



Andelsboligforeninger

Visse foreninger er enten reguleret ved en særlig lov eller er af en særlig karakter og adskiller sig dermed fra almindelige foreninger. I det følgende kan du læse om, hvor andelsboligforeninger adskiller sig i større eller mindre grad fra den gængse foreningstype.

Vær opmærksom på, at de generelle regler også gælder for andelsboligforeninger, og det er derfor afvigelser i forhold til de generelle regler, der bliver beskrevet. Visse foreninger indeholder så komplicerede forhold, at det ikke er muligt at gå tilstrækkelig i dybden. Denne guide er blot en overordnet gennemgang.

- En andelsboligforening ejer og driver den ejendom, som medlemmerne af foreningen bor i.
- En andelshaver har brugsret til en bestemt lejlighed i ejendommen og ret til en del af foreningens formue.

En andelsboligforenings formål er at eje og drive den ejendom, som foreningens medlemmer bor i. Det er andelsboligforeningen, der ejer ejendommen – ikke de enkelte andelshavere.

Medlemskabet består dels af en brugsret til en bestemt lejlighed i ejendommen samt til foreningens fællesarealer, dels af en ret til en del af foreningens formue. Medlemskabet giver også ret til at møde og afgive stemme på generalforsamlingen og mulighed for at indgå i foreningens ledelse. Medlemmet har en økonomisk forpligtelse over for foreningen, idet medlemmet skal betale boligafgift for den brugsret, hun eller han har til lejligheden. I nogle foreninger kan medlemmets forpligtelse også bestå i at udføre et stykke arbejde, f.eks. i form af vedligeholdelse af foreningens fællesarealer.

En andelsboligforening skal efterleve følgende regler:

- Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber
- Foreningens vedtægter

- De almindelige grundregler, som gælder for alle foreninger
- Lejeloven (nogle af lejelovens regler kan også anvendes på andelslejligheder).

Organisationen

Som almindelige foreninger består en andelsboligforening af et hierarki, hvor generalforsamlingen er den højeste myndighed, og hvor bestyrelsen varetager den daglige ledelse.

Andelsboligforeninger ansætter almindeligvis en administrator, som varetager den daglige drift. Administratorens opgaver består bl.a. i opkrævning af boligafgift, udarbejdelse af årsregnskab og budgetter, papirarbejde ved overdragelse af andele mv. Administrator varetager de administrative opgaver, som for en bestyrelse kan virke tunge og tidskrævende, og som i visse tilfælde kræver juridisk indsigt og ekspertise. Administrator er ansvarlig for, at love, foreningens vedtægter, generalforsamlingsbeslutninger, budgetter og andre forskrifter overholdes. Administrator fungerer derudover som rådgiver for bestyrelsen.



Vedtægter

I en andelsboligforening er det nødvendigt at tage stilling til nogle forhold, som er særlige for andelsboligforeninger. Økonomi- og Erhvervsministeriet har udarbejdet et sæt vejledende vedtægter, som andelsboligforeningen kan anvende. Derudover har Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation udarbejdet et sæt standardvedtægter, hvor der kan hentes inspiration og vejledning. Du finder link til begge steder på www.al-bank.dk.

Foreningens økonomi

En andelsboligforenings formue opgøres efter værdien af foreningens aktiver fratrukket foreningens passiver. Foreningens hovedaktiv er ejendommen, og værdien af denne opgøres efter nogle principper, som fremgår af andelsboligloven.

Værdien af ejendommen fastsættes på baggrund af en af følgende metoder:

- Anskaffelsesprisen
- Handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering)
- Den seneste fastsatte ejendomsværdi.

Både medlemmer og foreningen er bundet af beregningsmetoden og den værdiansættelse, som metoden kommer frem til. Foreningen kan altså ikke uden en vedtægtsændring beslutte, at en anden værdiansættelsesmetode skal anvendes. Vær derfor opmærksom på, om den korrekte metode er anvendt, da der i andelsboligloven er et forbud mod at sælge en andelsbolig til overpris.

Foreningens indtægter stammer dels fra andelshavernes boligafgift, dels fra eventuelle lejeindtægter, hvis der er lejelejligheder eller erhvervslejemål i ejendommen. Foreningens udgifter går til betaling af renter og afdrag på foreningens lån, vedligeholdelse og henlæggelse til vedligeholdelse, driftsudgifter og udgifter til administration.

Boligafgiften fastsættes ud fra foreningens udgifter fratrukket lejeindtægter samt evt. andre indtægter, foreningen måtte have. Hvor stor en boligafgift, den enkelte andelshaver skal betale, kan bestemmes på flere måder: Man kan anvende bruttoetagearealet, vurderingslejen, eller man kan finde frem til en helt tredje fordelingsnøgle. Fordelingstallet anvendes tillige til at fastslå andelshaverens del i foreningens formue.

Hæftelse og ansvar

Som udgangspunkt er det kun foreningen, som er ansvarlig for de aftaler, som foreningen indgår.

Det fremgår af standardvedtægterne, at det i visse situationer kan aftales med et kredit- eller pengeinstitut, at andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for lån optaget af foreningen. Det vil afhænge af vedtægterne og den enkelte aftale, hvor stor en del andelshaveren hæfter for.

Opløsning

En andelsboligforening kan opløses ved, at foreningen sælger ejendommen, eller ved at ejendommen går på tvangsauktion i tilfælde af, at foreningen f.eks. ikke kan betale sin gæld.

Andelshaverne kan, uanset om ejendommen sælges frivilligt eller ved tvang, fortsætte som lejere i ejendommen. Herefter vil andelshaveren have samme retsstilling som en lejer, hvor det er lejelovens regler, der regulerer lejeforholdet.