

I Andelsbolig Nyt SEPTEMBER 2007 kan man læse: "Den radikale boligordfører Charlotte Fischer mener, at andelstanken står ved en korsvej og man bør overveje enten at sætte boligformen helt fri eller føre den tilbage."

Det er dog den bedste nyhed længe. Jeg skal her berette en historie fra det virkelige liv: I 1999 købte min kone og jeg os ind i en andelsboligforening. Året efter går det op for os at foreningen har et syndigt rod i regnskabet og ikke kan redegøre for et beløb på ca. 193.000,- kr., som vi derfor muligvis har betalt i overpris. Da vi kun kan få fastslået den lovlige pris via boligretten i Århus, kontaktes advokat som stævner sælgere og bestyrelse. Vi er nu stavnsbundet indtil retten har talt.

Sælgere mener beløbet på 193.000,- kr. er værdien af individuelle forbedringer. Byretten udmelder syn og skøn af individuelle forbedringer som den byggesagkyndige opgør til 166.959,60 kr. Vi kan nu beregne overprisen til at udgøre omkring 25.000,- kr.

Prisen for at have få konstateret at have betalt ca. 25.000,- kr. i overpris, var for min kones og mit vedkommende over 250.000,- kr. i salærer og omkostninger.

Det er en skandale, at loven er så kompliceret, at en byretsdommer og 3 landsretsdommere plus en hob af advokater skal bruge 7 år på, at afgøre en så simpel sag. At samme "eksperter" ikke kan skelne en valuarvurdering fra en "rentabilitetsklæring" (hvilken jeg med kunstnerisk frihed vil kalde et Pelikandokument), er et skud for boven for Andelsboliglovens maksimalprisbestemmelser. Jeg vil opfordre Boligudvalgets medlemmer at læse Vestre Landsrets afgørelse fra august 2006. Den er helt klar på, at der ikke er bestyrelsesansvar for om en generalforsamling har ansat andelskronen ulovligt. Det efterlader kun sælgeransvar med forældelsesfrist på 6 måneder, inden for hvilken det ikke i praksis er muligt, for almindelige mennesker, at kontrollere om man har købt til overpris. Lad os så få aflivet den myte og vildfarelse, at en køber i en andelsboligforening skulle være sikret af maksimalprissystemet.

Det er ikke min hensigt at anfægte hverken byret- eller landsrettens afgørelser uanset at landsrettens afgørelse klart strider mod Andelsboliglovens maksimalprisbestemmelser. Der kan måske være god fornuft i at der ikke er bestyrelsesansvar for salg af andele til overpriser. Men hvis der ikke er det, hvem skal en køber så hæfte ansvaret op på? Det er i hvert tilfælde et kæmpe ansvar at pålægge tilfældigvis på generalforsamling fremmødte medlemmer og valgt til bestyrelse til, at stå for foreningens drift i en lille boligforening, som vores med blot 8 andelshavere. Men det efterlader så det spørgsmål, hvem der i givet fald vil blive holdt ansvarlig, for ikke at have trukket oplysninger fra andelsboligbogen på det korrekte tidspunkt ved salg af andele, som i dag kan være belånt med millioner af kroner. Men det vil advokaterne sikkert gerne være behjælpelig med, at afklare i en stort opsat og årelang prøvesag gennem det danske retssystem.

Min harme går på, at det kan tage byretten syv lange år, at fastsætte en lovlige pris, jeg som andelshaver kan videresælge til. En pris som den nuværende bestyrelse ikke kan/vil anerkende og derfor forlanger nyt syn og skøn udmeldt. Vi er stavnsbundet på 8. år i vores lille hyggelige andelsboligforening. Når love, vedtægter bestemmelser og regler er indviklede, er det så for at tilgodese advokaternes eller borgernes interesser?

Andelsboliglovens maksimalprisbestemmelse samt foreningernes vedtægter giver mulighed for, at en generalforsamling et år ansætter andelsværdien til maksimalt eksempelvis 1.000.000 kr., og året efter nedsætter andelsværdien til eksempelvis 200.000 kr. Er det rimeligt og i overensstemmelse med grundloven at lade almene mennesker med jævne uddannelser på generalforsamlinger sidde og jonglere op og ned med sin nabos og næstes værdier. Hvis man spørger ABF er svaret ja. Ingen andre lande har, mig bekendt, et så tåbeligt system. Har man en anden mening end ABF, kan man prøve sin sag hele vejen til Højesteret og Menneskerettighedsdomstolen i Strasbourg – hvis man har

tid og råd. Eller skal vi starte en alternativ forening til ABF, i stil med de kolonihave-ejere der den 14. september 2007 får en højesteretsafgørelse om tilsvarende grundlæggende menneskeretslige principper.

De små titusinde indlæg på andelsbolig-debat.dk vidner om kaos i befolkningens almindelige retsbevidsthed og forståelse af hvad der er lovligt og hvad der ulovligt.

Det er mit håb, at et samlet Folketing det næste år vil arbejde seriøst på at sanere loven og dermed legitimere andelsboligformen, så ikke flere andelsboligejere skal kastes ud i dyre retssager som kun advokaterne vinder. I kan simpelthen ikke være andet bekendt. Overlad ansvaret for prisen til fornuftig forhandling mellem køber og sælger og fritag bestyrelse for ethvert økonomisk ansvar i forbindelse hermed. Køber henvender sig typisk til en ejendomsmægler, som kender markedet og kan foreslå en fornuftig pris ud fra boligens stand. Almindelige mennesker i bestyrelse kan ikke vurdere løsøre, forbedringer og stand således som loven foreskriver. Nogle andelsboligforeninger anvender ABF's lave standardtakster med en timepris på 120 kr., mens andre ikke anvender ABF's standardtakster og timeprisen kan være eksempelvis 250 kr.

Jeg ser det som min borgerpligt, at oplyse om hvilket morads Andelsboligloven kan efterlade andelshavere i og står selvfølgelig til disposition med yderligere oplysninger.

Jeg har tilladt mig at vedhæfte et link til internetavisen flix.dk, med et seriøst og forhåbentlig også humoristisk bidrag til debatten. God læselyst.

<http://flix.dk/modules.php?name=News&file=article&sid=4508>

Med venlig hilsen
Søren Jensen