



De nystiftede andelsboligforeninger er under pres

Andelsboliger er en populær boligform i byerne. Siden 2005 er antallet af andelsboliger steget med 10,2 procent. Men specielt de nystiftede foreninger har det svært.

Siden 2005 er der kommet 18.783 flere andelsboliger på det danske boligmarked. Det er en stigning på 10,2 procent fra 2005 til 2010. Til sammenligning er antallet af private lejeboliger i egentlige udlejningsejendomme faldet med 5.015. Det svarer til et fald på 2,1 procent.

Men mange af de nystiftede andelsboligforeninger har det svært. De er stiftet, da boligpriserne var på det højeste, og foreningerne har nogle gange valgt finansieringskilder, som i den aktuelle situation nok har været attraktive, men hvor risikoen for udgiftsstigninger under ændrede vilkår også har været stor. Specielt er det et problem, at der i budgettet i visse nystiftede foreninger er blevet kalkuleret med et løbende salg af lejligheder i foreningen. Det har nu medført et driftsunderskud i foreningen, fordi lejlighedssalget bremsede op i 2008.

- Et eksempel kunne være en andelsboligforening, der har indregnet et forventet salg af én lejlighed om året til en anslået værdi på 800.000,- kr. for at budgettet løber rundt. Nu kan lejlighederne måske kun sælges for det halve, hvis de overhovedet kan sælges, hvilket giver en ret usund forening, siger advokat Timmy Lund Witte fra Ejendomsforeningen Danmark.

Andelsboligmarkedet er generelt blevet mere komplekst. Det stiller større krav til andelsboligforeningens administrator.

- Vi er opmærksomme på, at navnlig de nye andelsboligforeninger har det svært i øjeblikket. Derfor ruster vi vores administratormedlemmer, så godt vi kan, så de kan vejlede deres kunder så godt som overhovedet muligt. Men der er et ganske vanskeligt marked at rådgive om, uanset at vi afholder kurser om emnet og uanset at vores medlemmer er meget omhyggelige med deres arbejde, siger direktør i Ejendomsforeningen Danmark Torben Christensen.

Som følge af finanskrisen og de faldende andelspriser møder andelsboligforeningerne et stigende krav til deres årsrapport, der skal tydeliggøre foreningens økonomi. Ejendomsforeningen Danmark har stor fokus på at forbedre foreningernes regnskaber. En arbejdsgruppe i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen arbejder netop på at forbedre retningslinjerne til regnskab og årsrapport i andelsboligforeningerne. Ejendomsforeningen Danmark deltager i denne arbejdsgruppe:

- Det er vigtigt, at årsrapport og regnskab har så stor gennemsigtighed som muligt. Ejendomsforeningen Danmark arbejder aktivt i arbejdsgruppen for, at man kommer frem til nye brugbare retningslinjer. En større gennemsigtighed vil gøre det lettere for alle parter - købere og deres rådgivere, andelsbolighaver og administrator - at gennemskue regnskaberne og årsrapporterne, siger Torben Christensen.

Der var 203.146 andelsboliger i Danmark den 1. januar 2010.

Yderligere oplysninger:

- Advokat Timmy Lund Witte, telefon 33 76 56 54, til@ejendomsforeningen.dk.
- Direktør Torben Christensen, Ejendomsforeningen Danmark, mobil 31 90 40 09.