelsen, skal så i realiteten kreditvurdere deres naboer i andelsforeningen, hvis der skal undgås alvorlige tab. Det vil de fleste bestyrelser næppe være kompetente til, og skal denne opgave overgives til professionelle f. eks. Administrator, vil han skulle betales for at udføre opgaven. Det er ikke en opgave, som administrator er vant til. De gennemsnitlige tab må derfor forventes at blive større, ligesom det nu er foreningen der har en tabsrisiko og ikke banken. Man må således forvente at den besparelse der sker ved den lavere rente og muligheden for fradrag mere end spises op af tab og den øgede risiko, som jo tilsiger en højere rente, end den man får fra låneren, der jo netop skulle have lånet til stort set den samme ydelse, som foreningen lånte pengene til. Herudover reducerer man også muligheden for senere at optage yderligere lån i kreditforeningen til større reparationer mm.

11.2. Finansiering til køb af en andelsbolig

Ved finansiering af en andelsbolig er der nogle forskellige lånemuligheder med udgangspunkt i følgende lånetyper via banken/pengeinstituttet:

- Et andelsboliglån
- En andelsboligkredit
- Et andelspantebrev

Mulighed 1 – Andelsboliglånet: Kendetegnene ved andelsboliglånet er, at der er tale om et lån med variabel rente, hvilket er en fordel når renten er faldende, men derimod en ulempe når renten er stigende. Derfor kan ydelsen svinge. Lånet har en løbetid på en periode op til 30 år. Jo kortere løbetid der vælges, jo lavere er renteutgiften på lånet. Der er mulighed for nogle ydelsesfri måneder. Lånet udbetales og indfries til kurs 100.

Mulighed 2 – Andelsboligkreditten: Kendetegnene ved andelsboligkreditten er, at der er tale om et lån med variabel rente, hvilket ligeledes er en fordel når renten er faldende og en ulempe når renten er stigende. Ydelsen på lånet kan svinge. Løbetiden er på dette lån ligeledes på op til 30 år, og det er valgfrit hvornår og hvor meget der afbetales på lånet. Dog er der aftalt et maksimum til rådighed på kreditten, hvor renter og provision m.v. skal holdes inden for dette maksimum på kontoen.

Mulighed 3 – Andelspantebrevet: Kendetegnene ved andelspantebrevet er, at der er tale om et lån med fast rente. Gælden nedbringes løbende med en fast ydelse hvert kvartal. Lånet udbetales og indfries til kurs 100. Ligesom de andre lånetyper er der en løbetid på en periode op til 30 år. Der er ikke mulighed for at opnå afdragsfrihed ved dette lån.

11.3. Prisfastsættelsen

Ved formidling af andelsboliger er der ikke tale om en "fri prisfastsættelse", som ved formidling af ejerlejligheder, jf. dog reglerne i EJLL § 16a, som tidligere oplyst.

Derimod skal man være særligt opmærksom på ABL, herunder især § 5, når man skal enten købe eller sælge en andelsbolig. ABL § 5 omfatter reglerne for, hvad andelsboligen maksimalt må handles til, og hvordan denne værdi opgøres ved salg.

Ved salg af en andelsbolig er andelskronen den faktor, der bestemmer maksimalprisen. Andelskronen er hvor meget en krone oprindeligt investeret er vokset til i værdi. Andelsbevisets værdi kan findes ved at multiplicere andelskronen med det oprindeligt investerede beløb ved stiftelsen.

Andelskronen i årsregnskabet kan opgøres med udgangspunkt i følgende formel:

Ejendommens værdi + øvrige aktiver – foreningens gæld

Oprindeligt indskud fra alle andelshavere

Det er et lovmæssigt krav, jf. ABL § 6, stk. 5., at foreningen som en note til årsregnskabet, skal oplyse den enkelte andels værdi på statusdagen. Den enkelte andelshaver kan derfor med udgangspunkt i foreningens årsregnskab finde frem til andelskronen samt andelens værdi.

For at beregne den enkelte andelsboligs værdi skal nedenstående formel bruges:

Andelskronen x oprindeligt indskud

For at kunne beregne andelskronen inddrages ejendommens værdi, hvorfor der foretages en prisfastsættelse af ejendommen. Det er generalforsamlingen der afgør, hvilke af nedenstående tre værdiprincipper, der skal benyttes til fastsættelse af ejendommens værdi, jf. ABL § 5, stk. 2.:

Litra a) Anskaffelsesprisen

Litra b) Handelsværdiprincippet / valuarvurdering

Litra c) Seneste offentlige ejendomsvurdering

Vælger andelsboligforeningen at anvende litra a) "anskaffelsesprisen" som værdiansættelsesmetode, ligger ejendomsværdien fast, hvorfor stigninger i andelskronen principielt vil skyldes nedbringelse af foreningens gæld.

Vælger andelsboligforeningen at anvende litra b) "handelsværdiprincippet/valuar-

vurderingen" eller litra c) "den offentlige vurdering" ligger ejendomsvurderingen ikke fast, men tager derimod udgangspunkt i ejendommens aktuelle værdi som udlejningsejendom, hvilket har den betydning, at prisudviklingen på udlejningsejendomme vil påvirke andelskronen.

Andelsboligforeningen kan frit vælge værdiansættelsesmetode fra år til år ved vedtagelse på generalforsamlingen. Vedtagelsen af vurderingsmetoden er gældende frem til næste generalforsamling, hvilket normalt er cirka 12 måneder senere og den er bindende uanset om der kunne opnås en højere pris. Det vil have konsekvenser for en andelshaver, hvis foreningens ejendom vurderes til en lavere samlet pris end tidligere. Er vurderingen lavere end foreningens gæld vil andelsbeviset have en negativ værdi, da man så risikere at betale for at komme af med boligen. I dette tilfælde vil man gå over til den første vurderingsmetode, hvor værdien altid vil være positiv.

Når den enkelte andelsbolig skal overdrages kan den maksimalt, jf. ABL § 5, stk. 1. prisfastsættes med udgangspunkt i maksimalprisbestemmelsen, som følgende:

Andelskronen (andel i foreningens formue)
+ forbedringer i boligen
+/- vedligeholdelsestilstand
+ særligt tilpasset inventar (ABL § 5, stk. 12)
= Andelens maksimalpris

Maksimalprisen kendetegner den pris, man højst må tage for andelen. En andelshaver har derfor ikke mulighed for at afhænde andelsboligen til en højere pris end fastsat i andelsboligforeningens regnskab. Andelshaveren har dog mulighed for at få tillagt forbedringerne på andelsboligen, som vurderes af en sagkyndig.

Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af evt. værdiforringelse efter alder og slidtage, jf. ABL § 5, stk. 11. Forbedringerne vil normalt tage udgangspunkt i det beløb, som er blevet givet for forbedringen med dokumentation i

form af en faktura eller en eventuel vurdering af anskaffelsesprisen, hvis faktura ikke foreligger.

Der findes ingen regler i loven for, hvordan forbedringernes nedskrivninger skal finde sted, hvorfor det altså er op til den enkelte forening, at bestemme reglerne herfor. Oftest benyttes en metode, som omfatter at der for hvert år efter forbedringen er foretaget, afskrives lineært af forbedringens anskaffelsesværdi. Afskrivningsperioden vil afhænge af den enkelte forbedrings art. Der vil i de fleste foreningers vedtægter findes nærmere regler for opgørelse og afskrivning af de angivne forbedringer. Der skelnes skarpt mellem en forbedring af boligen (f.eks. nyt køkken, badeværelse m.v.) og almindelige løbende vedligeholdelse, der må forventes (f.eks. gulvafslibning, maling m.v.).

Hovedsageligt har boligens vedligeholdelsesmæssige stand kun betydning, såfremt vedligeholdelsesstanden afviger væsentligt fra normalen. Det er her andelsboligforeningens bestyrelse som bestemmer, hvilke tillæg/fradrag der kan godkendes. Der kan her være tale om et tillæg for særlig god vedligeholdelse af boligen, eller et eventuelt fradrag, såfremt der er tale om særlig dårlig vedligeholdelse af boligen. Et tillæg er ualmindeligt hvorimod et fradrag ikke er ualmindeligt.

11.4. Delkonklusion

Den enkelte andelsbolig kan ikke finansieres ved hjælp af realkreditlån. Dette skyldes at man ikke ejer en ejendom, men kun retten til brug af en bolig gennem andelsbeviset. Det er derfor nødvendigt, for den enkelte andelshaver, at belåne sin andel i et pengeinstitut med deraf følgende højere renter. I dag kan renten på et lån finansieret gennem bankerne være væsentlig højere end et realkreditlån.

De forskellige lånetyper er diskuteret.

Det er i dag muligt at få realkreditlignende lån i sin andelsbolig. Det kan foregå ved at andelsboligforeningen optager et realkreditlån og låner provenuet til de enkelte andelshavere, der så har ret til at trække renter fra, ligesom ved belåning i banker. Firmaet ADLEX har specialiseret sig i at udnytte disse regler.

Det må dog frafrådes i al almindelighed at benytte sig af, at andelsboligforeningen fungerer som bank. Det er den ikke gearret til, og man kan vel risikere, at risikoen vil blive alt for stor, i forhold til den besparelse der er i renten.

Der er en grænse for, hvor meget man må tage for sin andel, nemlig den såkaldte maksimalpris med visse tillæg. I dag sælges de fleste andelsboliger imidlertid under maksimalprisen og det er naturligvis lovligt.

12. ABF Standardvedtægter - for andelsboligforeninger i etageejendomme

ABF's Standardvedtægter er et forslag til, hvordan den enkelte andelsboligforening kan udforme sine vedtægter. Det er med andre ord ABF's bud på, hvordan en andelsboligforening kan indrette sig, således at en hensigtsmæssig drift af foreningen kan opnås.

ABF's Standardvedtægter er en vejledning til, hvordan vedtægten i en andelsboligforening kan se ud. Standardvedtægterne er således ikke nogen lov og dermed ikke en vedtægt, som foreningerne skal følge. Den kan sikre, at der er en vis systematik i foreningens regelgrundlag og at foreningens bestemmelser lever op til gældende love og regler. Mange foreninger vælger derfor at tage udgangspunkt i ABF's Standardvedtægter og efterfølgende tilpasse den således, at vedtægterne er i overensstemmelse med de særlige forhold, der kan være i den enkelte andelsboligforening.

For at vedtægterne kan anvendes af foreningen, skal der først træffes beslutning herom på en generalforsamling.

Til Standardvedtægterne er der en række alternative bestemmelser, som er anført bagest i vedtægten. Disse bestemmelser er udformet på punkter, hvor det har vist sig, at foreningerne følger forskellige grundmodeller, og hvor det derfor kan være hensigtsmæssigt at have en gennemarbejdet formulering, hvad enten man vælger den ene eller anden grundmodel.

ABF påstår, at de løbende sørger for, at Standardvedtægterne er i overensstemmelse med gældende lovgivning. Eksempelvis medførte de nye regler om pantsætning af andelsboliger en ændring af standardvedtægterne.

Det er dog bemærkelsesværdigt, at den seneste reviderede udgave af Standardvedtægterne er helt tilbage fra maj 2006. Der foreligger, som sådan ikke nogen klar tidslinje over, hvor gammel Standardvedtægterne må være, men det må alt andet lige forventes, at den altid er ajourført med gældende lovgivning samt de seneste ændringer på andelsboligmarkedet.

Ved en gennemlæsning af Standardvedtægterne, kan det konkluderes, at disse ikke er tidssvarende. Der er ikke taget højde for den markante prisudvikling og dens konsekvenser på andelsboligmarkedet, og den tager således overhovedet ikke ejendomsmæglerens medvirken i betragtning.

Dette ses tydeligt i vedtægternes § 13, som omhandler andelens overdragelse. Under punkt 13.1 står der følgende: *"Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest tre uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles."* Det vil altså sige, at selvom ejendomsmægleren har udført sit arbejde og har fundet en køber, kan han risikere, at bestyrelsen ikke vil godkende køberen. Selvom ejendomsmægleren har opfyldt de, i formidlingsaftalens opstillede vilkår, kan han altså ikke være sikker på, at handlen er endelig.

Forudsættes det, at den pågældende køber, som andelsboligforeningen nægtede godkendelse, rent faktisk var den eneste køber, er der en anden problemstilling. Har ejendomsmægleren krav på sit salær? Han har fundet en køber, men er underlagt bestyrelsens beslutning. Finder han dermed ikke en ny køber, inden udløb af formidlingsaftalen, er han dermed ikke berettiget til sit salær. Der står intet i DE's standard formidlingsaftale, om denne problemstilling.

Vender vi blikket mod ejerlejligheder, har ejendomsmægleren generelt krav på fuldt salær, hvis han har fundet en køber, der matcher udbudsvilkårene, selvom sælger af forskellige årsager, afslår købstilbuddet. Dette bør på samme vis, gøre sig gældende for salg af andelsboliger. DE bør indsætte en frase i deres standardformular til formidlingsaftalen.

Som markedet er i dag kan det diskuteres, hvorvidt dette scenarie, hvor en andelsboligforenings bestyrelse nægter godkendelse af en køber, vil opstå. Bestyrelsens nægtede godkendelse skal begrundes skriftligt, og der skal være tale om en vital årsag

hertil. Men da bestyrelsen har denne mulighed, bør DE forholde sig til problemstillingen og dermed sikre ejendomsmægleren sit vederlag.

Ser vi på § 14, der berører prisen på andelsboligen, støder vi på en ny problematik. § 14.1 lyder som følger: *"Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter retningslinjerne fra A-D."* Det bemærkelsesværdige i denne formulering, er at bestyrelsen igen skal godkende prisen på andelen. Hvert år på generalforsamlingen fastsættes andelskronen for det kommende år, jf. ABL § 5, stk. 2. Denne pris er dermed på forhånd godkendt af bestyrelsen. Det er tydeligt at se, at disse vedtægter er skrevet på et tidspunkt, hvor andelskronen var relativt lavere, og hvor man således havde en forventning om, at opnå maksimalprisen ved et salg. Dette er dog ikke længere tilfældet, da mange andelshavere oplever, at må give større afslag i prisen, før et salg kan realiseres.

12.1. Ventelisteproblematikken

Ejendomsmægleren kommer normalt først ind i billedet, når andelsboligen er forsøgt solgt via interne- og eksterne ventelister, samt venner og bekendte. Andelsboligen vil, som udgangspunkt, blive udbudt til maksimalprisen på ventelisterne.

Når ejendomsmægleren tager andelen til salg, vil der ofte ske en kraftig prisjustering for, at andelsboligen er salgsbar. Betyder dette, at ejendomsmægleren skal indhente bestyrelsens godkendelse af udbudsprisen og efterfølgende indhente accept, hver gang prisen måtte justeres? Ifølge oplysninger fra ABF skal ejendomsmægleren kun meddele det til andelsboligforeningen, hvis der er tale om en væsentlig nedsættelse som ABF betegner som 5 – 10 %. DE's hotline anbefaler, at ejendomsmægleren tager kontakt til bestyrelsen eller dennes administrator, så snart formidlingsaftalen er indgået for at få klarlagt, om der forefindes ventelister i foreningen og i så fald om andelsboligen er blevet udbudt på ventelisterne. Såfremt dette er tilfældet og ejendomsmægleren vælger, at udbyde andelsboligen under maksimalprisen skal ejendomsmægleren sørge for, at andelsboligen igen udbydes til ventelisten.

Når, der foreligger en købsaftale, der er tiltrådt af begge parter og hvis den aftalte købesum ligger væsentlig under udbudsprisen, her ca. 10 %, skal købsaftalen betinges af,

at ingen på andelsboligforeningens ventelister ønsker at overtage andelsboligen på de samme vilkår. DE understreger dog udtrykkeligt, at der ikke er en direkte praksis på området og reglerne for udbud på ventelisten er meget uklare.

Mange ejendomsmæglere ser på denne udbudsfase parallel til, hvad der skal foretages i forbindelse med en forkøbsret det betyder at ejendomsmægleren skal udbyde andelsboligen på ventelisterne, hver gang denne prisjusteres samt når der foreligger et konkret købstilbud, såfremt dette adskiller sig fra den seneste udbudspris. Dette er en besværliggørelse af ejendomsmæglerens arbejde, og er i høj grad nærmest umulig at efterleve. Tilmed skal ejendomsmægleren så mere eller mindre indstille salgsarbejdet indtil andelsboligforeningen har givet svar tilbage om nogle på ventelisterne var interesseret i boligen til den nye pris. Denne proces tager mange gange 2 – 3 uger, og hvis ejendomsmægleren har en interesseret kunde til boligen, skal denne afvente svar fra administrator og kan derfor nå, at finde en anden bolig i den mellemliggende periode.

Når andelen søges solgt via ejendomsmægleren, har den som oftest været udbudt via ventelisterne i andelsboligforeningen, typisk til maksimalprisen. Som udgangspunkt kan man sige, at de personer, der står på ventelisterne, ofte føler sig snydt. De overvejer ikke muligheden for at afgive et lavere bud, da dette ikke tidligere har været kutyme, og mange er måske ikke klar over, at denne mulighed foreligger. Her bør det være andelsboligforeningerne og deres administrator, der skal gøre opmærksom på denne mulighed så ejendomsmæglerne ikke skal belemres med dette forhold.

ABF har i efteråret 2009 indført en bestemmelse i standardvedtægterne, hvorefter en andelsbolig skal tilbydes ventelisten på ny i tilfælde af prisen nedsættes med mere end 15%. Ved forespørgsel til DE har de som nævnt ligeledes angivet, at den skal udbydes igen til ventelistemedlemmerne, når prisen blev sænket med ca. 10 %.

Vi mener, at hele denne problematik er forfejlet. Ventelisterne var nemlig oprindelig lavet således, at når boligen kunne sælges til maksimalprisen, kunne enten andelsejerne eller andelsboligforeningen gennem sin venteliste sørge for, at den fordel, som en køber af andelen havde, ved at købe noget, der i realiteten var mere værd end købsprisen, blev videregivet til enten familie venner eller andre, der havde en tilknytning til andelsboligforeningen.

Det er efter vores mening fuldstændig fejlagtigt at tro, at der med indførelsen af ventelister også var tænkt på den situation, at andelen kun kunne afhændes under maksimalprisen og at der således i realiteten var tale om en forkøbsret.

Hvis det er korrekt, at det her drejede sig om en forkøbsret, så ville det heller ikke være muligt at give nogle procenter, hvorunder man kunne tillade sig at sælge uden at tilbyde forkøbsretsindehaveren boligen til den ny lavere pris. Det er således i andre tilfælde, hvor der findes forkøbsretter, at selv ganske få kroners nedsættelse betyder, at ejendommene igen skal tilbydes forkøbsretsindehaverne. Det er derfor også almindelig, at når man kommer frem til købsprisen, hvor der kun er små beløb på spil i yderligere regulering, at man da fastholder denne og foretager evt. yderligere reduktioner under refusionsopgørelsen. Dette er selvfølgelig betænkeligt set ud fra en juridisk synsvinkel, men en god praktisk løsning.

Hvis man skulle antage at der her var tale om en forkøbsret ville man skulle igennem en procedure, hvor boligen igen blev udbudt på ventelisten ved blot få hundrede kroners nedsættelse af prisen. Som nævnt så er det vores opfattelse, at problematikken er helt forfejlet. Der har aldrig været tale om at ventelisterne skulle opfattes som en forkøbsret. Der er ingen belæg for det i nogen af de forarbejder, eller andre dokumenter vi har kunnet finde frem i denne forbindelse. Hvorfor i al verden skulle det dog også være således, at andelsboliger skulle have en regel om en generel forkøbsret, når det ikke gælder for andre typer boliger.

Som det vil være enhver klart, vil en procedure, hvor et salg bliver udskudt på grund af at boligen hver gang den bliver forhandlet ned, igen skal udbydes på ventelisten, være en klar ulempe og skræmme potentielle købere væk. Det vil på denne måde gøre, at en andelsbolig prissættes lavere end den burde alt andet lige, idet enhver køber ønsker at få afsluttet sin handel så hurtigt som muligt.

Vores konklusion må således være, at ejendomsmægleren, eller andre der formidler andelsboliger, roligt kan undlade at anse ventelisterne, som en forkøbsret. Når den én gang har været udbudt på ventelisten.

For god ordens skyld må vi selvfølgelig understrege, at selv om vi er uenige i ABFs indsættelse af en sådan bestemmelse (15 %-reglen) skal den selvfølgelig følges, hvis den

er indsat i vedtægterne. Vi anbefaler, af samme grund, at andelsboligforeningerne sørger for, at få denne bestemmelse ud af deres specifikke vedtægter.

12.2. Overførsel af overdragelsessummen

En anden bemærkelsesværdig bestemmelse i Standardvedtægterne, er § 15 – fremgangsmåde. Ser vi på punkt 15.3 står der følgende; *“Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen...”* Det vil altså sige, sælger man en andelsbolig med en ikke ualmindelig lang overtagelse på eksempelvis 3 måneder, har andelshaver således ingen sikkerhed for, at køber rent økonomisk kan opfylde handlen på betalingstidspunktet, før 2 uger inden overtagelsen! Dette er i høj grad ikke tilfredsstillende over for andelshaver og meget risikobetonet. Det vil altså sige, at de sædvanligt opstillede frister i en købsaftale, ved en “almindelig” ejendomshandel, er ikke eksisterende ved salg af andelsboliger.

Netop frister ved handel af fast ejendom er essentielle for handlens endelige indgåelse, da disse vidner om købers økonomiske formåen. Der er her tale om en frist for kontant deponering, der typisk skal stilles fire hverdage efter sælgers accept af købstilbuddet, samt en frist for købers banks garantistillelse, hvilken sædvanligvis skal foreligge senest 8 hverdage efter købsaftalens indgåelse.

Mange ejendomsmæglere er blevet bekendt med denne problemstilling, og har derfor taget deres forbehold ved, at indsætte fristerne i den købsaftale, der udarbejdes af dem. På den måde, kan de sikre sælger en gnidningsfri handel.

Tidspunktet for betaling af ejendomsmæglerens vederlag, er umiddelbart ikke til at finde i Standardvedtægterne. Disse vedtægter tager generelt ikke højde for ejendomsmæglerens medvirken. Ejendomsmægleren kan derfor ikke vide, hvornår han reelt vil modtage betaling for sit arbejde. Købesummen skal jf. Standardvedtægterne, først være andelsboligforeningen i hænde 2 uger inden overtagelse, men dette er ikke ensbetydende med, at ejendomsmægleren vil få sit salær dér. For at undgå dette scenarie, har DE udarbejdet en frase i formidlingsaftalen, hvor sælger giver ejendomsmægleren transport i provenuet.

12.3. Delkonklusion

ABF's standardvedtægter er blevet gennemgået kritisk, og der er identificeret en række punkter, som giver problemer for ejendomsmægleren.

Ventelisteproblematikken består i at DE og ABF anser de på ventelisten opskrevne personer som havende en slags forkøbsret, således at når ejendomsmægleren udbyder en andelsbolig til salg, skal den igen tilbydes folk på ventelisten, såfremt den nedsættes med en vis procentdel af det den tidligere har været udbudt på ventelisten til. Der argumenteres for at såvel DE, som ABF har misforstået problematikken, og at ejendomsmægleren efter, at have udbudt den på ventelisten én gang, roligt kan sælge den uden at vende tilbage til ventelisten.

Overførsel af overdragelsessummen er ligeledes problematisk, idet ejendomsmægleren kan risikere at miste sit honorar, hvis han ikke sørger for, at få bestyrelsen til at underskrive en transporterklæring, idet han ikke har tilladelse til at tilbageholde et beløb til dækning af sit honorar.

13. Salgsdokumenter

13.1. Salgsopstillingen

Kravet til salgsopstillingen mangler et meget vigtigt og konkret punkt, hvor andelsboligforeningens lån, står omtalt. Man kan undre sig og stille stort spørgsmål ved dette manglende aspekt, da det er et essentielt punkt, med stor beslutningsværdi for en given køber. Den umiddelbare tolkning af Bekendtgørelsen var, at denne information måtte høre ind under punkt 11, som et forhold af væsentlig betydning. Det er dog bemærkelsesværdigt, at man under udarbejdelsen af Bekendtgørelsen, ser ud til at have glemt dette punkt.

Som nævnt ovenfor har DE udarbejdet et normsæt og ser man nærmere på formkravene til salgsopstillingen, er disse meget lig med de formkrav, der er opstillet i bekendtgørelsen for formidling af andelsboliger. Dog har DE været en anelse mere grundig i deres hjemmearbejde, og har derfor tilføjet følgende punkter:

- E15 Oplysning om hovedejendommens forsikring og evt. særlige forbehold til denne (som det ligeledes gør sig gældende ved ejerboliger)
- E16 Oplysning om eventuelle tinglyste lån, som kan eller skal overtages (som det ligeledes gør sig gældende ved ejerboliger)
- E19 Beskrivelse af foreningens lån i ejendommen og de eventuelle risici der er forbundet med de pågældende lån

I forhold til lovgiver må det siges at DE's normsæt er mere brugervenligt og dybdegående, og der er da også den generelle holdning i branchen, at følger man, som ejendomsmægler, DE's regelsæt, har man handlet korrekt og i overensstemmelse med loven.

13.2. Udlejnings betydning for værdiansættelsen (ejendoms-avancebeskatning)

Andelsboligforeninger bliver ofte stiftet ud fra reglerne om tilbudspligt. Det betyder, at når en udlejningsejendom sælges under visse forhold, skal den tilbydes lejerne med henblik på at de stifter en andelsboligforening. Hvis et vist antal lejere er indstillet på at bruge deres forkøbsret i en sådan situation, vil de kunne stifte en andelsboligforening, hvor de lejere, som ikke er indstillet på at være med som andelshavere, har ret til at blive lejere. Når disse lejere på et senere tidspunkt vælger at fraflytte lejemålet, er det almindelig, at det lejede da bliver omdannet til en andelsbolig, som så efterfølgende sælges af foreningen.

Man kunne forestille sig at et sådan salg staks ville udløse en ejendomsavanceskat, men det er ikke tilfældet. Skat har fortolket reglerne således, at der først skal betales ejendomsavanceskat på det tidspunkt, hvor den sidst udlejede ejendom sælges, idet Skat på dette tidspunkt anser, at den erhvervsvirksomhed (udlejning) nu ophører.

Andelsforeninger - især de lidt ældre foreninger - kan således tjene eller have tjent betydelige beløb ved salg af de tidligere udlejede lejligheder.

Foreningen kan på denne måde være i forskellige situationer, hvor vi skal behandle to modsatte situationer.

Den første er, at foreningen kan have solgt et stort antal lejligheder og kun have en udlejet tilbage. Lige så snart denne lejlighed sælges udløser det ejendomsavanceskat af samtlige solgte lejligheder, hvilket betyder at foreningen skubber denne "gæld" til skat foran sig. Dette vil så betyde, at da denne gæld ikke er aktiveret i regnskabet, at en andel i en sådan forening i realiteten ikke har den værdi, som andelskronen tilsiger og bør derfor, alt andet lige, prissættes lavere.

Den anden situation er, at en forening ikke har solgt nogen af deres udlejede boliger. Det vil sige, at den står i en situation, hvor der kan tjenes store beløb når de oprindelige lejere opsiger deres lejemål eller dør. Heller ikke i denne situation afspejler den fremtidige indtægt fra salg af de udlejede boliger sig i prisen for andelen. I dette tilfælde vil andelen alt andet lige være mere værd end den i regnskabet opgjorte andelskrone.

De fleste andelsboligforeninger vil ligge mellem de to beskrevne yderpunkter. Det bør ved værdiansættelsen vurderes, om en andelsbolig er i en gunstig, eller en ugunstig situation, hvad angår skattetilsvaret af solgte andele fra tidligere udlejede boliger.

Her kan vi konstatere at ingen af de indhentede salgsoptillinger nævner eller behandler denne problemstilling.

Heller ikke DE har været opmærksom herpå. Intet sted i deres normer nævner de, hvordan denne problemstilling bør indgå i salgsoptillingen.

En anden situation kan være, at der er et betydeligt antal udlejede lejligheder, hvoraf en del kan være erhvervslejlighed, hvor den leje, der kan hentes ind i høj grad er konjunkturbestemt. Ved at købe en andel, der skal bruges til bolig, i en sådan forening er man i realiteten blevet investor i et langt større omfang end man, som ganske almindelig andelsboligkøber har forestillet sig.

Vi er i vores research stødt på en forening, hvor boligandele består af forholdsvis små lejligheder, mens de fleste af de store lejligheder er udlejet. Herudover er der et antal udlejede erhvervslejligheder. Sammensætningen er således, at man som andelshaver

faktisk har "købt" en bolig, hvor investeringen i boligen er gearret mere en to gange. Dette betyder en betydelig større risiko end uden gearing. Disse andelskøbere bliver normalt ikke gjort denne risiko klart. Alt andet lige burde den større risiko medføre en lavere pris.

13.3. Aktuelle salgsoptillinger

Vi har indhentet 10 salgsoptillinger på andelsboliger, som kan ses i bilagene. En analyse af disse viser, at ingen af dem berører problematikken vedrørende den sidste solgte andel (ejendomsavancebeskatningsproblemet) eller ser på risikoen af de i andelsforeningen optagne lån. Tre af dem nævner overhovedet ikke lånene.

Vi kan ud fra dette konkludere, at salgsoptillinger på andelsboliger endog er særdeles mangelfulde, når man, som sælger, skal bedømme værdien af den solgte andel.

Vi vil gå så vidt som at påstå, at de er ubrugelige til at sammenligne med andre andelsboliger og helt umulige til sammenligning med ejerlejligheder.

Dette er modsat den ovenfor beskrevne salgsoptilling for ejerbolig, hvor reglen om at ejerboliger skal udbydes med en standartfinansiering gør sammenligning enkel.

13.4. Købsaftale

Købsaftalen for andelsboliger adskiller sig fra den på ejerboliger på flere punkter. Bl.a. skal køber have oplyst, hvad den samlede boligafgift udgør med tillæg for anvendelsesudgifterne. Det samlede beløb skal anføres både pr. måned og pr. år og skal køber have udleveret uddrag af Lov om andelsboliger.

Af ABL § 6, stk. 7 fremgår det, at hele købesummen skal indbetales til andelsboligforeningens konto, hvorfor det kan være svært for ejendomsmægleren, at sikre sit honorar, da han ikke må modregne sit tilgodehavende inden indbetaling til andelsboligforeningens konto.

Det er derfor vigtigt, at ejendomsmægleren udfylder transporterklæringen og fremsender denne til andelsboligforeningen for deres accept. Ved andelsboligforeningens accept forpligter de sig til, at betale ejendomsmæglerens tilgodehavende, såfremt der er dækning efter, at andelsboligforeningens eventuelle tilgodehavende er blevet betalt.

Mange andelsboligforeninger udarbejder selv et overdragelsesdokument, men dette opfylder i de fleste tilfælde ikke de krav der er, når der medvirker en ejendomsmægler. Det

er derfor vigtigt, at ejendomsmægleren også selv udarbejder en købsaftale. Begge købsaftaler skal underskrives af parterne og tiltrædes af andelsboligforeningens bestyrelse. Såfremt ejendomsmægleren ikke selv udarbejder en købsaftale, er denne ikke dækket af den lovpligtige ansvarsforsikring.

13.5. Delkonklusion

DE har forsøgt at forbedre salgsopstillinger vedrørende andelsboliger ved at udstikke en række normer, som skal overholdes af ejendomsmæglere, der er medlemmer af DE. Disse normer vil naturligvis også smitte af på ejendomsmæglere, som ikke er medlem af DE, idet DE helt klart er branchens førende forening.

Som vi har set af de analyserede salgsopstillinger så har de ikke opfyldt de normer, som er stillet af DE, ligesom de heller ikke tager hensyn til spørgsmålet om udlejning af andelsboliger. Denne problematik resulterer i, at nogle foreninger kører med et opsparat skattetilsvær, som på et eller andet tidspunkt skal udløses i betaling af en sum penge, mens andre kører med muligheden for at sælge udlejede andelsboliger, og derved har en potentiel indtægt i vente.

Herudover er der i visse foreninger en stor udlejning af erhvervsandele, det betyder at en eventuel erhverver af en boliganpart i en sådan forening i realiteten, sikkert imod sin egen vilje, bliver investor foruden boligbesidder.

Vedrørende købsaftalen for andelsboliger giver den et problem, idet mægleren ikke uden at udforme en transportaftale kan få rimelig sikkerhed for sit salær. Fuld sikkerhed kan han aldrig få, idet salæret kun kan udbetales fra foreningen, hvis der er tale om en overskudshandel, hvor salæret kan rummes i overskuddet.

14. Erhvervelse og de skattemæssige konsekvenser

14.1. Forældrekøb og udlejning

Der ses ofte en sammenhæng mellem køb af mindre lejligheder og forældrekøb samt desuden generelle udlejningssituationer, hvorfor det er interessant at undersøge muligheden for, forældrekøb og udlejning ved eventuelt køb af en ejerlejlighed eller en andelsbolig.

Ved interesse omkring forældrekøb og udlejning af en bolig af de to boligformer, er det særligt vigtigt at se nærmere på konkrete restriktioner og regelsæt sat af foreningen, da disse skal overholdes. Eventuelle regler omkring såvel forældrekøb som udlejning, vil typisk fremgå af en besvarelse fra foreningen i form af et ejerlejligheds-/andelsboligforeningsskema samt foreningens vedtægter, husorden eller ordensreglement. Heri kan være ansat særlige regler omkring godkendelse af lejer; lejeperiode samt meget andet.

I denne anledning ses der tit nogle skrappe restriktioner fra især andelsboligforeninger, herunder mange af de ældre foreninger, der ikke tillader, hverken forældrekøb eller udlejning. Dog må det forventes, pga. markedet, at der efterhånden vil blive åbnet mere op for denne mulighed, ligesom det i mange ejerlejlighedsforeninger er tilladt, såfremt eventuelle regelsæt bliver respekteret af såvel udlejer som lejer.

Er der derimod intet til hinder for, hverken forældrekøb eller udlejning fra foreningens side, er der dog stadig mange andre aspekter at være opmærksom på. Et lejeforhold både ved forældrekøb eller udlejning til 3. mand skal nemlig respektere lejeloven (LL), da man vil være omfattet heraf, jf. LL § 1. Derfor er det særligt vigtigt, at der udfærdiges en lejekontrakt, der danner grundlag for de indbyrdes aftaler udlejer og lejer imellem. Der er ikke noget krav til at lejekontrakten skal være skriftlig udformet, men det kan være mest hensigtsmæssigt med en skriftlig aftale. Det er især vigtigt, at der i lejekontrakten fremgår nærmere oplysninger omkring den aftalte husleje, såfremt lejer ønsker at søge om boligsikring ved kommunen.

Desuden er den nærmere aftale omkring prisfastsættelsen af huslejen særlig vigtigt. Ved huslejens fastsættelse, er det en vigtig faktor at se nærmere på, om den lejede bolig er beliggende i en reguleret eller en ureguleret kommune.

Er kommunen ikke omfattet af boligreguleringsloven, vil huslejen fastsættes efter reglerne om "det lejedes værdi", jf. LL § 47, som bl.a. kan fastsættes vha. huslejenævnet i den pågældende kommune. Dette sker ved at sammenligne med huslejen for lignende boliger, der ligeledes er omfattet af disse regler.

Er kommunen derimod omfattet af boligreguleringsloven vil huslejen blive fastsat efter reglerne om "omkostningsbestemt husleje", jf. BRL § 5. Denne beregnes på baggrund af de faktiske udgifter, som udlejer har i forbindelse med driften af ejendommen plus et

kapitalafkast. I regulerede kommuner vil lejen alt overvejende blive fastsat ud fra reglerne om småhuse. Desuden kan man fastsætte huslejen efter "fri markedsleje", jf. ELL § 13, såfremt der er tale om en ejendom, der er opført efter den 31.12.1991, jf. LL § 53, stk. 3 og BRL § 15a.

Som rådgiver er det væsentlig, at kunne beregne de konsekvenser, der er for udlejer i forbindelse med et forældrekøb. Vi har derfor udformet modeller, der er i stand til at beregne de skattemæssige konsekvenser af et forældrekøb.

14.2. Skatteordninger

Skattemæssigt stilles lejeren, som alle andre lejere, også selvom forældrene er udlejer. Forældrene vil, som udlejer, blive beskattet af lejeindtægten, mens en del af udgifterne ved at eje lejligheden, kan fratrækkes den skattemæssige indkomst. Værdien af de skattemæssige fradrag afhænger af forældrenes indkomst, samt om lejlighedens ejer skattemæssigt benytter virksomhedsskatteordningen, kapitalafkastordningen eller lader lejeindtægterne indgå i den personlige indkomst.

Hvis forældrene har en tilstrækkelig høj lønindkomst til, at de betaler topskat og købet af lejligheden hovedsagligt finansieres gennem optagelse af lån, kan det bedst betale sig, at benytte virksomhedsskatteordningen eller kapitalafkastordningen. Det er muligt, at skifte mellem de forskellige beskatningsformer i løbet af den periode forældrene ejer lejligheden. Som udgangspunkt må forældrene regne med et økonomisk og likviditetsmæssigt underskud, idet lejen som barnet betaler, oftest ikke dækker de udgifter, der er ved driften af lejligheden, idet lejen som regel fastsættes så lavt som muligt, så barnet har råd til at betale lejen.

Nedenfor beskrives de forskellige skatteordninger med efterfølgende beregning, således der dannes et bedre billede af, hvilken betydning de forskellige ordninger har.

Beregningerne er lavet ud fra, at forældrene køber en ejerlejlighed til deres barn for kr. 700.000,-.

Tabel 5**Køber har kun denne ene virksomhed.
Oplysninger:**

Kontantpris	700.000
Tinglysningsafgift skøde	5.600
Berigtigelse, salær til advokat	7.000

Det skattemæssige resultat for forældrene det første år for virksomhedsordningen.

Lejeindtægt	20.000
- Fællesudgifter og rottebekæmpelse	(12.525)
- Ejendomsskat	(4.000)
Overskud ved udlejning	3.475
- fradrag på lån	(10.000)
Skattemæssigt resultat	(6.525)

Udregning af kapitalafkastet ved kapitalafkastordningen:

forudsætninger: anden kapitalindkomst	(10.000)	(70.000)	-	100.000
Overskud ved udlejning	3.475	3.475	3.475	3.475
Positiv personlig nettoindkomst * <i>se nedenfor</i>	3.475	3.475	3.475	3.475
Negativ netto kapitalindkomst * <i>se nedenfor</i>	20.000	80.000	10.000	(90.000)
Maksimal kapitalafkast = 2 % af (kontantpris + tinglysningsafgift for skøde + advokatsalær) * <i>se nedenfor</i>	14.252	14.252	14.252	14.252
kapitalafkast reguleret* <i>se nedenfor</i>	<u>14.252</u>	<u>14.252</u>	<u>10.000</u>	<u>3.475</u>
	-	-	-	-

* Der er en "maksimeringsreglen", der sætter et loft for, hvor stort kapitalafkastet kan være. Kapitalafkastet må efter denne regel ikke være større end det største af følgende beløb:

1. Positiv personlig netto-indkomst fra selvstændig erhvervsvirksomhed, dvs. bruttoindkomsten med fradrag af driftsomkostninger, afskrivninger mv.
2. Negativ netto-kapitalindkomst

14.3. Virksomhedsskatteordningen

Vælger man virksomhedsskatteordningen kan nettounderskuddet ved udlejningen fratrækkes den personlige indkomst. For at opgøre nettounderskuddet benyttes

lejeindtægten fratrukket alle ejerudgifter også renteudgifter. Det vil sige, at har man en høj indkomst og betaler topskat, får man maksimal værdi af rentefradraget. Før underskuddet fratrækkes den personlige indkomst modregnes det i et eventuelt opsparet overskud fra en anden virksomhed eller en anden positiv netto-kapitalindkomst.

Det forudsætter blot, at indtægter og udgifter i forbindelse med udlejningen holdes adskilt fra forældrenes privatøkonomi. Det kan fx ske ved oprettelse af en speciel konto til formålet.

Fordele ved virksomhedsskatteordningen:

- Fuld fradragsværdi for renteudgifter vedrørende lejligheden
- Ingen bruttoskat af nettorenteudgifter fra virksomhed
- Kapitalafkastberegningen, bedre konsolideringsmuligheder
- Bedre mulighed for at indkomstudjævne

Tabel 6

Skatteberegning 2011

anden kapitalindkomst = -10.000

1. Forskellige oplysninger			
		Skatteyder	Ægtefælle
Hvis gift indsæt 1, Hvis ugift indsæt 0		1	
Under 18 år hele indkomståret indsæt 1, ellers 0		0	0
Hvis medlem af Folkekirken indsæt 1, ellers 0		1	1
Bopælskommune pr. 5. september 2010		København	
Kommuneskatteprocent		23,8	
Kirkeskatteprocent		0,8	
Grundskyldspromille		34	
Ejendomsværdi af enfamiliehus			
Ejendomsværdi af ejerlejlighed			
Hvis hus/ejerlejlighed er erhvervet senest 1. juli 1998 skal der beregnes nedslag			
Grundværdi hus/ejerlejlighed			
Ejendomsværdi af sommerhus		0	
Beliggenhed sommerhus			
Grundskyldspromille		0,00	

Grundværdi sommerhus		0	
Hvis sommerhus er erhvervet senest 1. juli 1998 skal der beregnes nedslag			

2. Indkomst og fradrag i 2011			
		Skatteyder	Ægtefælle
Personlig indkomst			
Løn, honorarer mv. (helårsindkomst før fradrag af AMB)		993.475	500.000
- reduceres med arbejdsmarkedsbidrag (AMB)		79.478	40.000
Pensioner, dagpenge mv., SU og anden personlig indkomst, hvoraf der ikke skal betales AMB			
Indskud på <i>privattegnet</i> kapitalpension			
Bidrag og præmie til <i>privattegnet</i> pension med løbende udbetalinger og ratepension			
Personlig indkomst i alt		913.997	460.000
Eget og arbejdsgivers indskud på <i>arbejdsgiveradministreret</i> kapitalpension (efter fradrag af AMB)			
Kapitalindkomst			
Renteindtægter		0	0
Anden kapitalindkomst		-10.000	
Renteudgifter		0	0
Kapitalindkomst i alt		-10.000	0
Ligningsmæssige fradrag			
Befordring			
Arbejdsløshedsforsikring og fagligt kontingent		0	0
Øvrige lønmodtagerudgifter over	5.500		
Underholdsbidrag til tidligere ægtefælle og børnebidrag		0	
Andre ligningsmæssige fradrag			
Beskæftigelsesfradrag		13.600	13.600
Ligningsmæssige fradrag i alt		13.600	13.600
Skattepligtig indkomst i alt		890.397	446.400

Aktieindkomst			
Udbytte af aktier, hvoraf der er indeholdt 28% udbytteskat (beløb før indeholdelse af udbytteskat)		0	
Udbytte af aktier, hvoraf der ikke er indeholdt 28% udbytteskat, samt gevinst/tab på aktier			
Aktieindkomst i alt		0	0

3. Indkomstskat			
		Skatteyder	Ægtefælle
Kommunal skat, sundhedsbidrag og kirkeskat			
	Skattepligtig indkomst	890.397	446.400
	Personfradrag	42.900	42.900
	Beregningsgrundlag	847.497	403.500
32,5	% af beregningsgrundlag	276.284	131.541
	I alt	407.825	
Bundskat			
	Personlig indkomst	913.997	460.000
	Positiv nettokapitalindkomst	0	0
	Personfradrag	42.900	42.900
	Beregningsgrundlag	871.097	417.100
3,64	% af beregningsgrundlag	31.708	15.182
	I alt	46.890	
Topskat			
	Personlig indkomst	913.997	460.000
	Indskud på privattegnet kapitalpension	0	0
	Indskud på arbejdsgiveradm. kapitalpension	0	0
	Bundgrænse	389.900	389.900
	Beregningsgrundlag	524.097	70.100
15	% af beregningsgrundlag	78.615	10.515
	<i>Topskat af personlig indkomst og kapitalpensionsindskud</i>	89.130	
	Positiv nettokapitalindkomst over 80.000	0	
	Bundgrænse	0	
	Beregningsgrundlag	0	
12,06	% af beregningsgrundlag	0	
	<i>Topskat af positiv nettokapitalindkomst</i>	0	
	I alt	89.130	
Aktieskat			
	Aktieindkomst	0	0
	Beregningsgrundlag	0	
28	% af beregningsgrundlag indtil 96.600	0	
42	% af beregningsgrundlag over 96.600	0	
	I alt	0	
Arbejdsmarkedsbidrag (AMB)			
	Løn, honorarer mv. (før fradrag af AMB)	993.475	500.000
	Beregningsgrundlag	993.475	500.000
8	% af beregningsgrundlag	79.478	40.000
	I alt	119.478	
Indkomstskat i alt		663.323	
4. Skat af fast ejendom			
Ejendomsværdiskat			

	Ejendomsværdi enfamiliehus/ejerlejlighed			0
1	% af ejendomsværdi indtil	3.040.000		0
3	% af ejendomsværdi over	3.040.000		0
	Nedslag			
	Ejendomsværdiskat enfamiliehus/ejerlejlighed			0
	Ejendomsværdi sommerhus			0
1	% af ejendomsværdi indtil	3.040.000		0
3	% af ejendomsværdi over	3.040.000		0
	Nedslag			0
	Ejendomsværdiskat sommerhus			0
	I alt			0

Grundskyld (ejendomsskat)				
	Grundværdi enfamiliehus/ejerlejlighed			0
34	promille af grundværdi	0		0
	Grundværdi sommerhus			0
0,00	promille af grundværdi	0		0
	I alt			0

Skat af fast ejendom i alt	0
-----------------------------------	----------

5. Samlet skat		
Indkomstskat		663.323
Skat af fast ejendom		0
I alt		663.323

Ulemper

ved virksomhedsskatteordningen:

- Her stilles særlige krav til skatteregnskabet, som skal indsendes sammen med forældrenes selvangivelse, hvilket ofte kræver hjælp udefra.

Eksempel på beregning af virksomhedsskatteordningen:

Nedenstående ses det skattemæssige resultat for forældrene det første år under forudsætning af, at manden tjener kr. 1. mio. og hustruen kr. 0,5 mio. og at anden kapitalindkomst udgør kr. -10.000,00.

14.4. Kapitalafkastordningen

Virksomhedsskatteordningen og kapitalafkastordningen minder om hinanden, men i kapitalafkastordningen opstilles ikke samme regnskabsmæssige krav til forældrene. Her medtages lejeindtægten, fratrukket ejerudgifter ekskl. renter, i den personlige indkomst.

I kapitalindkomsten fratrækkes renteudgiften. Kapitalafkastet beregnes herefter på baggrund af lejlighedens værdi, og fratrækkes den personlige indkomst, hvor fradragsværdien er høj, samt tillægges kapitalindkomsten hvor beskatningen er lav. Kapitalafkastet må dog maksimalt svare til enten de faktiske renteudgifter eller til overskuddet ved udlejning før renteudgifter.

Kapitalafkastordningen anvendes oftest, hvis lejligheden er finansieret helt eller delvist kontant.

Fordele ved kapitalafkastordningen:

Mindst samme fradragsværdi af kapitalafkastet som af det indtjente overskud,

- Ingen bruttoskat af den del af overskuddet der beskattes som kapitalafkast,
- Opnåelse af fradragsværdi for kapitalafkast,
- Væsentlig nemmere at administrerer end virksomhedsskatteordningen, da der ikke er de samme krav til regnskab og skattemæssige specifikationer.

Ulemper ved kapitalafkastordningen:

- Kapitalafkastet kan højst svare til enten overskuddet ved udlejning af lejligheden før renter eller størrelsen (den numeriske værdi) af den negative kapitalindkomst.

Der er en "maksimeringsreglen", der sætter et loft for kapitalafkastets størrelse.

Efter denne maksimeringsregel må kapitalafkastet ikke være større end det største af følgende beløb:

1. Ikke større end den positive personlige netto-indkomst fra selvstændig erhvervsvirksomhed, dvs. bruttoindkomsten med fradrag af driftsomkostninger, afskrivninger mv.
2. Ikke større end den negative netto-kapitalindkomst.

Beregningerne findes i bilaget, "skatteberegninger1" på USB-stikket.

14.5. Personskatteloven

Der er også mulighed for at vælge personskatteordningen, hvor lejeindtægten fratrækkes ejerudgifterne (fællesomkostninger, vedligeholdelsesudgifter, ejendomsskat m.v.) og medtages som personlig indkomst. Renteudgiften fratrækkes kapitalindkomsten, hvilket

betyder at rentefradragsværdien vil være 32 %, mens indtægten typisk beskattes med omkring 51,5 % eller mere. Yderligere betales også arbejdsmarkedsbidrag og særligt pensionsbidrag af den personlige indkomst.

Fordele ved personskatteloven:

- Beskatning efter personskattelovens regler er efter de almindelige regler, hvor overskud før renter indgår i den personlige indkomst, renteindtægter i virksomheden er positiv kapitalindkomst og renteudgifter i virksomheden er fradrag i kapitalindkomsten. Det er efter samme principper at beskatningen af selvstændige erhvervsdrivende og lønmodtagere sker. Det er de skatteregler der gælder for samtlige skatteydere.
- Ingen særlige krav til udarbejdelsen af regnskabet for lejligheden. Her skal ikke laves specifikke skattemæssige specifikationer.

Ulemper ved personskatteloven

- Fradragsværdien for renteudgifterne er ca. 32 %, hvis forældrenes samlede kapitalindkomst er negativ. Men de skal stadig medregne huslejeindtægten fratrukket udgifterne til lejligheden i den personlige indkomst, hvor beskatningen er op til 51,5 %.

Beregningerne findes i bilaget, "skatteberegninger1" på USB-stikket.

Ud fra de forskellige skatteberegninger kan det konkluderes, at det er mest fordelagtigt for forældrene at benytte kapitalafkastordningen, da de derved opnår størst skattefordel.

Hvis lejligheden er en 2 eller 3 værelses lejlighed, kan forældrene vælge at udleje det ene værelse til en anden studerende, men skattemæssigt vil det være bedre, at lade barnet fremleje værelset idet barnet ikke skal betale skat af lejeindtægten, så længe fremlejeindtægten, inkl. varme og el, ikke overstiger 2/3 af den årlige leje som barnet betaler.

Vi har lavet beregninger for forskellige forudsætninger for anden kapitalindkomst. De forskellige beregninger findes i bilagene "skatteberegninger2,3 og 4" på USB-stikket og er vist nedenfor i tabellen.

Tabel 7**Skattebesparelser i forbindelse med brug af de forskellige ordninger i casen**

	forudsætning : anden kapitlaandkomst	skat	skattebesparelse
Før køb	-70.000,00	647.360,88	
personskatteordning	-70.000,00	646.017,02	1.343,86
virksomhedsordning	-70.000,00	643.762,94	3.597,94
kapitalafkastordning	-70.000,00	640.888,37	6.472,51
Før køb	-10.000,00	666.920,88	
personskatteordning	-10.000,00	665.577,02	1.343,86
virksomhedsordning	-10.000,00	663.322,94	3.597,94
kapitalafkastordning	-10.000,00	660.448,37	6.472,51
Før køb	-	670.180,88	
personskatteordning	-	668.837,02	1.343,86
virksomhedsordning	-	666.582,94	3.597,94
kapitalafkastordning	-	664.666,80	5.514,08
Før køb	100.000,00	708.832,88	
personskatteordning	100.000,00	705.919,02	2.913,86
virksomhedsordning	100.000,00	705.234,94	3.597,94
kapitalafkastordning	100.000,00	703.765,16	5.067,72

Som det ses af ovenstående tabel er skattebesparelsen større ved at bruge virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen frem for personskatteordningen i tilfælde hvor køber skal betale topskat. Dette er ikke blot tilfældet for vort eksempel men gælder generelt. I vores case viser det sig at det er kapitalafkastordningen der i alle fire tilfælde giver den største skattebesparelse. Sådan er det ikke generelt. Det er enkelt at konstruere en case, hvor det er virksomhedsordningen, der er den mest fordelagtige for vores køber. Grunden til at vi har konstrueret netop denne case er at man i banker normalt rådgiver om at man om muligt skal anvende virksomhedsordningen, og således er det, som vi kan se ikke altid.

14.6. Delkonklusion

Forældrekøb er et væsentlig forhold for mange ejendomsmæglere i byområder, hvor der er uddannelsesinstitutioner. Dette gælder ikke mindst det område vi har set på nemlig

hovedstadsområdet. Derfor er det væsentligt at se på de skattemæssige konsekvenser for forældrene ved køb af en lejlighed som skal udlejes til deres barn.

Det er almindeligt at man fra bankers og ejendomsmægleres side, bliver anbefalet at anvende virksomhedsskatteordningen. Det har derfor været en udfordring, at opstille modeller, som kunne afklare, om dette også altid er korrekt. Modellerne er vedlagte som bilag i USB-stik.

Vi har opstillet en case, hvor det viser sig, at de scenarier, som vi opstiller i forbindelse hermed, i alle tilfælde giver det bedste resultat for skatteyderen, hvis kapitalafkastordningen anvendes.

Dette betyder ikke at bankrådgiverens/ejendomsmæglerens råd i alle tilfælde er forkert. Det vil være nemt at opstille en case, hvor det var virksomhedsskatteordningen, der var den foretrukne.

Personskatteordningen vil altid være den dårligste.

14.7. Beskatning ved salg af ejer- og andelslejlighed

Ejendomsavancebeskatning omhandler beskatning af den avance der opnås ved salg af fast ejendom. Som udgangspunkt er salg af en ejer- og andelslejlighed omfattet af parcelhusreglen, og derfor ikke et avanceskattepligtigt salg, og et evt. tab er fradragsberettiget.

Idet en ejerlejlighed eller andelslejlighed sælges, vil en fortjeneste ved salget være skattefrit, så længe lejligheden har tjent til bolig for ejeren, eller dennes husstand, i en del eller hele perioden, hvor sælger har ejet lejligheden, og hvor betingelserne for, at kunne afstå skattefrit er opfyldt.

Betingelsen er at lejligheden skal have tjent til bolig for sælgeren på et eller andet tidspunkt. Den behøver ikke at have tjent til bolig for ejeren på tidspunktet, hvor lejligheden sælges, forældrene skal blot være opmærksom på, at de er nødsaget til, at have fast bopæl i lejligheden, inden lejligheden sælges. Det er ikke nok at lejligheden kun tjener til bolig for forældrene i en måned, de er nødsaget til at flytte folkeregisteradresse og bo der permanent over en længere periode. Forældrene kan risikere, at skulle stille

dokumentation for, at beboelsen af lejligheden har fundet sted. Fortjenesten vil ikke være skattefri, hvis ikke de har boet i lejligheden.

14.8. Opgørelse over fortjeneste

Salg af en ejerlejlighed:

Hvis der er en fortjeneste ved salget opgøres dette, som forskellen mellem kontantværdien af afståelsessummen og anskaffelsessummen. Kontantværdien af anskaffelsessummen bliver beregnet af den kontante del af anskaffelsessummen, som lægges sammen med kursværdien af gældsposter, der er på ejendommen på anskaffelsestidspunktet.

Kontantværdien af afståelsessummen bliver beregnet ud fra den kontante del af afståelsessummen, som lægges sammen med kursværdien af de overdragne gældsposter der er på det givne afståelsestidspunkt.

Beskatningen:

Ejendomsavancer beskattes som kapitalindkomst for personer. Ved et tab kan det evt. modregnes i andre avancer samme år eller fremføres ubegrænset til andre avancer i fremtiden.

Anskaffelsessummen bliver forhøjet med kr. 10.000,- for anskaffelsesåret og for hvert år frem i de efterfølgende kalenderår, så længe de ejer lejligheden. Forældrene opnår ikke tillæg for det kalenderår, hvor lejligheden afstås. Yderligere forhøjes anskaffelsessummen med de udgifter der er til vedligeholdelse eller forbedringer, hvis disse overstiger kr. 10.000,- pr. kalenderår.

Nedenstående ses et eksempel på opgørelse af ejendomsavancen, hvis forældrene sælger lejligheden efter 5 år til kr. 1.200.000,-. I eksemplet er salgskostningerne anslået til kr. 40.000,-, hvilket giver en reguleret salgssum på kr. 1.160.000,-. Køberrådgivningen er anslået til kr. 7.000,- og tinglysning af skødet til kr. 7.000,-. Da forældrene har ejet lejligheden i 5 år, opnår de kr. 50.000,- i anskaffelsessum. Yderligere forhøjes anskaffelsessummen med kr. 58.000,-, da det antages at forældrene har investeret i et nyt køkken i lejligheden til kr. 68.000,-. Dette giver en reguleret anskaffelsessum på kr. 820.600. Den regulerede salgssum fratrækkes den regulerede anskaffelsessum, hvilket giver en kapitalindkomst på kr. 339.400.

Tabel 8

Opgørelse af ejendomsavance		
Salgssum:	1.200.000,00	
- Salgsomkostninger	(40.000,00)	
Reguleret salgssum		1.160.000,00
Anskaffelsessum:	700.000,00	
+ Købsomkostninger		
tinglysning skøde	5.600,00	
køberrådgivning	7.000,00	
+ § 5, stk. 1 tillæg: 5 år x 10.000 =	50.000,00	
+ § 5, stk. 2 tillæg: Forbedring (køkken): kr. (68.000 -10.000)	58.000,00	
Reguleret anskaffelsessum		820.600,00
Beløb til ejendomsavancebeskatning (reguleret salgssum - reguleret anskaffelsessum)	Kapitalindkomst	339.400,00

14.9. Salg af en andel

Hvis det er en andel der bliver solgt skal man beskattes efter reglerne om beskatning af andele, disse regler findes i aktieavancebeskatningsloven:

§ 1. Gevinst og tab ved afståelse af aktier medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst efter reglerne i denne lov.

Stk. 2. Lovens regler om aktier finder tilsvarende anvendelse på anparter i anpartsselskaber, **andelsbeviser**, omsættelige investeringsforeningsbeviser og lignende værdipapirer.

I den ovenstående case må det være således, at man som i tilfælde med ejendomsavancebeskatning kan tillægge samtlige udgifter man har i forbindelse med køb af anparten og fradrage samtlige udgifter man har haft i forbindelse med salget.

I dette tilfælde vil vi også mene at istandsættelse af et køkken kan tillægges før avancen skal findes.

Da det er efter aktieavancebeskatningsloven at gevinsten skal opgøres vil denne skulle beskattes som aktieindkomst, hvilket normalt vil betyde en lavere beskatningsprocent end den der skyldes kapitalindkomst, som salg af ejerlejligheder går ind under.

14.10. Delkonklusion

Salg af en ejerlejlighed bliver i forbindelse med forældre køb beskattet efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven. Som illustration heraf har vi opstillet en model som kan vise hvorledes ejendomsavancebeskatningen udregnes. Vi har igen benyttet casen fra tidligere.

Disse regler er rimelige komplicerede. Vi har givet et enkelt eksempel herpå, som illustration.

Salg af andele er derimod reguleret af aktieavancebeskatningsloven. Også her har vi benyttet casen for at illustrere hvorledes beskatningen vil blive.

15. Udbud og efterspørgsel

Da boligmarkedet har ændret sig fra at være sælgers marked til i dag i stedet at være købers marked, er det bl.a. også fordi der er sket en væsentlig ændring på udbuds- og efterspørgselsvilkårene på markedet.

Markedsforhold som disse har påvirket, at udbuddet af boliger til salg er meget svingende og afhængig af købers efterspørgsel efter den konkrete bolig, herunder efterspørgslen efter den enkelte boligs størrelse, pris og beliggenhed.

Gennem de seneste par år, har det i de fleste tilfælde ikke været muligt at opnå den ønskede udbudspris, i forbindelse med salg, da efterspørgslen generelt er faldet i forhold til, at der fortsat er et stort udbud af antallet af boliger. Da udbudsprisen i sjældne tilfælde opnås ved salg, har det i størstedelen af tilfældene den konsekvens, at køberne byder en pris på boligen, som ligger væsentlig under udbudsprisen, hvilket danner en forhandlingsdialog mellem køber og sælger. Ligeledes handler det om, at finde en balance når den første køber af en bolig melder sig på banen.

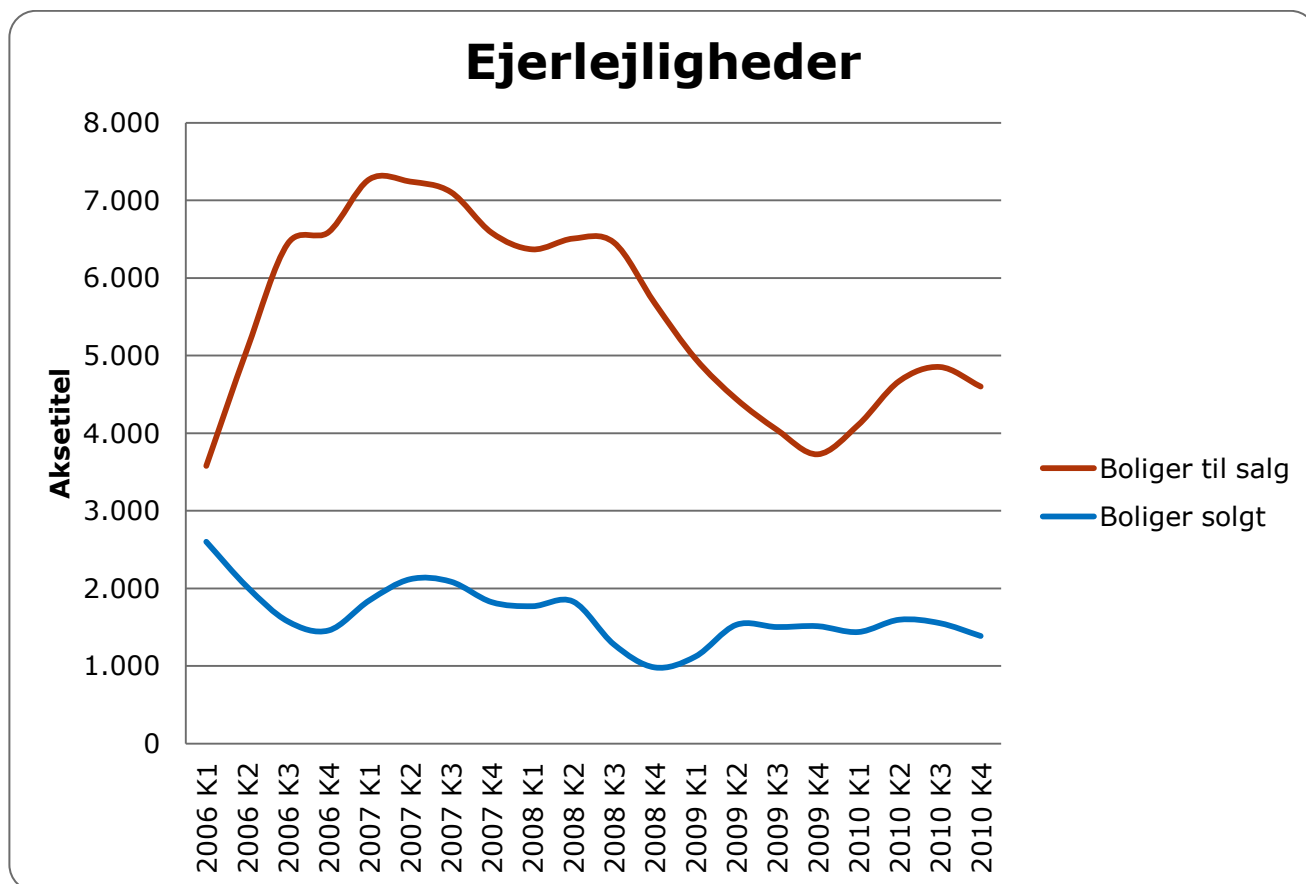
Efter Udbud og efterspørgsel vil på denne måde altid have en påvirkning, da udbudsprisen gerne bør baseres med baggrund i markedsvilkårene på det enkelte tidspunkt. Ligesom det

påvirker udbudsprisen vil dette automatisk få en indvirkning på liggedagene for boligerne, som udbydes til salg. På baggrund af dette skulle man gerne nå en markedslikevægt for udbud og efterspørgsel af de to boligtyper, hvilket gør det interessant at se nærmere på disse to faktorer.

For at danne et billede af udbuddet og efterspørgslen efter henholdsvis ejerlejligheder og andelsboliger opstilles her nogle grafer, der danner et billede af den seneste periode inden for de to boligformer. Det skal bemærkes, at antallet af boliger kun tager udgangspunkt i boliger til salg ved en ejendomsmægler, hvorfor der kan være udsving i forhold til det faktiske forhold, især når det gælder andelsboliger.

FIGUR 3

Salg af ejerlejligheder i Region Hovedstaden:



Kilde: Realkreditrådet Boligmarkedsstatistik, den 13.05.2011.

Tallene som er anvendt i grafen er indsat i "Bilag 1 – Tallene bag anvendt statistik". Der er taget udgangspunkt i en periode på 5 år fra årene 2006 t.o.m. 2010.

Ud fra ovenstående graf kan vi konkludere, at udbuddet af ejerlejligheder til salg hos en ejendomsmægler har været meget svingende gennem perioden. Udbuddet af lejligheder har haft sit højeste punkt i 1. kvartal af 2007, hvor udbuddet lå på 7.272 boliger til salg, mens det laveste punkt var i 1. kvartal af 2006, hvor udbuddet lå på 3.577 boliger til salg. Dette giver en samlet afvigelse på 3.695 boliger fra det højeste til laveste udbud af ejerlejligheder.

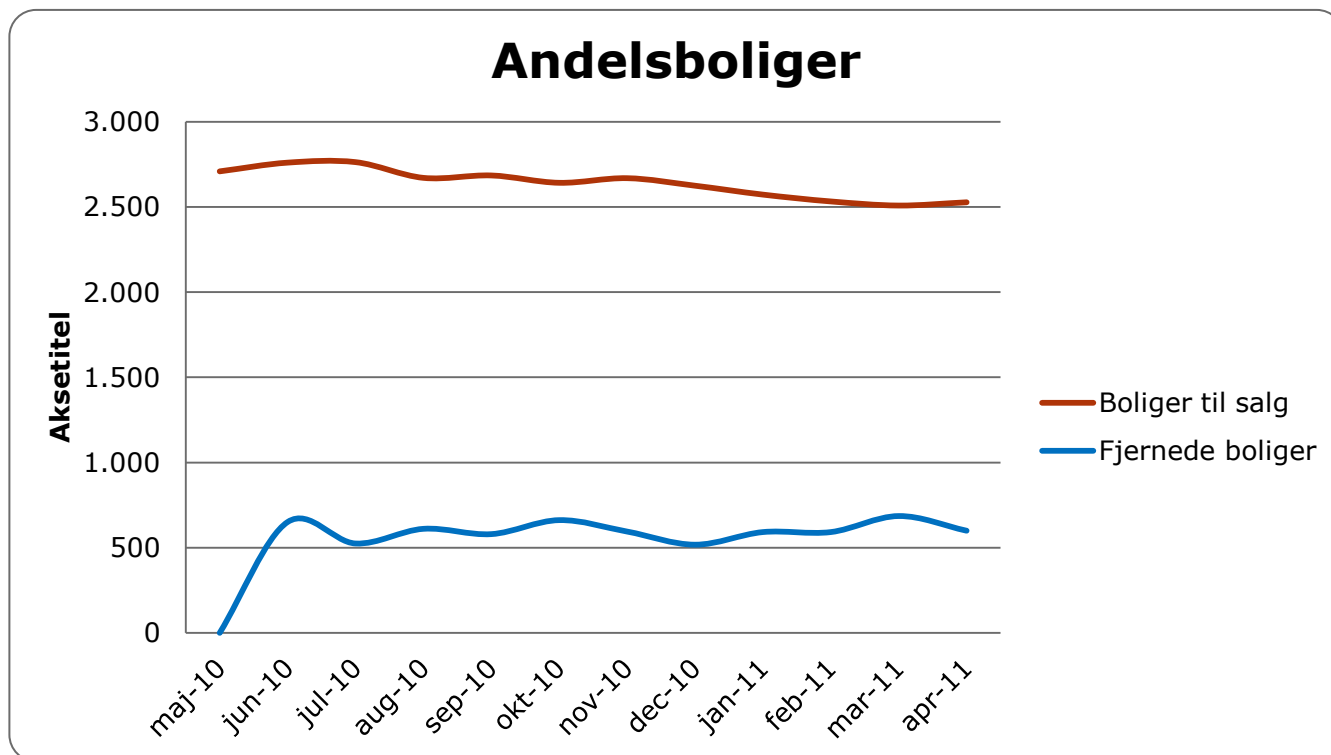
Tilsvarende har efterspørgslen med et resultat af solgte boliger ligget på et niveau, som er væsentligt under det samlede udbud. Det højeste antal af solgte boliger var i 1. kvartal af 2006 med 2.600 solgte boliger, mens det laveste antal af solgte boliger var i 4. kvartal af 2008 med kun 984 solgte boliger. Dette giver en total forskel på 1.616 solgte boliger i forhold til den bedste og dårligste salgsperiode.

Grafen viser, at antallet af solgte boliger har ligget på et mere stabilt niveau i forhold til udbuddet af boliger til salg, som har været meget svingende gennem perioden.

Der er mange sælgere, der vælger at sætte deres lejlighed til salg lige inden de store uddannelsessteders studiestart af hensyn til den forøgede efterspørgsel. Her er det især perioderne marts-maj og august-september, der kendes for at være lige op til studiestart. Tendensen er, at efterspørgslen efter de to boligtyper også her vil være langt større end uden for disse perioder.

FIGUR 4

Salg af andelsboliger i Region Hovedstaden:



Kilde: boligsiden.dk

Tallene som er anvendt i grafen er indsat i "Bilag 1 – Tallene bag anvendt statistik". Der er taget udgangspunkt i en periode på det seneste år fra maj måned 2010 til april måned 2011, da det ikke har været muligt at indhente data for en længere periode.

De manglende data vedrørende andelsboliger skyldes, at andelsboliger er et nyere "produkt" for ejendomsmæglerne. Det har derfor ikke været muligt at danne et billede over markedet for andelsboliger gennem en 5-årig periode, som ved ejerlejligheder ovenfor.

Med udgangspunkt i ovenstående graf kan vi konkludere, at udbuddet af andelsboliger til salg hos en ejendomsmægler gennem det betragtede år har været en smule faldende. Udbuddet af andelsboliger er gået fra i maj måned 2010 at være 2.708 andelsboliger til i april måned 2011 at være faldet til 2.510 andelsboliger. Her er der derfor tale om en samlet ændring på 198 andelsboliger i udbuddet ved brug af en ejendomsmægler.

Det har ikke været muligt at indhente direkte statistik over antallet af solgte andelsboliger, hvorfor der i stedet er taget udgangspunkt i fjernede boliger fra Internettet. Her må det formodes, at nogle af disse er såkaldte retursager, som ikke er blevet solgt. Tages der udgangspunkt i antallet af fjernede boliger, har det som ved situationen omkring ejerlejligheder, ligget på et væsentligt niveau under udbuddet. Det højeste antal af fjernede andelsboliger fra Internettet var i marts måned 2011 på i alt 685 boliger, mens det laveste antal af fjernede andelsboliger var i december måned 2010 på i alt 517 boliger. Forskellen ligger kun på 168 boliger, som er en lille afvigelse.

Af grafen kan det ses, at udbuddet af andelsboliger generelt er faldet gennem denne periode

Desuden ligger udbuddet af andelsboliger væsentligt under udbuddet af ejerlejligheder ved brug af en ejendomsmægler, hvorfor grafen nemt kan snyde. I stedet for at sælge via en ejendomsmægler vælger mange andelshavere stadig enten at gøre brug af en intern venteliste i andelsboligforeningen (efterhånden sjældent) eller alternativt ved et forsøg på at sælge boligen selv via Internettet, bekendte eller opslagsværker i offentligheden. Nogle andelsboligforeninger tillader ikke, at andelsboligerne sælges via en ejendomsmægler, da man ønsker et overordnet overblik over salgets fremgang. Nogle andelsboligforeninger tillader dog til gengæld, at brug af ejendomsmægler ved salget, men kræver at andelsboligen først skal have været udbudt via foreningen over en given periode.

16. Renteudviklingen

En faktor, der udover ovenstående områder, har stor betydning for aktiviteten i handel af ejerlejligheder og andelsboliger generelt er renteutviklingen. Renten er prisen for at låne penge og vil derfor også være påvirket af markedet.

I en periode med stigende renter, vil det blive dyrere at låne penge i banken og incitamentet til at gældsætte sig vurderes derfor til at være nedadgående. Når det bliver dyrere at låne penge i pengeinstitutterne, stiller det større krav til en købers økonomi, hvilket kan resultere i, at der kan opstå situationer, hvor pengeinstitutterne må afslå at yde det pågældende lån. Hvis dette er den generelle situation vil det betyde, et fald i efterspørgslen, da færre end tidligere kan få tilsagnet af deres pengeinstitut til køb. Dette vil, alt andet lige, bevirke at priserne på boligerne vil blive tvunget ned på et lavere niveau.

Bunden af niveauet vil være nået når køberne igen kan få tilsagn af deres pengeinstitut til køb - enten på grund af de nu lavere priser eller forventningerne til faldende renter. Er situationen omvendt med faldende renter, vil det blive billigere at låne penge hos pengeinstitutterne og det vurderes derfor, at flere vil overveje muligheden for køb af en ny bolig. En lavere rente og dermed større efterspørgsel vil på længere sigt presse priserne på boligerne op i et højere niveau.

Det må antages, at andelsboligmarkedet generelt reagerer langsommere på markedsforholdene end på ejerboligmarkedet. Det gjorde sig også gældende da priserne gik op. Først satte stigningerne ind på ejerboligmarkedet, og siden fulgte andelsboligerne.

16.1. Delkonklusion

I forhold til udbudssituationen kan det med udgangspunkt i ovenstående konstateres, at andelsboliger er et forholdsvis nyt produkt, som formidling hos ejendomsmæglerne, bl.a. på baggrund af den manglende registrering af data, for henholdsvis salgs- og solgte emner. Her ses det vha. graferne med tal fra boligsiden.dk og realkreditrådet.dk, at antallet af andelsboliger i udbud hos ejendomsmæglerne er væsentlig lavere, end antallet af ejerlejligheder i udbud i forhold til, at Region Hovedstaden bør rumme en hel del andelsboliger. Dette kan tyde på, at mange andelshavere fortsat vælger at gøre brug af enten eget salg, eller ved et forsøg gennem andelsboligforeningen.

Ydermere er det ikke længere maksimalpriserne, som andelsboligerne primært sælges til, men derimod markedspriserne, som følger af udbuddet og efterspørgslen på markedet. Med baggrund i dette kan det derved også forventes, at der i fremtiden vil være flere andelsboliger, der kommer til salg ved en ejendomsmægler, som kan vurdere den korrekte udbudspris på baggrund af markedsvilkårene. Da det ikke længere er nemt for en andelshaver at afhænde boligen selv, vil der derfor blive en større efterspørgsel efter brugen af en professionel ejendomsmægler til at varetage salget også ind i fremtiden. Desuden har landets ejendomsmæglerkæder gode redskaber, når boligen skal sælges, som bl.a. køberkartotek med e-mail servicering; opskrevne købere m.v. ligesom køberne har mulighed for at udsøge den enkelte andelsbolig via Internettet.

Eksterne faktorer, som renteutviklingen, har også en stor betydning for markedet, når det gælder de to boligformer. Renteudviklingen vil til en hver tid også få en påvirkning på boligejerne enten positivt eller negativt.

17. Konklusion på opgaven

Køberne af en ejerlejlighed har p.g.a. kravet om standardfinansiering fået et redskab som gør at man på enkel vis kan sammenligne ejendomme der er udbudt af forskellige ejendomsmæglere på en gennemsigtig måde. Man kan sammenligne bruttoudgifter og nettoudgifter og naturligvis andre forhold i forbindelse med ejendommen, som beliggenhed, areal m.m.

For at udregne disse parametre (bruttoudgift og nettoudgifter) har vi udviklet en model som også angiver salgsbudget for sælger.

Tilsvarende er det ikke for andelsboliger, idet salgsopstillingerne har vist en mangel på gennemskuelig i forhold til, hvad en køber skal tage stilling til i forbindelse med et køb. Det er derfor helt afgørende en køber af en andelslejlighed har en professionel rådgiver med, en advokat eller en købermægler og det skal oven i købet være således at han er specialist i netop andelsboliger for at alle aspekter kan komme i spil.

Det er ligeledes i forbindelse med køb af en andel vigtigt, at køber fra en professionel rådgiver har fået fuld indsigt og forståelse for det, eller de lån, der er optaget af andelsboligforeningen.

Det har specielt stor betydning, for de tilfælde, hvor der ikke er tale om helt traditionelle fastforrentede obligationslån, men mere kreative finansieringsformer.

En andelsboligforeningen kan, som udgangspunkt opnå 80% realkreditbelåning. Kreditforeningernes værdiansættelse sker ud fra et rentabilitetsprincip, og behandles i den forbindelse i lighed med en boligudlejningsejendom. Dette for at sikre, at ejendommen kan overtages som en udlejningsejendom og belånes i lighed hermed. Vi har udviklet en model til beregning af rentabilitetsværdien. Modellen beregner de løbende driftsudgifter og til sidst fratrækkes ydelserne på foreningens lån den regulerede nettoleje, som resulterer i enten en positiv, eller negativ kritisk leje.

For at udnytte den lavere variable forrentning og samtidig rentesikre sig af hensyn til likviditeten og budgetsikkerhed har andelsboligforeningerne i stigende grad indgået finansielle forretning, i form af bl.a. f.eks. en fastrenteswap for en periode på f.eks. 10, 20 eller 30 år.

Fastrenteswap eller trappelån kan som udgangspunkt være gode løsninger, hvis man i forbindelse med forretningernes indgåelse har sikret sig for de tilfælde, hvor forretningerne påvirkes negativt og dermed får negativ indflydelse på driften og formuen.

Størstedelen af de finansielle forretninger, så som fastrenteswaps, er indgået af nystiftede foreninger for at renteafdække foreningens variable forrentede lån, som typisk ville være et Ciborlån, således at swapaftalen blev indgået med samme "renteбен", som selv realkreditlånet.

En typisk model indgået for 5 år tilbage, kunne være optagelse af et Cibor3 lån med 10 års indledende afdragsfrihed og en fasterenteswap på f.eks. 5 % p.a. med en løbetid på 30 år.

Dette har vist sig at være en "farlig cocktail" for mange nystiftede andelsboliger, hvor ejendommen, tillige var bogført til en valuarvurdering, for herved at opnå størst mulig værdi.

Disse typer finansieringer har for mange andelsboligforeninger medført store negative markedsværdier, som en konsekvens af den faldende rente, og samtidig er værdien på foreningens ejendom faldet betydeligt og resulteret i teknisk insolvens.

Selve beslutningen andelsboligforeningens valg af finansiering træffes ved stemmeflertal på en generalforsamling, og man kan derfor som andelshaver blive tvunget til at acceptere en bestemt finansieringsform.

Indsigt i foreningens lån er tillige vigtigt i forhold til boligafgiften. Er der tale om et lavt forrentet F1 lån, og afdragsfrihed, vil der være en stor sandsynlighed for en øget boligafgift, hvis og når renten stiger samt når den afdragsfrieperiode ophører.

I enhver andelsboligforening er der en vedtægt, som skal regulere forholdet mellem andelsboligforeningen og den enkelte andelsejer.

Vedtægten er utrolig væsentlig for en køber af en andelslejlighed. Desværre er det således at standardvedtægten er en reminiscens fra dengang andelsboliger blev solgt gennem ventelister.

Både standardvedtægten og lovgivningen om andelsboliger er tydeligt præget af, at man tidligere uhyre sjældent benyttede en professionel formidler, en ejendoms-

mægler.

Dette har givet store problemer for mæglerne, f.eks. i forbindelse med at der ved formidling af en lejlighed gennem en mægler bliver udfærdiget 2 overdragelseserklæringer, nemlig en som følger de regler, der gælder for ejendomsmæglere og en som følger de regler som gælder for den pågældende andelsboligforening, qua deres vedtægter.

Et særligt problem i denne forbindelse er spørgsmålet om hvornår fortrydelsesfristen starter. Umiddelbart skulle man tro at den starter ved den sidste underskrevne aftale, som normalt er andelsforeningens overdragelsesaftale. Den praksis der synes indført er imidlertid at den starter ved den første indgåede aftales underskrift, medmindre der i den anden aftale er indført bestemmelser, som er meget forskellig, fra dem i den første.

En andelsbolig kan ikke finansieres ved hjælp af realkreditlån. Dette skyldes at man kun ejer en brugsret til en bolig og ikke boligen selv.

Det er derfor som regel nødvendigt for den enkelte andelshaver at belåne sin andel i et pengeinstitut med deraf følgende højere renter. I dag kan renten på et lån finansieret gennem bankerne være væsentlig højere end et realkreditlån.

Der er dog i dag åbnet mulighed for at den enkelte andelsforening kan optage et realkreditlån og udlåne provenuet til andelshaverne, der så har ret til, ligesom ved banklån, at trække renterne fra i deres selvangivelse.

Firmaet ADLEX har specialiseret sig i at udnytte disse regler.

Det må dog frafrådes i al almindelighed at benytte sig af at andelsboligforeningen fungere som bank. Det er den ikke gearret til, og man kan risikere at man påtager sig en alt for stor risiko i forhold til den besparelse der er i den lavere rente.

Som lovgivningen er udformet i dag er der en regel om at man højst må sælge sin andel til en maksimalpris, der i princippet er den værdi som andelen har ifølge vurderinger eller købsprisen.

I dag sælges de fleste andelsboliger imidlertid under maksimalprisen og det er naturligvis lovligt.

Vi har kritisk gennemgået ABF's standardvedtægter og har identificeret en række punkter som giver problemer for ejendomsmægleren og dermed også for køber.

Et væsentlig problem er ventelisteproblematikken. Det består i at DE og ABF anser de på ventelisten opskrevne personer som havende en slags forkøbsret således at når ejendomsmægleren udbyder en andelsbolig til salg skal den igen tilbydes folk på ventelisten såfremt den nedsættes med en vis procentdel af det den tidligere har været udbudt på ventelisten til. Vi argumenterer for at såvel DE som ABF har misforstået problematikken og at ejendomsmægleren efter at have udbudt boligen på ventelisten én gang roligt bør kunne sælges den uden at vende tilbage til ventelisten, hver gang boligen bliver nedsat.

Et andet problem er overførsel af overdragelsessummen, idet ejendomsmægleren kan risikere at miste sit honorar, hvis han ikke sørger for at få bestyrelsen til at underskrive en transporterklæring, idet han ikke har tilladelse til at tilbageholde et beløb til dækning af sit honorar.

Det har vist sig at formidlere af andele ikke opfylder de normer som skal overholdes af ejendomsmæglere, der er medlemmer af DE.

I de analyserede salgsoptillinger har man ikke oplyst om lån i tilstrækkelig grad og slet ikke om deres risiko.

En anden væsentlig problemstilling er udlejede andelsboliger. Når de sælges af andelsboligforeningen udløser det en ejendomsavancebeskatning som dog først skal betales den dag den sidst udlejede andelsbolig sælges.

Denne problematik resulterer i, at nogle foreninger kører med et opsparet skattetilsvare som på et eller andet tidspunkt skal udløses i betaling af en sum penge mens andre kører med muligheden for at sælge udlejede andelsboliger og derved har en potentiel indtægt i vente.

Herudover er der i visse foreninger en stor udlejning af erhvervsandele, det betyder at en eventuel erhverver af en boliganpart i en sådan forening i realiteten sikkert imod sin egen vilje bliver investor foruden boligbesidder.

Står en forbruger og skal afgøre et eventuelt køb af en ejerlejlighed opsat imod køb af en andelsbolig, er der nogle overordnede faktorer, der skal være opmærksomhed omkring.

Prisfastsættelsen af de to boligtyper foregår på vidt forskellige grundlag. Ejerlejligheder prisfastsættes ud fra et mere eller mindre frit leje, dog med respekt for EJLL § 16a.

Andelsboliger er derimod reguleret ud fra et andet grundlag, som følge af ABL § 5, der omhandler reglerne for, hvad en andelsbolig maksimalt må handles til samt hvordan værdien herfor opgøres ved salg i forhold til tillæg af forbedringer.

De to boligtyper skiller sig desuden ud i forhold til foreningerne, herunder henholdsvis ejerforeningen kontra andelsboligforeningen. Imens en ejerforening ikke umiddelbart inddrages ved salg af en ejerlejlighed, er det fra en andelsboligforenings side et krav, at andelsboligforeningens bestyrelse skal godkende køberen, jf. ABL § 6, stk. 2. og desuden godkende salgsaftalen, jf. ABL § 6, stk. 3. Andelshaveren skal derved respektere disse forhold ved salget og tvinges på denne måde til altid at inddrage foreningen.

Er det som en del af købsbeslutningen et særligt krav fra købers side, at boligen skal anvendes som enten forældrekøb eller til udlejning, er det særligt vigtigt, at særlige regler (vedtægter, husorden, ordensreglement m.v.) i den enkelte forening respekteres sideløbende med lejeloven.

Der er ikke mulighed for at sammenligne lånetyper og vilkår ved de to boligtyper, hvorfor valg af finansiering træffes på baggrund af den konkrete type bolig. Til finansiering af en ejerlejlighed, er der mulighed for at optage enten et fastforrentet lån eller et lån med en variabel rente via et realkreditinstitut. Modsvarende vil finansiering af andelsbolig ske via et pengeinstitut med mulighed for at optage enten et andelsboliglån; en andelsboligkredit eller et andelspantebrev. Finansieringen til den valgte boligtype bør vælges ud fra den enkelte købers økonomiske situation på baggrund af den mest fordelagtige løsning.

Såvel ejerlejligheder som andelsboliger bliver endvidere påvirket af eksterne faktorer. Den verdensomspændende finanskrisen, der indfandt sig på det danske boligmarked tilbage i 2007-2008, har stadig en betydelig virkning på markedet. Ustabilitet og mistillid til de forskellige parter på markedet har medført, at penge- og realkreditinstitutterne har strammet lånemulighederne, ligesom mange boligejere er tvangsbundet til boligen. Renteudviklingen og usikkerhed omkring eventuel rentestigning i fremtiden er ligeledes med til at fastholde køberne i deres nuværende position, indtil der er en bedre afklaring af forholdene på markedet. Desuden har der været en relevant omvæltning af boligmarkedet generelt, der er gået fra at være sælgers marked til i dag at være købers marked.

Udbuddet har igennem en længere periode været væsentlig større end efterspørgslen, hvilket bl.a. har påvirket, at boligerne sælges under udbuds-/maksimalpriserne og i stedet bliver solgt til markedspriserne. Boligsalgene har endvidere ligget væsentlig under antallet af boliger til salg, hvilket kan konkluderes på baggrund af en analyse over en periode på henholdsvis fem år for ejerlejligheder og ét år for andelsboliger.

Markedet giver desuden en tydelig indikation af, at andelsboliger er et forholdsvis nyere produkt for ejendomsmæglerne. Foruden at der ikke føres tilgængelig statistik for mere end ét år for denne boligform, så er det også et betydeligt mindretal af andelsboliger, der er til salg ved ejendomsmæglerne i forhold til antallet af ejerlejligheder. Flere andelshavere må i den sammenhæng forventes at gøre mere brug af ejendomsmæglere inden for nær fremtid, da salgskanaler såsom interne venteliste og nem tilgang til køberemner er blevet begrænset i forhold til tidligere år.

18. Endelig konklusion

Vores endelige konklusion kan koges ned til, at hvor salgsoptillinger på ejerlejligheder, ikke mindst p.g.a. kravet om at den skal indeholde en standartfinansiering, giver køberne et godt redskab til at til sammenligning af udbudte lejligheder, så er situationen for andelsboligers salgsoptillinger helt modsat. Disse er i realiteten nærmest ubrugelige, idet de ikke tager højde for en række væsentlige forhold, som risikoen i forbindelse med andelsforeningens lån, 'den sidst solgte udlejede lejlighed', udlejede erhvervslejligheder mm.

Her må lovgiver og Dansk Ejendomsmæglerforening ind for at sætte krav om, at man også for andelsboligforeninger får gennemsigtige salgsoptillinger.

Problemet med utilstrækkelig rådgivning af kunder i forbindelse med forældre køb, har vi søgt løst ved at opstille modeller, som kan give en basis for en bedre rådgivning.

19. Kildefortegnelse til opgaven

19.1. Bøger

Helle Porsfelt et al: "Ejendomshandel 1", 3. udgave, 2010

Anders Palmkvist et al: "Ejendomshandel 2", 3. udgave, 2010

Anders Palmkvist et al: "Omsætning af fast ejendom", 2. udgave, 2012

Finn Träff og Rasmus Juul-Nyholm: "Andelsboliger", 1. udgave, 2011

19.2. Bilag 1 – Tallene bag anvendt statistik

Ejerlejligheder til FIGUR 1:

År / Kvt.	Boliger til salg	Boliger solgt
2006 K1	3.577	2.600
2006 K2	5.078	2.021
2006 K3	6.443	1.576
2006 K4	6.590	1.459
2007 K1	7.272	1.845
2007 K2	7.243	2.118
2007 K3	7.108	2.087
2007 K4	6.584	1.824
2008 K1	6.369	1.771
2008 K2	6.508	1.831
2008 K3	6.458	1.280
2008 K4	5.677	984
2009 K1	4.961	1.123
2009 K2	4.441	1.531
2009 K3	4.043	1.503
2009 K4	3.727	1.514

2010 K1	4.107	1.439
2010 K2	4.670	1.597
2010 K3	4.852	1.553
2010 K4	4.600	1.388

Andelsboliger i FIGUR 2:

Måned	Boliger til salg	Fjernede boliger
maj-10	2.708	ukendt
jun-10	2.759	650
jul-10	2.762	524
aug-10	2.670	610
sep-10	2.684	579
okt-10	2.641	661
nov-10	2.668	594
dec-10	2.624	517
jan-11	2.572	591
feb-11	2.532	591
mar-11	2.508	685
apr-11	2.527	599