

J.nr. 10284AG

OPLÆG

Til ekstraordinær generalforsamling i AB Skydebanen den 28.10.2013

I AB Skydebanen betaler medlemmerne forskellig boligafgift pr. m², mens medlemmernes andel i formuen er den samme pr. m².

Der er altså en iboende ubalance mellem de forpligtelser, medlemmerne har over for foreningen i form af betaling af boligafgift, og de rettigheder, medlemmerne har over for foreningen i form af andel i formuen.

Der er ingen der har kunnet give mig en sammenhængende forklaring på, hvorfor det er sådan i foreningen.

./. Når man ser overordnet på den boligafgift der betales (**dias 1**), tegner der sig konturerne af 3 niveauer, der hver især springer med 25 kr. pr. m². Der er rigtig mange andelshavere, der betaler en boligafgift på ca. 614 kr. Næste store gruppe betaler omkring 641 kr. pr. m², og den gruppe der betaler mest, ligger på ca. 667 kr. pr. m².

Disse tre grupper omfatter ca. 370 af foreningens 410 medlemmer (**dias 2**). De sidste ca. 40 medlemmer betaler en markant lavere boligafgift. De ligger alle på under 600 kr. pr. m², og dem der betaler mindst, ligger på 453 kr. pr. m².

Der er meget der tyder på, at disse forskelle stammer fra den gang, foreningens ejendomme blev byfornyset. Det var nemlig sådan, at for de udlejningsejendomme der blev byfornyset i 1990'erne, fastsatte kommunen et loft over den leje, der kunne opkræves efter gennemførelsen af byfornyelsen. Dette lejeloft steg typisk med 25 kr. pr. m² pr. år.

Det ser umiddelbart ud som om dette princip har smittet af på jeres ejendom, og umiddelbart ser det ud som om byfornyelsen har strakt sig over 3 år. Jeg har ikke kunnet få min formodning bekræftet, og det er således kun et gæt fra min side på, at dette er en del af forklaringen på forskellighederne i betalingen af boligafgift.

Dengang ejendommen blev byfornyset, fik beboerne mulighed for at nedlægge veto mod nyt køkken og/eller nyt bad. Det var der en del af beboerne i foreningen der gjorde, og deres boligafgift ligger af denne helt naturlige årsag under den boligafgift, som betales af dem, der fik nyt køkken og nyt badeværelse i forbindelse med byfornyelsen.

VEND

Det har ikke været muligt for mig at finde ud af, hvor mange der nedlagde veto og som af denne årsag betaler en lavere boligafgift. Mit gæt er at det drejer sig om ca. 20 andelshavere.

Der er som sagt ca. 40 i den gruppe, der betaler under 600 kr. pr. m². De 20 af disse, eller deromkring, kan tilsyneladende forklares med at de har nedlagt veto. Jeg har ikke kunnet finde nogen forklaring på de øvrige 20, der er i denne gruppe.

Overordnet kan man sige, at de andelshavere som i forbindelse med byfornyelsen fik nyt køkken og bad, betaler et tillæg herfor, hvorimod de der har fravalgt køkken og bad, som konsekvens heraf betaler en lavere boligafgift, mere svarende til den boligafgift der blev betalt før byfornyelsen.

De mange forskelle i boligafgiften pr. m² kan imidlertid som nævnt ikke forklares udelukkende med henvisning til manglende udskiftning af køkken og/eller bad i forbindelse med byfornyelsen, det er kun de største afvigelser, der kan forklares på denne måde.

./. Hvis man ser på de 3 store grupper (**dias 1**), der betaler henholdsvis ca. 614, ca. 641 og ca. 667 kr. pr. m², er det på vestsiden, de to højeste af disse niveauer findes. Det laveste niveau betales af dem der bor på østsiden.

Nogle andelshavere har givet udtryk for at den forskel der er på øst og vest, måske kan forklares med forskel i kvaliteten og omfanget af de arbejder der blev lavet under byfornyelsen, men det forklarer ikke at der er 2 niveauer på vestsiden, hvor der ikke synes at være nogen forskel i omfanget og kvaliteten af de arbejder, der generelt er udført i disse lejligheder.

Herudover er der individuelle forskelle som går på tværs af disse skel, og som jeg heller ikke har kunnet finde nogen forklaring på.

For udlejningsejendomme gælder, at udlejer har forpligtelsen til vedligeholdelse af de installationer der er i lejlighederne, herunder køkkener og badeværelser, der installeres i forbindelse med byfornyelse af ejendommen. Hvis der senere sker skader eller slid på disse, er det udlejer, der skal bære de nødvendige reparationer og eventuel fornyelse, uden at lejereren skal betale ekstra herfor, altså uden at lejen stiger.

Der er derfor en god grund til, at lejerne i udlejningsejendomme fortsætter med at betale den høje leje fastsat efter byfornyelsen, i al fremtid.

For jer som andelshavere gælder modsat, at I ved indtrædelsen i medlemskab af foreningen har overtaget forpligtelsen til at vedligeholde og eventuelt forny disse installationer for jeres egen regning.

Det er derfor et nærliggende synspunkt, at der skal komme et tidspunkt, hvor de installationer der kom i forbindelse med byfornyelsen, er slidt op, og hvor boligafgiften skal sættes ned for de andelshavere, der nu selv skal betale fx udskiftningen af det byfornyeede køkken.

Det er i hvert fald svært at argumentere for rimeligheden af, at den andelshaver, der betaler en højere boligafgift fordi de fik et nyt køkken ved byfornyelsen, skal vedblive med at betale den høje boligafgift også efter at dette køkken er slidt op. Det er nemlig andelshaveren selv, der nu må bære de nødvendige reparationer og eventuel fornyelse, uden at lejereren skal betale ekstra herfor, altså uden at lejen stiger.

jeres forening lige nu, vil det imidlertid være sådan, at denne andelshaver skal blive ved med at betale en højere boligafgift.

I en andelsboligforening, hvor der er forskel mellem kvaliteten af lejlighederne, løser man normalt dette ved at andelshaverne betaler en grundboligafgift, som er den samme for alle, og så en tillægsboligafgift for de lejligheder, der har gennemgået en modernisering.

Netop fordi andelshaverne selv har overtaget vedligeholdelsesforpligtelsen af moderniseringerne i lejlighederne, fastsætter man normalt en bagkant under en eller anden form, for det moderniseringstillæg, disse andelshavere betaler.

En almindelig måde at løse dette på kan være, at de andelshavere hvis lejligheder er særmoderniseret, betaler et moderniseringstillæg på X kr. i 10 år. Efter 10 år aftrappes dette tillæg over yderligere 5 år, hvorefter det falder væk. Herefter betaler alle andelshavere den samme boligafgift.

Man kunne have lavet en lignende konstruktion i jeres forening, men det har man ikke gjort.

Det der styrer det indbyrdes forhold andelshaverne imellem, er først og fremmest foreningens vedtægter, men der er intet i jeres vedtægter, der tager højde for den grundlæggende mangel på sammenhæng, der er mellem boligafgiften og andelen i formuen.

Vi administrerer ca. 150 andelsboligforeninger i SWE, men jeg kender ingen foreninger, hvor der er den samme grundlæggende ubalance.

De forskelle der består mellem andelshaverne, bliver over tid tydeligere og tydeligere.

Som nævnt kommer forskellene i boligafgift med det eksisterende grundlag for andelsboligforeningens forvaltning til at betyde, at en andelshaver hvis køkken nu skal udskiftes, kommer til at betale et tillæg til boligafgiften for et køkken han ikke længere har, samtidig med at han får udgift til et nyt køkken.

Et andet eksempel på den manglende balance i den nuværende fordeling af boligafgiften er, at de andelshavere der har udvidet med inddragelse af loftareal i lejligheden, bliver stillet forskelligt. En andelshaver der i forvejen betaler høj boligafgift pr. m², kommer til at betale den samme høje boligafgift for loftarealet, mens en andelshaver med en lavere boligafgift pr. m² kommer til at slippe billigere for loftarealet.

Dette er jo oplagt urimeligt, for der er grundlæggende ikke nogen forskel på værdien af det tilkøbte loftsareal, uanset hvad boligafgiften er i den lejlighed, der har tilkøbt arealet.

Bestyrelsen har for en lille måned siden afholdt et møde med de ca. 20 andelshavere, der i dag betaler den laveste boligafgift og som derfor bliver ramt hårdest, hvis man bliver enig om, at alle andelshavere fremover skal betale samme boligafgift pr. m².

Nogle af mødedeltagerne gav udtryk for at det i forbindelse med byfornyelsesarbejderne blev forudsat, at de der fik nyt køkken og bad, i 30 år, svarende til tilbagebetalingstiden på byfornyelselånene, skulle betale en højere boligafgift end de andelshavere, der havde nedlagt veto. Når så de 30 år var gået, ville de der havde betalt en højere boligafgift, falde til det samme niveau som dem der havde nedlagt veto, betalte.

En sådan konstruktion ville forudsætte, at boligafgiften var øremærket, således at bestemte dele af boligafgiften går til bestemte formål. Sådan er det ikke, og sådan har det aldrig været.

Af den samlede boligafgift der bliver indbetalt til foreningen, går en del til betaling af lån. Når lånene er tilbagebetalt, falder foreningens samlede udgifter, og hvis der er grundlag for en nedsættelse af boligafgiften, vil dette slå igennem med samme procentdel for alle andelshavere, uanset hvilket niveau deres boligafgift er på i dag.

Forskellene i boligafgift vil derfor blive opretholdt, også efter at lånene er tilbagebetalt.

Forskellen i betaling mellem de beboere som betaler mest og dem som betaler mindst, for sammenlignelige lejligheder, er gennemsnitligt omkring 7 %, men i enkelte tilfælde helt op til 29 %.

En beregning af 2 sammenlignelige lejligheder, på ca. 53 m² hvor der er ca. 7 % forskel i boligafgiften pr. m², viser at der siden de ca. 15 år der er gået siden byfornyelse, er opsparet 2.070 kr. om året svarende til ca. 35.300 kr. i alt.

Tilsvarende beregninger for lejligheder på 92 m² viser at der er sparet 4.280 om året, svarende til i alt 64.200 kr. i de 15 år siden byfornyelsen.

Der er endnu større forskel på lejligheder på henholdsvis 52 m² og 92 m², hvor begge har fravalgt køkkenen i forbindelse med byfornyelse, da nedslaget i boligafgift beregnes pr. m².

Disse eksempler illustrerer, at blandt de der har nedlagt veto mod nyt køkken i forbindelse med byfornyelsen, vil forskellen op til den boligafgift de øvrige andelshavere betaler, blive større, jo større den veto-nedlæggende andelshaver lejlighed er. Dette er vanskeligt at forklare rimeligheden af, for et køkken koster principielt det samme, uanset lejlighedens samlede størrelse.

Et andet eksempel er 2 lejligheder, på 92 m², endda i samme opgang, hvor den årlige forskel er over 14.161 kr. svarende til at den der betaler den laveste boligafgift, samlet har sparet over 212.500 kr. på 15 år.

./ På denne planche (**dias 2**) kan I se, hvor store udsving i kr. der er for den enkelte andelshaver i forhold til medianen. De andelshavere, der betaler den laveste boligafgift i dag, er selvfølgelig de, der i givet fald skal stige mest. Omvendt: de andelshavere der betaler den højeste boligafgift i dag, skal også falde mest.

I kan se på planchen, at det generelt er de andelshavere, der bor på østsiden, der i dag har den laveste boligafgift, altså ikke pr. m², men i kr. og ører om måneden. Der er dog også enkelte på vestsiden der har en relativt lav boligafgift i dag, og det hænger formentlig sammen med, at de nedlagde veto i forbindelse med byfornyelsen.

I kan også se på denne planche, sammenholdt med den tidligere planche der viser forskellene i boligafgiften pr. m², at der er nogle på vestsiden, der i kr. og ører vil falde mere end de andre, og det

er et udtryk for at deres lejligheder er større som følge af tilkøbt loftsareal, og i dag betaler de den høje boligafgift også for loftsarealet.

Konsekvenser af forskelle i boligafgiften:

Når to lejligheder af samme størrelse betaler forskellig boligafgift, betyder det også, at bidraget til de fælles omkostninger er forskelligt. Dvs. at bidraget er forskelligt til eksempelvis

- Vedligeholdelse af bygningerne
- Renholdelse af gaderne og stikgårdene
- Afhentning af husholdningsaffald og storskrald
- Ejendomsadministrationsomkostninger
- Personaleløbninger
- Drift af boligkontoret
- Drift af vaskeriet og beboerlokalet
- Bidrag til driften og vedligeholdelse af anlæggene (Gårdlauget)
- Foreningens vandforbrug
- Privat vandforbrug
- Foreningens forbrug af el

Herudover er der selvfølgelig forskel i bidraget til foreningens lån, dvs. opsparingen i foreningen. Konsekvensen af misforholdet mellem boligafgift og andelsværdi kan illustreres ved, at hver gang en andelshaver med lav boligafgift betaler eksempelvis 4 kr. til opsparingen, betaler en andelshaver med høj boligafgift 6 kr. til opsparingen.

Men når de flytter, får hver andelshaver 5 kr., uanset om man har betalt lav eller høj boligafgift.

Som nævnt bliver forskellene over tid større og større. Når boligafgiften forhøjes med f.eks. 3 %, sådan som det blev vedtaget på generalforsamlingen i 2012, betaler beboere med lav boligafgift en mindre stigning pr. m² end beboere, som betaler en høj boligafgift.

Forskellen i boligafgift pr. m² vil blive forøget, hver gang der sker en stigning i budgettet, eftersom forhøjelser af boligafgiften i overensstemmelse med vedtægterne beregnes som en % del af den til enhver tid gældende boligafgift for den enkelte andelshaver.

Eksempler på konsekvenser heraf (dias 3):

- ./.
- Den dyreste lejlighed på 84 m² betaler i dag en årlig boligafgift på 56.061 kr. Den billigste lejlighed på 84 m² betaler i dag 51.640 kr. om året. En forhøjelse på 3 % af boligafgiften betyder at den der betaler den lave boligafgift, fremover kommer til at betale 132 kr. om året mindre end den andelshaver der betaler den høje boligafgift.

Hvis man sammenligner den billigste og den dyreste lejlighed på 92 m², øges forskellen ved en 3 % forhøjelse til 425 kr. om året.

Nogle andelshavere har som nævnt sagt, at de i forbindelse med byfornyelsen blev stillet i udsigt, at de der tilvalgte køkken og bad, skulle betale herfor i 30 år, hvorefter lånene ville være betalt ud og de skulle falde til det samme niveau som dem, der nedlagde veto. Der er og har aldrig været nogen sammenhæng mellem de udførte byfornyelsesarbejder i de enkelte lejligheder og de kreditforeningslån, I betaler på.

Den boligafgift, foreningen samlet inkasserer, går til at betale alle mulige udgifter, herunder de lån, I har i ejendommen. Der har aldrig været nogen del af boligafgiften, der var øremærket til bestemte lån.

Tidligere generalforsamlings beslutninger om at overgå til afdragsfrihed på nogle af foreningens lån har yderligere bidraget til at udviske enhver sammenhæng mellem bestemte lån og givne forbedringer – de beslutninger, der tilbage i tid er truffet omkring overgang til afdragsfrihed, udskyder jo tidspunktet, hvor lånene er betalt tilbage, og det følger også af dette, at det umuligt kan have været tanken, at modtagere af køkken og bad skal rammes af det.

Det er bestyrelsens tanke, at de der betaler byfornyelsestillæg, ud fra en rimelighedsbetragtning skal betale dette så længe forbedringen består, og efter dette tidspunkt udgør boligafgiften inklusiv den del, der før var forbedringstillæg, helt enkelt den almindelige boligafgift. Alle kan derfor med fordel synkroniseres til et fælles niveau, når forbedringerne ikke længere repræsenterer en værdi. Efter bestyrelsens opfattelse nås dette tidspunkt i 2018 for de sidstes vedkommende, for på dette tidspunkt er der gået mindst 20 år for alles vedkommende, siden man tog lejligheden i brug efter byfornyelsen.

Det er for bestyrelsen indlysende, at man ikke kan fastholde forskellene i boligafgiften til evig tid, og slet ikke fordi alle har samme andel i formuen pr. m². Der er derfor først og fremmest brug for, at der bliver skabt et aftalegrundlag mellem foreningen og andelshaverne til håndtering af, hvordan forskellene i boligafgiften udjævnes.

Der er som sagt ikke i jeres grundlag for foreningens forvaltning nogen anvisning på, hvordan man kan løse problemet. Der er nogen der har foreslået, at alle andelshavere bare kan falde til det laveste niveau. Hvis alle falder til det laveste niveau for boligafgift, vil foreningen miste ca. 1,1 mio.kr. i årlige indtægter, og driftsregnskabet vil ikke længere hænge sammen. Det samme vil i øvrigt ske, hvis vi venter til der er gået 30 år.

Det kan jeres økonomi slet ikke bære. Derfor ville en nedsættelse af boligafgiften på denne måde lynhurtigt medføre krav om stigning i boligafgiften igen. En gennemførelse af en sådan nedsættelse med efterfølgende ensartet stigning for alle andelshavere ville i praksis være det samme som at udligne boligafgiften i ét hug, uden nogen indfasningsperiode. Det kan bestyrelsen ikke anbefale.

Da der nu er gået noget der ligner mindst 15 år fra byfornyelsen stod færdig, mener bestyrelsen, og jeg som jeres juridiske rådgiver, at det må være rimeligt at foretage en indfasning af forskellene over en kortere årrække. Det er på denne baggrund, at bestyrelsen oprindeligt foreslog en indfasningsperiode på 5 år, således at alle betaler den samme boligafgift, når der er forløbet mindst 20 år, fra de sidste andelshavere flyttede tilbage til deres lejligheder efter byfornyelsen.

I en plan, hvor alle foreningens medlemmer er på den samme takst i 2018, giver det umiddelbart mening at forslå indfasning af den nuværende forskel over de kommende 5 år.

Som jeg allerede har nævnt, er det almindeligt i andelsboligforeninger at vedtage, at de andelshavere, hvis lejligheder har særlige forbedringer, betaler for disse i en periode op til 15 år, hvorefter alle stilles ens. En indfasning af en ensartet boligafgift 20 år efter byfornyelsen må også i dette perspektiv anses for at være en rimelig løsning.

Da nogen skal stige mere end andre, kan det for de mest berørtes vedkommende blive en stor udfordring at modtage stigningen for hurtigt.

Mødet for en måneds tid siden med de mest berørte andelshavere viste, at der er nogen der i dag betaler en lav boligafgift, der i givet fald skal stige så meget, at de får økonomiske problemer med at blive i deres lejligheder.

./ Som man kan se af grafen, vil en udligning ved en stigning på 100 kr. om måneden én gang årligt betyde, at de sidste først kommer med om 13 år. Det er efter bestyrelsens opfattelse en for lang periode, og bestyrelsen forestiller sig derfor, at der for disse særligt berørte andelshavere indgås individuelle aftaler om, hvordan man løser dette.

Bestyrelsen ønsker at understrege sin afstandtagen til en sådan udgang og beder om samlingens opbakning til i de tilfælde at kunne indgå individuelle aftaler som f.eks. indslusningsaftaler af helt op til 10 års varighed.

Bestyrelsens oprindelige oplæg var derfor, at de hvis boligafgift skal stige, stiger med 100 kr. om måneden hvert år fra 2014, indtil de har nået det korrekte niveau. Dog således at det overlades til bestyrelsen at lave individuelle aftaler med dem, der samlet skal stige mere end 500 kr. om måneden og som derfor ikke efter 5 års reguleringer har nået niveauet.

For dem der skal falde i boligafgift, kræver den lidt længere overgang for stigningerne en anden håndtering for at sikre, at foreningen ikke mister for stor en del af sit indtægtsgrundlag i det første år. Bestyrelsen mener derfor at man af forsigtighedshensyn skal dele faldet i boligafgift over i to lige store dele.

Sammenfattende kan man sige, at godt 91 % af foreningens medlemmer ved en udjævning i boligafgiften enten oplever et fald, eller en stigning på maksimalt 200 kr. om måneden i alt (**dias 4**). Det er kun 36 andelshavere, eller mindre end 9 % af foreningens medlemmer, der vil opleve en stigning på mere end 200 kr. om måneden, og kun 16, eller under 4 % af medlemmerne, der vil stige mere end 500 kr. om måneden. Det er for disse 16, bestyrelsen ønsker at få mandat til at indgå individuelle aftaler.

Situationen i dag (**dias 5**) er, at der i dag er stor forskel i boligafgift pr. m², at størstedelen, men ikke hele forskellen kan forklares ved forskelle i de byfornyelsesarbejder, der fandt sted i de enkelte lejligheder, at en udjævning for langt de fleste andelshavere kun vil betyde små ændringer i boligafgiften.

Bestyrelsen ønsker (**dias 6**) med en udjævning at opnå, at der kommer overensstemmelse mellem det enkelte medlems andel i boligafgiften og andel i formuen ved at alle betaler samme boligafgift pr. m² og at indfasningen skal på en sådan måde, at ingen bliver belastet urimeligt hårdt.

Efter beboermødet med den lille gruppe andelshavere for en måneds tid siden besluttede bestyrelsen at trække det oprindelige forslag tilbage og i stedet fremsætte et forslag om, at der nedsættes et udvalg, der skal komme med forslag til, hvordan man finder en løsning. Det er dette forslag, der skal behandles i aften.

Det er min vurdering, at de to forslag der er kommet fra en mindre gruppe af andelshavere, ikke kan behandles i aften. Det første forslag går ud på at *udskyde* bestyrelsens oprindelige forslag. Men da det oprindelige forslag er taget af bordet, er der ikke noget at udskyde.

Det andet forslag går ud på at stille et mistillidsvotum til bestyrelsen, såfremt bestyrelsens oprindelige forslag kommer til afstemning. Men da dette ikke er tilfældet, bortfalder også dette forslag.

I øvrigt vil jeg bemærke, at det står enhver frit for, uden forudgående at have indgivet et forslag herom, til enhver tid at stille et mistillidsvotum til bestyrelsen. Det står jer derfor frit for at stille krav om en afstemning for og imod bestyrelsen, uanset at mindretalsgruppens forslag om mistillidsvotum som sådan ikke kan komme til afstemning.

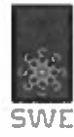
I sidste ende er det dog ikke min afgørelse, hvad der skal stemmes om, idet denne kompetence ligger hos dirigenten – og det er som bekendt ikke mig i aften.

Med ønsket om en god generalforsamling og en konstruktiv debat vil jeg hermed give ordet til dirigenten.

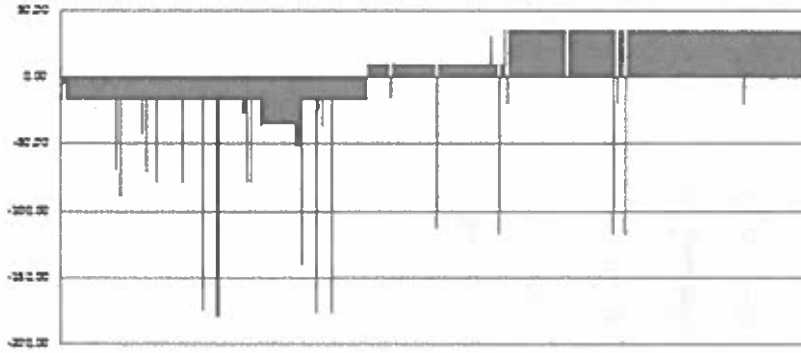
28. oktober 2013

Arne Gottlieb

Dias 1



Forskeli årlig boligafgift pr. m²



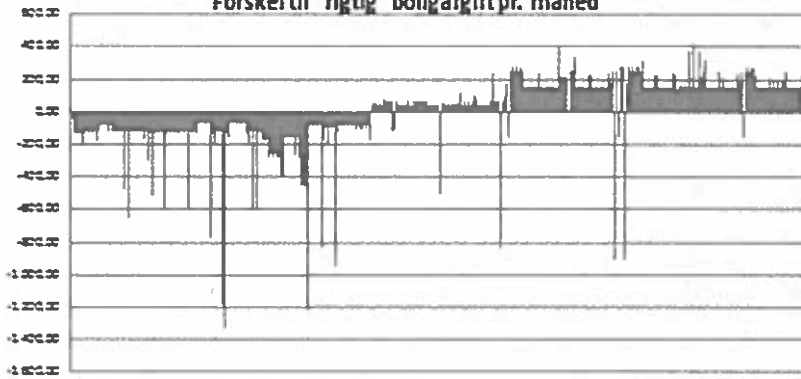
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

www.swe.dk

Dias 2



Forskeli til "rigtig" boligafgift pr. måned



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

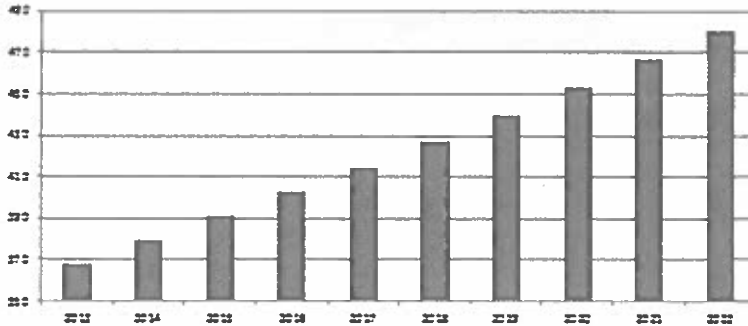
www.swe.dk

VEND

Dias 3



Forskellen bliver større og større
 2 lejligheder på 84 m², årlig stigning på 3% i boligafgift



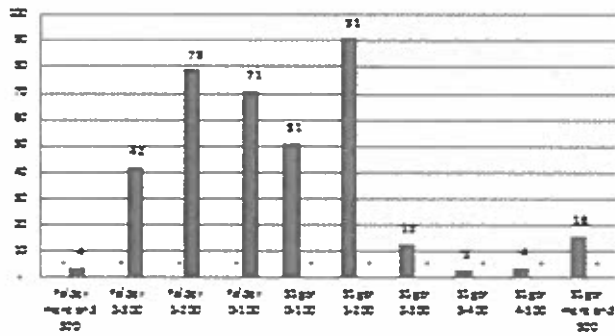
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

www.swe.dk

Dias 4



Antal lejligheder der bliver berørt af ændring i boligafgiften



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

www.swe.dk

Dias 5

Udjævning af boligafgift



- **Situationen i dag:**
 - Stor forskel i boligafgift pr. m²
 - Forskellen kan ikke kun forklares ved byfornyelsen
 - For langt de fleste andelshavere betyder udjævningen kun små ændringer i boligafgiften

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

www.swe.dk

Dias 6

Udjævning af boligafgift



- **Situationen i dag:**
 - Stor forskel i boligafgift pr. m²
 - Forskellen kan ikke kun forklares ved byfornyelsen
 - For langt de fleste andelshavere betyder udjævningen kun små ændringer i boligafgiften
- **Bestyrelsen ønsker:**
 - Samme boligafgift / m²
 - Indfasningen skal ske således, at ingen bliver belastet urimeligt hårdt.

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

www.swe.dk

