



ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN

26. juni 2007

**Endelig besvarelse af spørgsmål 53 alm. del stillet af Boligudvalget
den 24. april 2007.**

ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål 53:

Ministeren bedes kommentere vedlagte artikel "S-regering dyr for andelsbolig-ejere" fra Børsen den 24. april 2007.

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Svar:

I min foreløbige besvarelse af spørgsmålet den 3. maj 2007 tilkendegav jeg, at jeg havde bedt Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF), Advokatrådet, Finansrådet, Realkreditrådet samt Skatteministeriet om at redegøre for deres erfaringer i forhold til andelsboligforeningers mulighed for at omlægge foreningens gæld til personlig gæld.

De nævnte organisationer samt Skatteministeriet blev bedt om at oplyse, om man har kendskab til, at andelsboligforeninger rent faktisk har omlagt fælles gæld til privat gæld, og i bekræftende fald hvor mange tilfælde man kender til. Endvidere bad man om oplysning om, hvorvidt der kan tegnes et billede af, hvilke typer andelsboligforeninger der i givet fald omlægger fælles gæld til privat gæld, om omlægningen sker i forbindelse med foreningens stiftelse eller senere, og endelig om andelsboligforeningerne accepterer differentierede indskud. Herudover ønskedes en angivelse af særlige fordele/ulemper forbundet med sådanne låneomlægninger.

Indledningsvis bemærkes, at besvarelsen omfatter egentlige låneomlægninger, dvs. tilfælde hvor et fælles lån indfries gennem den enkelte andelshavers indbetaling af et ekstraordinært indskud. Herudover omfatter besvarelsen situationer, hvor der er tale om nye låneoptagelser, og hvor lånet i modsætning til, hvad der hidtil har været normalt, optages af den enkelte andelshaver og ikke af andelsboligforeningen.

Organisationerne m.v. har alle oplyst, at man kun har kendskab til et begrænset antal tilfælde, hvor andelsboligforeninger har omlagt fælles gæld til privat gæld.

Skatteministeriet har supplerende bemærket, at SKAT har oplyst, at man har modtaget et uoplyst antal anmodninger fra andelshavere om bindende svar fra SKAT om, hvorvidt en andelshaver har fradragsret for renter på lån, som andelshaveren optager til finansiering af arbejder på foreningens ejendom. SKAT har imidlertid ikke kendskab til, hvor mange af

spørgerne, der rent faktisk efterfølgende optager et personligt lån fremfor et fælles lån i andelsboligforeningen.

ABF oplyser, at ABF har kendskab til nogle få andelsboligforeninger, hvor andelsboligforeningen med henblik på finansiering af arbejder på ejendommen har accepteret differentierede indskud, f.eks. i forbindelse med en tagudskiftning eller en større renovering af ejendommen. Differentierede indskud frarådes imidlertid af ABF, da administrationen af andelsboligforeningen kan blive overordentlig besværlig.

ABF anfører endvidere, at der i nogle relativt nye foreninger, hvor gælden er forholdsvis stor, gøres overvejelser om en omlægning af fælles gæld til privat gæld. I den forbindelse bemærker ABF, at ABF er bekendt med, at den seneste omtale i medierne har afstedkommet, at en del foreninger p.t. overvejer mulighederne for låneomlægninger.

ABF oplyser imidlertid samtidig, at efter ABF's opfattelse vil en beslutning om indbetaling af nye indskud i kraft af ekstraordinære indbetalinger fra de enkelte andelshavere kræve enstemmighed i foreningen.

Endvidere har ABF kendskab til nogle tilfælde, hvor der opereres med meget store indskud i forbindelse med foreningens stiftelse, således at den fælles gæld er forholdsvis lille og den private gæld stor.

Herudover oplyser organisationerne, at fordelene ved at omlægge fælles gæld til privat gæld er, at andelshaverne derved opnår rentefradrag, og at den løbende boligafgift falder. Ulempen er, at renten på fælleslånene gennemsnitligt er noget lavere end på de private lån, idet fælleslånene typisk er realkreditlån. Andelshavere har ikke mulighed for at optage realkreditlån.

På baggrund af de indkomne svar vurderer Erhvervs- og Byggestyrelsen, at omlægninger af fælles gæld til personlig gæld næppe vil få en større udbredelse. Der er herved særlig lagt vægt på, at sådanne låneomlægninger på baggrund af generelle foreningsretlige principper i praksis vil forudsætte enighed i andelsboligforeningen. Enstemmighed kan være svært at opnå, især i de større andelsboligforeninger. Endvidere anfører styrelsen, at andelshavernes kontante indbetaling af eksempelvis hele købesummen for andelsboligforeningens ejendom som led i foreningens stiftelse medfører, at foreningen som udgangspunkt ingen fælles gæld har. Andelsværdierne i foreningen bliver dermed uforholdsmæssigt høje. Det indebærer, at det kan være vanskeligt at få et pengeinstitut til at finansiere boligens kontantpris. Samtidig vil det i tilfælde af et efterfølgende salg af boligen kunne vise sig at være vanskeligt at finde en køber, som er villig til at erlægge så stort et beløb kontant.

Jeg vurderer på baggrund af ovenstående, at der aktuelt ikke er behov for særlige tiltag på området. Jeg vil dog bede Erhvervs- og Byggestyrelsen følge udviklingen på området.

I artiklen i Børsen foreslås endvidere en skærpelse af reglerne for opløsning af andelsboligforeninger.

I juni 2005 blev der med et bredt politisk flertal grebet ind over for den på daværende tidspunkt stigende tendens til, at andelsboligforeningerne solgte ejendommene til investorer, der derefter videresolgte ejendommene til nye andelsboligforeninger.

Der vil imidlertid være situationer, hvor en andelsboligforening skal have mulighed for at beslutte sig for opløsning med et efterfølgende salg af foreningens ejendom. Det kan fx være i tilfælde af foreningens insolvens. Derfor kan en andelsboligforeningsejendom fortsat sælges til en investor, som driver ejendommen som privat udlejningsejendom.

I 2006 er der opløst 116 andelsboligforeninger. I samme periode har tilgangen af andelsboligforeninger været på 250. Set i det lys vurderes afgangen ikke at være alarmerende, idet der fortsat er en pæn nettotilgang af andelsboliger. Der henvises herved til min besvarelse af Boligudvalgets spørgsmål 29 af 22. januar 2007.

På den baggrund vurderer jeg, at der ikke aktuelt er behov for en yderligere skærpelse af reglerne på området. Erhvervs- og Byggestyrelsen vil dog fortsat nøje følge udviklingen på området.