



Andelsboligens kendetegn

I Danmark er der fire 'store' boligformer:

- Andelsbolig
- Ejerbolig
- Almen bolig
- Privat udlejning

Andelsboligen udgør godt 7 % af det samlede boligmarked og findes i hele landet, men særligt i hovedstadsområdet er der mange andelsboliger. Her er andelsboligen faktisk den mest udbredte boligform og udgør cirka 33 % af boligerne.

At bo i andelsbolig

Mange bruger betegnelsen 'at købe' en andelsbolig, **men reelt køber du ikke noget**; du får overdraget en andel af foreningens formue mod betaling af andelens værdi på det pågældende tidspunkt. Ved overdragelse af andelen **får du samtidig brugsret til en specifik bolig i foreningen** - også kaldet en 'eksklusiv brugsret'.

I en andelsbolig betaler du boligafgift, som dækker renteudgifter og afdrag på foreningens lån samt udgifter til drift af foreningen. Boligafgiften fastsættes af generalforsamlingen, som består af foreningens beboere.

Som andelshaver har du del i foreningens formue og hæfter samtidig for foreningens gæld sammen med de andre andelshavere. De nærmere hæftelsesforhold skal være fastsat i foreningens vedtægter.

Foreningens vedtægter, husorden og evt. andre retningslinjer fastsætter reglerne for, hvordan boligerne må anvendes og hvordan foreningen skal drives.

Hvert år udarbejder foreningens revisor en årsrapport, som afspejler den økonomiske situation i foreningen, og andelsværdien fastsættes på en generalforsamling.

Den daglige ledelse af foreningen varetages af en bestyrelse bestående af myndige andelshavere bosat i foreningen. Bestyrelsesmedlemmerne vælges på generalforsamlingen.

Værdier og holdninger

Centralt for det at bo i andelsbolig er, at du kan vælge at involvere dig i aktiviteter og være en del af fællesskabet efter behov og lyst. Sammen med det frivillige element er fællesskabet og selvbestemmelsen uløseligt forbundet med det at bo i andelsbolig.

Nogle foreninger gør meget ud af sammenholdet og har mange fællesaktiviteter eller går ind for bæredygtighed. Andre foreninger fungerer som seniorbo eller kollegier. Fælles for de forskellige typer af foreninger er, at de har valgt nogle værdier, som de ønsker skal være forbundet med at det bo i netop deres forening.

Det er helt op til den enkelte forening, det vil sige andelshaverne, hvordan de ønsker, at foreningen skal drives.

Høj grad af selvbestemmelse

Andelsboligen er som boligform underlagt forskellig lovgivning og andre regler, men inden for disse har beboerne betydelig mulighed for selv at fastsætte, hvilke regler der skal gælde i deres forening. Det er beboerne, som bl.a. tager beslutninger om:

- Fastsættelse af boligafgift

- Fastsættelse af rammerne for foreningens løbende drift og øvrige økonomi
- Hjemtagning/ændring af lån til foreningen
- Igangsættelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder i ejendommen
- Igangsættelse af energibesparende tiltag
- Fastlæggelse af de sociale rammer i foreningen (eks. fælles aktiviteter)
- Ændring af vedtægter, husorden og lign.

Høj grad af vedligeholdelse

Sammenlignet med andre boligformer er andelsboligforeninger gode til løbende at vedligeholde deres ejendom. Det hænger sammen med, at beboerne selv kan bestemme, hvordan og hvornår ejendommen skal renoveres, og at der via boligafgiften er mulighed for at spare op til forskellige renoverings- og forskønnelsesprojekter.

Ingen ejendomsværdibeskatning

Andelsboligforeninger og andelshavere beskattes ikke af værdien af deres ejendom. Det skyldes, at andelshavere ikke ejer deres bolig, men kun har brugsret til den. Foreningen betaler kun grundskyld, som er skat af grunden (også kaldet ejendomsskat).

Kun banklån - ikke realkreditlån

Andelshaverne har ikke mulighed for at optage realkreditlån, da de ikke har ejendomsretten til boligen. Det er kun foreningen, som kan optage realkreditlån. Beboerne betaler afdrag og renter på foreningens lån via boligafgiften.

Andelshaverne kan dog optage særlige banklån til finansiering af en andelsbolig.

Køb og salg uden mægler

Andelsboligforeningsloven fastsætter de overordnede rammer for handel med andelsboliger herunder, hvad en andelsbolig må koste.

Loven angiver desuden, at foreningens bestyrelse skal godkende salgsaftalen. Derudover regulerer den enkelte forenings vedtægter ofte, hvem boligen må sælges til og under hvilke vilkår, salget skal ske.

Eksisterende foreninger.

Handel med andelsbolig i etablerede foreninger er mindre komplekst. Dog bør du - hvad enten du er køber eller sælger - sætte dig ind i en række forhold, inden du underskriver købsaftalen. Det kan spare dig for ærgrelser og problemer senere.

Køb/salg af eksisterende bolig

Skal du købe eller sælge en bolig i en eksisterende forening, gennemgår handlen typisk en række 'standard' faser:

Fase 1:

Som køber har du krav på at få udleveret forskellige oplysninger fra sælger (eller foreningen):

- Specificeret salgsopstilling med information om forbedringer og evt. tilpasset inventar og løsøre

- Foreningens vedtægter
- Energimærke
- Seneste årsrapport
- Budget for det kommende år.

Hvis en ejendomsmægler er tilknyttet en handel, skal sælger redegøre for disse oplysninger, hvis årsrapporten ikke indeholder dem:

- Ejendommens areal og værdi
- Oplysninger om foreningens lån (eks. hovedstol, rentesats, restløbetid, restgæld og kurs)
- Det, som andelshaveren hæfter for af foreningens prioritetsgæld og andre lån
- Foreningens forsikringsforhold
- Specifikation af andelsværdier og hensættelser til kommende års vedligeholdelse
- Om der er verserende retssager i foreningen.

Under alle omstændigheder bør man som køber efterspørge oplysningerne. Som køber bør du også efterspørge:

- Kopi af drifts-/vedligeholdelsesplan (hvis foreningen har en) eller oplysning om, hvorvidt der er planlagt større vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder i foreningen
- Husorden og/eller andet materiale, som fortæller om foreningens regler.

Fase 2:

Foreningens bestyrelse skal formelt godkende dig som køber.

Herefter indbetaler køber købesummen til foreningens konto. Køber må ikke indbetale købesummen direkte til sælger.

Hvis overdragelsesaftalen bliver indgået senere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber deponere købesummen eller stille bankgaranti herfor senest fem dage efter, at aftalen er indgået (jf. § 15 i ABF's standardvedtægter).

Foreningen udbetaler det resterende beløb til sælger med fradrag af eventuelle skyldige beløb til foreningen eller andre kreditorer, som har taget pant/udlæg i andelen.

Aftal møde med din bankrådgiver, når du har de relevante oplysninger. Rådgiveren kan hjælpe dig med at gennemgå materialet og råde dig i det videre forløb.

Fase 3:

Sælger skal aflevere boligen i ryddelig og mangel fri stand.

Foreningen tilbageholder et beløb til dækning af evt. fejl/mangler ved boligen, indtil det er afklaret, hvem der skal for udbedringen.

Garantier - entreprenørstyret, brugerstyret og eksisterende

Garantitekst ved handel med eksisterende andelsbolig - anvendes både ved handel, som foregår via foreningen og via ejendomsmæglere. Garantien er formuleret således, at sælgers og købers interesser er ligeligt fordelt. Garantien anvendes ikke ved nybyggede andelsboliger, men kun ved handel med allerede eksisterende andelsbolig.

LOVGIVNING OM ANDELSBOLIGFORENINGER HERUNDER KØB OG SALG AF ANDELSBOLIG.

Andelsboligforeningsloven - er den overordnede lov, som regulerer andelsboliger og andre bofællesskaber. Loven er senest opdateret i 2006.

Kapitel 1, 1A, 2 og 5 regulerer forholdene på andelsboligområdet. I bestemmelserne finder du information om, hvordan andelsboligforeningens ejendom skal værdifastsættes og de regler, som anvendes ved udregning af prisen på de enkelte andelsboliger.

Derudover finder du bl.a. de betingelser, der skal være opfyldt ved overdragelse af andelsbolig (de øvrige kapitler i andelsboligloven vedrører aktieboligselskaber, boligmedejer og andre boligfællesskaber).

Cirkulære om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber - retningslinjer om, hvordan andelsboligforeningsloven skal fortolkes.

Cirkulære om prisfastsættelsesbestemmelser i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber - retningslinjer om, hvordan bestemmelserne om prisfastsættelse af andelsværdien i lov om andelsboligforeninger skal anvendes

Almenboligloven - regulerer andelsboliger opført med offentlig støtte. Kapitel 11 indeholder bestemmelser om byggeskedefonden, mens 11A og 11B indeholder bestemmelser vedrørende støttede og ustøttede private andelsboligforeninger.

Køb og salg via mægler.

Med finanskrisen er det i nogle foreninger blevet sværere at sælge andelsboliger. Det har gjort, at antallet af andelshavere, som bruger ejendomsmægler, er steget markant.

Der er dog en række forhold, som man skal være opmærksom på, når man inddrager en ejendomsmægler i salg af andelsbolig.

Krav til mægler.

En ejendomsmægler skal bistå sælger gennem salgsprocessen - lige fra at prissætte boligen til at finde en køber og gennemføre handlen. Ejendomsmægleren er som udgangspunkt rådgiver for sælger.

Ejendomsmægleren skal ifølge lov om omsætning af fast ejendom leve op til nogle krav:

- Mægler skal give uvildig rådgivning
- Mægler skal gøre opmærksom på, om firmaet helt eller delvist er ejet af en bank, forsikringsselskab eller lign., eller hvis han sælger finansielle ydelser
- Mægler må ikke stille krav om, at hans samarbejdspartnere (eks. forsikringsselskab, bank, byggesagkyndig eller lign.) skal anvendes
- Mægler skal oplyse om provision
- Mægler skal oplyse om, hvorvidt der foreligger energimærke på boligen.

Salgsproceduren

Det er sælger, som indgår aftale med ejendomsmægleren om at sælge boligen og ikke andelsboligforeningen.

Som ved øvrige overdragelser i foreningen, skal bestyrelsen sikre, at foreningens vedtægter, praksis og lovgivning i øvrigt er overholdt. Dette gælder blandt andet indbetalingsfristen, overholdelse af maksimalprisen, og at indbetalingen skal ske med det fulde beløb til foreningens konto.

Ejendomsmægleren sender et ejendomsmæglerskema, som bestyrelsen er forpligtet til at udfylde og underskrive. Skemaet indeholder en række spørgsmål om foreningen herunder dens økonomi.

Salgsaftalen

Der kan både udarbejdes en salgsaftale, som følger foreningens standardaftale (herunder ABF's standardsalgsaftale) og en ejendomsmægleraftale. Begge typer aftaler er bindende for parterne. Dog beregnes fortrydelsesfristen fra den første aftale, som indgås.

Mæglers salær

Ejendomsmæglerens salær må ikke fremgå af den samlede overdragelses sum.

Foreningen skal være opmærksom på, om ejendomsmægleren har tilføjet en såkaldt 'transport' i salgspapirerne. Transporten betyder, at foreningen har ansvaret for at overføre sælgers skyldige beløb (salæret) til ejendomsmægleren. Det er vigtigt, at bestyrelsen respekterer transporten, da bestyrelsen i modsat fald - dvs. hvis mægler ikke får sit salær af sælger, og derfor lider et tab - vil blive erstatningsansvarlig overfor mægler.

Foreningens vedtægter indeholder en procedure for, hvem andelen kan overdrages til.

Sælger skal betale energimærket

Sælger har pligt til at sørge for, at der udarbejdes et energimærke på boligen.

Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. -loven regulerer den fortrydelsesfrist på seks hverdage, som en køber har efter sælgeren har underskrevet salgsaftalen