

NOTAT

17. maj 2005

Salg af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger (den såkaldte Århusmodel)

1. Baggrund

Etableringen af private andelsboligforeninger ved lejernes overtagelse af en privat udlejningsejendom på andelsbasis begyndte i større omfang i slutningen af 1950'erne. Lejelovens tilbudspligtsregler har fremmet denne udvikling.

Efter reglerne om tilbudspligt skal ejeren af en udlejningsejendom tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, hvis ejeren ønsker at sælge ejendommen, jf. herom afsnit 4. Som følge af huslejereguleringen har de private udlejningsejendomme kunnet erhverves til en relativt lav pris set i forhold til en tilsvarende ejerlejlighedsejendom.

Der er ingen regulering af prisfastsættelsen ved andelsboligforeningens køb af ejendommen. Men da ejerens alternativ er salg som udlejningsejendom, og da de enkelte andelshavere ved videresalg af deres andelsboliger er underlagt maksimalprisreglerne, vil købesummen ved lejernes overtagelse af udlejningsejendommen normalt svare til ejendommens markedspris som udlejningsejendom.

Der findes to former for andelsboliger, henholdsvis traditionelle andelsboliger og nyopførte andelsboliger. De to andelsboligformer udgør to adskilte delmarkeder.

De traditionelle andelsboliger opstår ved, at lejerne i en udlejningsejendom køber ejendommen i fællesskab og danner en andelsboligforening. Langt de fleste traditionelle andelsboliger er opført før 1980. Der findes dog også eksempler på, at lejerne har købt nyere ejendomme.

De nyopførte andelsboliger er opført af en andelsboligforening eller med henblik på overdragelse til en andelsboligforening umiddelbart efter opførelsen. De fleste nyopførte andelsboliger er opført efter 1980 med offentlig støtte. I de senere år er der dog også opført en del andelsboliger kun med offentlig garanti eller helt uden direkte offentlig støtte.

Andelsboligerne er subsidieret gennem skattesystemet via fritagelsen for ejendomsværdiskat.

Reglerne for driften af begge typer private andelsboliger findes i andelsboligloven. Loven fastsætter en række ufravigelige bestemmelser om stiftelse af foreningen samt om overdragelse og prisfastsættelse af andele. Herudover er det overladt til den enkelte forening gennem vedtægterne for foreningen at fastsætte bestemmelser om indskud og hæftelse, boligafgift, vedligeholdelse og forandringer, udlejning, ventelister, eksklusion, generalforsamling, bestyrelse, regnskab, revision og opløsning.

2. Andelsboligen som boligform

Andelsboligen er traditionelt blevet anset som ”den tredje boligform” – en mellemting mellem ejer- og lejeboligen. Som konsekvens af maksimalprisreglerne har også personer med mindre indkomster mulighed for at erhverve en andel. Andelsboligen er endvidere kendetegnet ved, at overdragelser er forbundet med ubetydelige udgifter – set i forhold til ejerboligen.

Andelsboligen adskiller sig fra *lejeboligen* på følgende områder:

- Formueandelen og brugsretten kan overdrages
- Andelshaveren kan afhængigt af vedtægtsbestemmelsernes udformning have indflydelse på, hvem boligen skal overdrages til
- Der er adgang til udførelse af forbedringsarbejder, som med afskrivninger kan indgå i andelens pris ved salg
- Andelsboligforeningen er fuldstændig beboerstyret
- Andelshaveren kan belåne andelen

Andelsboligen har det til fælles med lejeboligen, at der ikke er fri prisfastsættelse (leje/pris ved overdragelse), da der findes lovregler om, hvilken leje/salgpris, der højst kan tages.

Andelsboligen adskiller sig fra *ejerboligen* på følgende områder:

- Der er ikke fri prisdannelse
- Der betales ikke ejendomsværdiskat
- Der er ikke rentefradragsret for foreningens medlemmer for den pantegæld, som er tinglyst i foreningens ejendom (andelshaveren har dog rentefradragsret i forhold til lån, som optages til finansiering af køb og forbedringer af andelen)
- Der er ikke overdragelsesomkostninger i form af tinglysningsafgift, og overdragelsen kan normalt ske uden medvirken af ejendomsmægler og advokat

Andelsboligen har visse fællestræk med ejerboligen derved, at driften af foreningens ejendom er fuldstændig beboerstyret. Der er endvidere mulighed for opsparring i boligen. Derudover har andelshaveren mulighed for at udføre forbedringsarbejder i boligen og få betaling herfor i forbindelse med overdragelse af andelen. Endelig har andelshaveren mulighed for at belåne andelen med pengeinstitutlån (men ikke med realkreditlån)

3. Hvor mange andelsboliger er der og hvem bor i dem?

Der findes i alt ca. 182.000 andelsboliger fordelt med ca. 132.000 traditionelle andelsboliger og ca. 50.000 nye andelsboliger opført efter 1981. Dette skal ses i forhold til, at der findes ca. 216.000 ejerlejligheder. Den årlige tilvækst af andelsboliger udgør for tiden ca. 3.000 traditionelle andelsboliger og ca. 3.000 nyopførte andelsboliger. 80 pct. af de traditionelle andelsboliger ligger i København og Frederiksberg kommuner. I de to kommuner til sammen udgør de traditionelle andelsboliger 31 pct. af boligmassen. I Århus kommune udgør de traditionelle andelsboliger 2 pct. af boligmassen.

Med hensyn til socioøkonomiske karakteristika er der i de traditionelle andelsboliger en overrepræsentation af studerende, personer med en videregående uddannelse og enlige, mens familier er kraftigt underrepræsenterede. I de nyopførte andelsboliger er en meget stor overrepræsentation af pensionister. Andelshavernes gennemsnitlige husstandsindkomst er marginalt højere end lejernes og væsentligt lavere end ejernes. Med hensyn til formue ligger andelshaverne i de traditionelle andelsboliger i København/Frederiksberg på niveau med de almene lejere og væsentligt lavere end de private lejere, hvilket bl.a. hænger sammen med overrepræsentationen af studerende. I de nyopførte andelsboliger uden for hovedstadsregionen har andelshaverne en gennemsnitlig formue, der er væsentligt højere end lejernes, men væsentligt lavere end ejernes.

4. Nærmere om de juridiske rammer

a. Prisfastsættelsesreglerne i andelsboligloven

Andelsboliger er ligesom lejligheder en reguleret boligform. I andelsboliglovens § 5 er der fastsat regler for, hvilken pris en sælger af en andelsbolig højst kan beregne sig ved videresalg af andelen. Efter disse regler må prisen på en andelsbolig ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi efter lov om vurdering af landets faste ejendomme.
- d) Det beløb, hvortil vurderingsrådet ved 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981 har ansat ejendommen til ejendomsværdi. Beløbet kan forhøjes med indtil 22 pct.

I en nystiftet andelsboligforening bestående af traditionelle andelsboliger vil metode a og b ofte ligge ret tæt på hinanden, da langt de fleste af disse andelsboligforeninger er etableret ved, at lejerne har anvendt lejelovens tilbudspligtsregler, jf. nedenfor, og købt deres udlejningsejendom i fællesskab.

Prisniveauet for disse andelsboliger vil være betydeligt lavere end prisen for tilsvarende ejerboliger, da huslejereguleringen begrænser andelsboligejendommens værdi.

I de senere år er priserne på udlejningsejendomme imidlertid steget markant. Det betyder, at vurderingsmetode b og c efterhånden, som andelsboligforeningen har eksisteret i en periode, vil være den foretrukne for de andelsboligforeninger, der ønsker den højest mulige salgssum for deres andelsboliger.

Der er i dag kun få andelsboligforeninger, hvor prisfastsættelsen sker efter metode d. Det skyldes, at de andre tre metoder vil generere højere salgssummer for andelsboligforeningernes boliger.

Det bemærkes, at andelsboliglovens prisfastsættelsesregler ikke finder anvendelse, når en andelsboligforening beslutter sig for at sælge hele andelsboligforeningsejendommen (likvidation). Det vil sige, at ejendommen frit kan sælges til den pris, investor er villig til at give.

b. Tilbudspligten

De nuværende regler om tilbudspligt er indføjet i lejeloven i 1979.

Ejeren opfylder sin tilbudspligt ved at fremsætte tilbud over for samtlige lejere af udlejede beboelseslejligheder om, at en andelsboligforening, der er dannet af lejerne, kan erhverve ejendommen på samme vilkår, som ejeren dokumenterer at kunne få ved salg til anden side. Vilkårene skal kunne opfyldes af en andelsboligforening.

Lejerne får en frist på mindst 10 uger til at acceptere ejerens tilbud. Ejeren er kun forpligtet til at acceptere lejernes overtagelse af ejendommen, hvis mindst halvdelen af lejerne er medlemmer af andelsboligforeningen.

De lejere, som ikke ønsker at blive andelshavere, bliver boende som lejere hos andelsboligforeningen. Efterhånden som lejerne flytter, sælges deres boliger normalt som andelsboliger.

Tilbudspligten betyder, at den private udlejningssektor for tiden årligt reduceres med ca. 3.000 lejligheder.

Tilbudspligten blev indført på et tidspunkt, hvor den vedligeholdelsesmæssige standard i de private udlejningsboliger var dårlig. Som følge af huslejereguleringen kunne det være vanskeligt for udlejerne at finansiere vedligeholdelsesarbejder. Det var opfattelsen, at andelshaverne via indflydelsen på foreningens drift ville være motiveret til at igangsætte arbejder på ejendommen. Det vurderes, at tilbudspligtens betydning for vedligeholdelsesstandarden i dag ikke har den samme betydning, som ved dens indførelse i 1975.

5. Varianter af Århusmodellen

Århusmodellen går kort fortalt ud på, at en andelsboligforening opløses og foreningens aktiver – herunder ejendommen – realiseres. Da denne tendens hovedsageligt er set i Århusområdet, er modellen blevet benævnt Århusmodellen.

Indtil nu er der *i praksis* set to varianter af salg af andelsboligforeningsejendomme, som begge vedrører ældre ejendomme:

1. Foreningen opløses, beboerne fraflytter helt eller delvist ejendommen, og ejendommen sælges til en investor, der renoverer boligerne og efterfølgende driver ejendommen som udlejningsejendom. Derved flyttes de renoverede boliger ud af det omkostningsbaserede huslejeprincip og ”op” i nærheden af markedslejen.
2. Foreningen opløses, beboerne fraflytter helt eller delvist ejendommen og ejendommen sælges til en investor, der [i nogle tilfælde] renoverer ejendommen. Derefter sælges ejendommen på ny til en andelsboligforening. Købsprisen for de nye andelsboliger er markedsprisen, som herefter fremover kan lægges til grund ved videresalg af andelene, jf. ovenfor nævnte prisfastsættelsesmetode a.

Ingen af de to varianter af salg af andelsboligforeningsejendomme vurderes på det foreliggende grundlag at være i strid med gældende lovgivning.

I forhold til de to varianter kan anføres, at nogle af de solgte ejendomme efter det oplyste har været ”nedslidte” og har trængt til gennemgribende vedligeholdelse/renovering. I nogle tilfælde en så omfattende renovering, at andelsboligforeningen af økonomiske grunde ikke har haft mulighed for at gennemføre den. Dette forhold har i en del tilfælde været et væsentligt moment for køberen i forbindelse med handlen, idet køberen har ønsket at forestå en gennemgribende modernisering af ejendommen og derefter enten udleje den til markedsleje eller sælge den til en ny andelsboligforening til en højere pris, end køberen har givet for ejendommen. I begge varianter er der således set tilfælde, hvor investor foretager en omfattende istandsættelse af ejendommen.

Der foreligger oplysninger om salget af en konkret andelsboligforening. Den samlede ejendom blev solgt af andelsboligforeningen i 2003 for 81.000.000 kr., svarende til 11.700 kr./m². Ejendommen består af 28 matrikelnumre, hvoraf de fleste i løbet af 2004 er videresolgt enkeltvis til hver sin lille andelsboligforening. Inden videresalget er ejendommen renoveret og der er indrettet lejligheder i tagetagen. Flertallet af de solgte ejendomme har 6 boliger med et samlet boligareal på 270 m². Den gennemsnitlige boligstørrelse er således på 45 m². En række af disse ejendomme er solgt for 6.816.000 kr. pr. ejendom. Det svarer til en pris på 1.136.000 kr. pr. bolig eller 25.400 kr./m². Værdien pr. m² er således steget med knap 14.000 kr.

Som et andet eksempel kan nævnes en andelsboligforening, hvor ejendommens værdi er fastsat ved valuarvurdering til 10,5 mio. kr. Restgælden i for-

eningen er 2,5 mio. kr. Det indebærer, at andelsværdierne udgør 8,0 mio. kr. Foreningen har fået tilbudt 33 mio. kr. for ejendommen, hvis den overdrages uden beboere. Der er 30 lejligheder i ejendommen. Nettoprovenuet ved handlen er af formidleren af handlen anslået til 25.400.000 kr., hvilket svarer til en anslået pris på 14.514 kr. pr. m² (i alt 1.750 m²). En lejlighed på fx 55 m² vil således kunne indbringe i alt 798.270 kr. og en lejlighed på 63 m² vil kunne indbringe 914.380 kr. Værdien pr. m² er således steget med knap 10.000 kr.

Herudover har der i pressen og af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) været nævnt en tredje variant:

3. Foreningen opløses, men ejendommen sælges enten direkte eller gennem en stråmand til de samme andelshavere, som derefter danner en ny andelsboligforening. Der sker ikke et reelt salg, men alene en overdragelse af ejendommen på papiret, hvorved opnås, at der sker en opskrivning af værdien af ejendommen. Andelsboligforeningen får skøde på ejendommen til en pris betragteligt over den maksimalpris, andelshaverne før salget kunne opnå. "Anskaffelsessummen" for ejendommen lægges fremover til grund ved overdragelser af andele. Dette indebærer, at andelshaverne ved videresalg af andelene kan oppebære en langt højere pris end før "overdragelsen" af ejendommen.

Denne variant må imidlertid indtil videre betragtes som en mere teoretisk mulighed, idet der ikke er kendskab til variantens gennemførelse i praksis.

Der er imidlertid kendskab til et enkelt tilfælde, hvor en ejendomsmægler har udarbejdet *tilbud* om at forestå salget af en privat andelsboligforening til en ny andelsboligforening bestående af de samme andelshavere. Ejendommen består af 110 lejligheder, hvoraf de fleste er på 50-60 m².

Ejendomsmæglerfirmaet har afgivet et konkret tilbud om at stå for et "salg" af foreningens ejendom med en salgspris på 133 mio. kr. Ejendommen foreslås finansieret med realkreditlån på 106,4 mio. kr. og kontante indskud på 26,6 mio. kr. Ejendommen er før salget behæftet med lån på 17 mio. kr. På den baggrund vurderes der at kunne tilfalde en andelshaver i en af lejlighederne på ca. 50-60 m² et provenu i størrelsesordenen 1.095.000 kr. (det nye indskud i den nye forening fratrækkes dette provenu. Indskuddet vil være på ca. 266.000 kr.). Ovennævnte tilbud skal ses i lyset af, at der foreligger en valutavurdering efter andelsboliglovens § 5 fra marts 2005, hvorefter ejendommen er fastsat til en værdi på 45 mio. kr.

Varianten er ikke i strid med konkrete bestemmelser i andelsboligloven, men det kan ikke udelukkes, at fremgangsmåden af domstolene (hvis en sag skulle blive anlagt af en køber af en andel, som mener, at han som følge af det konstruerede salg har betalt mere for andelen, end han burde) vil blive betragtet som en omgåelse af andelsboliglovens maksimalprisbestemmelser. Det vides endvidere ikke, om realkreditinstitutterne er villige til at finansiere en sådan handel med realkreditlån op til 80 pct. af købsprisen.

6. Århusmodellens udbredelse og anvendelse

Der er ved en systematisk søgning opgjort, at 109 private andelsboligforeninger har solgt deres ejendom i perioden 2000-2005. De solgte ejendomme omfatter i alt 971 boliger. 2005-tallet er optalt medio april og dækker København, Frederiksberg, Århus, Odense og Ålborg kommuner.

Tabel 1. De solgte andelsboligejendomme fordelt på salgsår

Salgsår	Ejendomme	Boliger
2000	10	78
2001	13	93
2002	19	138
2003	16	224
2004	42	346
2005	9	92
I alt 2000-05	109	971

Note: I 2003 vedrører halvdelen af de solgte boliger en enkelt ejendom

Det fremgår af tabel 1, at der er sket en væsentlig stigning i antallet af salg fra 2003 til 2004, idet omkring ca. 40 pct. af de solgte ejendomme siden 2000 er solgt i 2004.

I tabel 2 er de foretagne salg i perioden 2000-2005 fordelt på de kommuner, hvori salgene er forekommet.

Tabel 2. De solgte andelsboligejendomme fordelt på kommuner

Kommune	Ejendomme	Boliger
København	13	148
Nykøbing F	2	7
Odense	8	35
Svendborg	1	3
Kolding	1	4
Vejle	5	23
Randers	2	16
Århus	66	627
Morsø	1	10
Frederikshavn	1	18
Ålborg	10	86
Hele landet	109	971

Note: I København er 3 af ejendommene (i alt 62 boliger) solgt til kommunen

Det fremgår af tabel 2, at knap 65 pct. af såvel de solgte ejendomme som de solgte boliger er beliggende i Århus Kommune. Salget af de knap 627 boliger opvejes dog af, at der i samme periode har været en nytilgang på godt 500 traditionelle andelsboliger i Århus.

Af de 109 solgte ejendomme er de 49 solgt til ca. 40 forskellige selskaber. Endvidere er 7 solgt til interessentskaber, mens 30 er solgt til personer. Københavns Kommune har købt 3 ejendomme (hvoraf de to tilhørte samme andelsboligforening). Der er ingen salg til andre kommuner. For de fleste resterende ejendomme foreligger der ikke oplysninger om køberen.

Der er solgt næstflest boliger i Københavns Kommune. De solgte boliger svarer dog kun til 0,1 pct. af det samlede antal traditionelle andelsboliger i København. Tre af de solgte ejendomme med mere end halvdelen af de solgte andelsboliger er solgt til Københavns Kommune i forbindelse med byfornyelse – for to ejendommers vedkommende med henblik på nedrivning. Det er bemærkelsesværdigt, at der ikke er solgt nogen andelsboliger i Hovedstadsområdet uden for Københavns Kommune.

Det er hovedsageligt mindre andelsboligforeninger, der er solgt. Godt 35 pct. af de solgte andelsboligejendomme har således kun 3 eller 4 boliger. Endvidere er der også ca. 35 pct., der har 5-9 boliger jf. tabel 3 nedenfor.

Tabel 3. Solgte andelsboligejendomme fordelt efter ejendomsstørrelse

Ejendomsstørrelse	Ejendomme pct.	Boliger antal
3-4 boliger	40	137
5-9 boliger	38	253
10-19 boliger	23	280
20 boliger og derover	8	301
I alt	109	971

Af ejendommene med 10-19 boliger har mere end halvdelen kun 10 boliger. Af de 8 ejendomme med 20 boliger eller derover er de to med henholdsvis 20 og 33 boliger solgt til Københavns Kommune. Århusmodellen er således primært koncentreret om de mindre andelsboligforeninger.

Nedenstående tabel viser en oversigt over det samlede antal boliger i andelsboligforeninger, der er opført før 1980, og som består af mindst 3 lejligheder. Ser man på det samlede antal andelsboligforeninger i Danmark i forhold til størrelse, fremgår det af tabel 4, at 5 pct. af de danske andelsboliger er beliggende i ejendomme med mindre end 10 boliger, og 20 pct. i ejendomme med mindre end 20 boliger.

Tabel 4. Potentialer af foreninger som kunne sælges efter Århusmodellen

Størrelse	København		Frederiksberg		Århus		Landet total	
	Ejendomme	Boliger	Ejendomme	Boliger	Ejendomme	Boliger	Ejendomme	Boliger
3-9 boliger/ ejendomme	270	1769	80	596	220	1163	1033	6146
10-19 boliger/ ejendomme	845	11914	238	3136	85	981	1466	20081
20-29 boliger/ ejendomme	596	13796	121	2810	13	295	834	19336
Over 30 boliger/ ejendomme	793	64076	146	7328	9	496	1161	85251
Alle	2504	91555	585	13870	327	2935	4494	130814

Note: Egne beregninger på baggrund af træk i Bygnings- og boligregistret (BBR). I BBR er tallene opgjort på ejendomsniveau. Med enkelte undtagelser er der i Danmark en ejendom pr. forening. Derfor bruges de to ord i det følgende synonymt.

Det har vist sig, at salg af andelsboligforeningsejendomme især har fundet sted i mindre foreninger (med under 10 boliger), hvor det alt andet lige har vist sig at være lettere at opnå flertal for en beslutning om salg af foreningens ejendom. Derfor vurderes potentialet for fremtidige salg af andelsboligforeningsejendomme at ligge i de små foreninger. Århus har modsat København forholdsvis mange foreninger med under 10 boliger. Således har 67 pct. af foreningerne svarende til knap 40 pct. af andelsboligmassen i Århus under 10 boliger, mens det tilsvarende tal i København er 10 pct. svarende til under 2 pct. af andelsboligmassen. Potentialet for modellens udbredelse i København anses derfor for at være af begrænset størrelse.

7. Vedligeholdelsesstandard på andelsboliger

Der findes ikke repræsentative undersøgelser (ultimo 2003) af, om nogle ejerformer generelt er bedre vedligeholdt end andre ejerformer. Ligeledes er der ingen undersøgelser, der beskriver den generelle vedligeholdelses- og forbedringsstandard i andelsbolig- og ejerlejlighedsforeninger.

Med hensyn til installationsmangler i form af manglende bad, centralvarme og/eller toilet der er installationsmangler i 9 pct. af *alle* boliger opført før 1970. I de ældste boliger opført før 1900 er der installationsmangler i 17 pct. af boligerne.

Udbredelsen af installationsmangler er på 5 pct. i *ejerlejligheder* opført før 1970 og på 10 pct. for *ejerlejligheder* opført før 1900. Altså lidt under det generelle gennemsnit.

De traditionelle andelsboliger har en større andel af installationsmangler end boligmarkedet som helhed. Installationsmangler i de traditionelle andelsboliger er således på 21 pct. for boliger opført før 1970 og på 34 pct. for boliger opført før 1900.

På den baggrund vurderes der at være et potentiale for igangsættelse af privat finansierede forbedringsarbejder m.v. via Århusmodellen.

8. Konklusion

Sammenfattende må det på baggrund af ovenstående lægges til grund,

- at fremgangsmåden med salg af andelsboligforeningsejendomme fortsat kun sker i begrænset omfang og typisk i små ejendomme,
- at fænomenet sandsynligvis ikke vil blive meget udbredt i hovedstaden, hvor foreningerne typisk er større.
- at der i visse tilfælde forsvinder billige og dårligt vedligeholdte ejendomme fra markedet, men at de overgår til at være velvedligeholdte og dyrere boliger.

I de traditionelle andelsboliger er bl.a. en overrepræsentation af studerende og enlige. I det omfang, der sker salg af andelsboligforeningsejendomme og efterfølgende omdannelse efter Århusmodellen, vil det blive sværere for disse grupper at erhverve sig en prisbillig bolig.

Det kan udgøre et problem især i hovedstadsområdet, hvor der er udbredt mangel på studieboliger og boliger, som én indkomst kan betale. Det er dog tvivlsomt, om de nævnte salg af andelsboligforeningsejendomme vil få større udbredelse i hovedstadsområdet, idet Århusmodellen er lettest at gennemføre i små andelsboligforeninger. Jf. ovenfor er der i Århus knap 40 pct. af andelsboligerne, som befinder sig i andelsboligforeninger med under 10 boliger. De københavnske andelsboligforeninger er typisk større. Kun knap 2 pct. af boligerne er beliggende i foreninger med færre end 10 boliger. Potentialet for gennemførelse af Århus-modellen i københavnsområdet vurderes på den baggrund med betydelig usikkerhed at være på maksimalt 20.000 boliger.

Et positivt element ved Århusmodellen er, at der i visse tilfælde forsvinder billige og dårligt vedligeholdte andelsboligejendomme fra markedet som senere overgår til at være velvedligeholdte og dyrere boliger renoveret på privat initiativ.