

1. marts 2018
J.nr. 50433

HVAD ER EN ANDELSBOLIGFORENING OG HVAD GÆLDER FOR MEDLEMMERNE?

(PIXI)

Andelsboligforeninger

Der er ca. 10.000 andelsboligforeninger i Danmark med i alt ca. 200.000 boliger, hvilket svarer til ca. 7% af den samlede boligmasse (ejerboliger, lejeboliger, almennyttige boliger og andelsboliger).

I København og Frederiksberg kommuner er andelsboliger den mest almindelige boligform.

Andelsboligforeningen er som ejerform inspireret af andelsbevægelsen, som navnlig inden for landbruget var stærk i slutningen af det 19. århundrede og begyndelsen af det 20. århundrede.

De første boligfællesskaber organiseret som andelsforeninger ses i Danmark omkring 1915. Med bred politisk opbakning er andelsboligforeningsformen vokset, navnlig siden begyndelsen af 1970'erne, hvor den såkaldte tilbudspligt blev indført i lejelovgivningen.

Selv om andelsboligformen således er særdeles velkendt og har eksisteret i mere end 100 år, findes der ikke en klar juridisk definition af en andelsboligforening.

Andelsboligforeningens nærmere regulering styres således i høj grad af andelsboligforeningens vedtægter og i nogen grad af lovgivningen.

A/B Posthuset vil blive stiftet på grundlag af en standardvedtægt, som er udviklet efter mangeårig erfaring og tilpasset med seneste lovgivning og retspraksis.

Væsentlige karakteristika vil blive:

1. Andelsboligforeningen er en selvstændig juridisk person på linje med et aktie- eller anpartsselskab. Andelsboligforeningen hæfter over for foreningens kreditorer (bl.a. realkredit og bank). Medlemmerne hæfter alene med deres indskud.
2. Andelsboligforeningen har den tinglyste adkomst til den samlede ejendom, parkeringskælder, erhverv og boliger, altså et samlet matrikelnummer.
3. Andelsboligforeningen styres via medlemsdemokratiet. Hver andel har én stemme, uanset andelens størrelse.

Andelshaverne

1. Til medlemskabet er knyttet retten til en bestemt bolig/erhvervslokaler.
2. Medlemmerne (andelshaverne) har via generalforsamlingen direkte indflydelse på driften af ejendommen, valg af bestyrelse (daglig ledelse), brug af fælles lokaler og alle øvrige beslutninger.
3. Den enkelte andelshaver har endvidere lod i foreningens formue i samme forhold som det oprindelige indskud.
4. Indretning og brug af de enkelte boliger/lokaler er fri, men må ikke stride mod offentlige regler eller være til gene for de øvrige medlemmer af foreningen.
5. Andelen kan pantsættes. Pant tinglyses i Andelsboligbogen. Finansiering af det kontante indskud kan opnås på fornuftige vilkår. Lån til indskud ydes aktuelt med en rente på 3-4% p.a. Afviklingsperiode normalt 20 år, men ydes op til 30 år.

Maksimalpris

I modsætning til ejerboliger gælder der for andelsboliger en i lovgivningen fastsat maksimalpris. Maksimalprisen er en lovteknisk beregningsmetode, som ikke nødvendigvis afspejler markedsprisen for den enkelte andelslejlighed. Den samlede andelsværdi til fordeling mellem medlemmerne tager udgangspunkt i andelsboligforeningens egenkapital. Værdiansættelsen af foreningens ejendom er afgørende, men også opgørelsen af foreningens gæld kan være af betydning ved fastsættelsen af andelsværdien.

Ved opgørelse af foreningens egenkapital kan foreningens ejendom værdiansættes efter en af 3 forskellige beregningsmetoder. Ejendommen kan værdiansættes til enten

- A) Anskaffelsesprisen.
- B) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsaut. ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen måtte ikke være mere end 18 måneder gammel, eller
- C) Den senest ansatte offentlige ejendomsværdi.

Dog skal andelsboligforeningen i de første 2 år efter foreningens stiftelse benytte anskaffelsesprisen ved opgørelsen af andelsværdierne. Dette indebærer, at andelens værdi i de første 2 år vil svare til det kontante indskud med tillæg af afdrag på realkreditlån og justeret for overskud/underskud på driften.

Skat

Andelsboligforeningen er selvstændig skattesubjekt, hvilket indebærer, at medlemmerne ikke har fradragsret for de renter/bidrag, som betales af andelsboligforeningen.

Andelshaverne har rentefradragsret på udgifter forbundet med finansiering af eget indskud (andelshaverens egen gæld).

Andelshavere betaler omvendt og i modsætning til almindelige ejerboliger ikke ejendomsværdiskat.

Eventuel gevinst ved salg af andelsboligen er skattefri på linje med gevinst ved salg af ejerboliger.

Driftsudgifter

Alle udgifter til bolig/lokaler er indeholdt i boligafgiften (ejendomsskat og renovation, vedligeholdelse, forsikring mv.), bortset fra forbrugsafhængige udgifter, som vand, varme, elektricitet og lignende.

Bilag

1. Nøgletal
2. Illustration af andelsværdi
3. Udkast til vedtægt (baseret på standardvedtægt)