

En case-story

Da ejendommen her belv et andelsselskab, købte jeg lejligheden, og så har jeg boet her lige siden.

I de 30 år, der er gået fra dengang, er boligafgiften steget til det dobbelte, men vi har jo også fået fjernvarme, termoruder, separate WC-er, grønnegård o.s.v. så det er jo i orden. Og jeg havde jo råd både til det og til at spare lidt op til alderdommen – jeg kunne jo regne ud, at folkepensionen ville blive noget mindre end en alm. løn til en ufaglært.

Andelens værdi steg selvfølgelig også, men da vi ikke gik i flyttetanker, tog vi os ikke særligt af det.

Så gik jeg på pension, men heldigvis er der da noget der hedder boligydelse til pensionister, der bor i andelsbolig. Man kan få et kommunalt lån med sikkerhed i andelen. Det søgte vi, og det fik vi – over 2.000 kr. om måneden – lige præcis så det gik op med at vi kunne leve nogenlunde som vi plejede økonomisk set uden at tære på det i banken opsparede, som vi jo havde regnet med at skulle bruge, når fryseren brød sammen eller tandlægen begyndte af fable om rodbehandling – eller der skete noget andet uforudset i den dyre ende.

Det var jo godt nok!

Men så i år kom problemerne: Fra 1. januar 2010 regner Københavns kommune boligydelsen til andelshavere ud på en ny måde, idet andelsens værdi delvis indgår i regnskabet for husstandsindkomsten, og så fik vi en ”indkomst” der var for stor til at der kan gives boligydelse, for andelens værdi var jo i løbet af de 30 år steget til 2 millioner!

De henviste til:

Lovbekendtgørelse 981 af 1. oktober 2008, den henviser til Socialministeriets Bekendtgørelse 994 af 8. november 2000, som henviser til Pensionsstyrelsens Vejledning nr. 103 af 23. oktober 2002.

I kommunens brev til mig hedder det:

Andelsværdien for private andelsboliger indgår ved en lovændring pr. 1.1.2000 i beregningen af boligydelsen, idet både registreret og uregisteret formue opgøres og indgår i beregningen.

Og så henvises der til vejledningens punkt 44, som er vedlagt, den gennemlæser jeg og finder formuleringen af formålsparagraffen:

Herved ligestilles ejere af ejerboliger og andelsboliger mest muligt

Nej, det er da ikke ligestilling!

For hvis man ejer sin bolig (som juridisk person) gælder:

Bekendtgørelse af lov om lån til betaling af ejendomsskatter

Herved bekendtgøres lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 575 af 24. juni 1994, med de ændringer, der følger af § 2 i lov nr. 1100 af 29. december 1999.

§ 1. Efter anmodning fra ejere af de ejendomme, der er nævnt i stk. 4, yder kommunerne, såfremt betingelserne i stk. 4 er opfyldt, lån til følgende udgifter:

1) Udgifter til ejendomsskatter, herunder også ejendomsskatter til amtskommunen, der påhviler de pågældende ejendomme med tilhørende grund, gårdsplads og have.

2) Udgifter til tilslutning af de pågældende ejendomme til kollektive anlæg i tilfælde, hvor der er tilslutningspligt.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at låneordningen ud over de udgifter, der er nævnt i stk. 1, også skal omfatte vej- og kloakudgifter og lign., der påhviler ejendommene.

Stk. 3. Lån ydes af den kommune, som ejendommen ligger i.

Stk. 4. Lån i medfør af stk. 1 og 2 kan kun ydes, såfremt

1) ejeren eller dennes ægtefælle har fast bopæl her i landet og på det tidspunkt, til hvilket de pågældende beløb er forfaldne til betaling, er fyldt 65 år eller får udbetalt pension efter lov om social pension eller lov om delpension eller modtager efterløn,

2) ejendommen indeholder en beboelseslejlighed, der fortrinsvis anvendes af ejeren eller hans husstand til beboelse, herunder også til fritidsbeboelse. For så vidt angår to- eller flerfamilieshuse samt ejendomme, der anvendes både til bolig- og til erhvervsformål, herunder landbrugsejendomme, kan lånet kun ydes til betaling af de ejendommen påhvilende skatter m.v., der ifølge vurderingsmyndighedernes fordeling forholdsmæssigt falder på den af ejeren eller hans husstand beboede lejlighed,

3) lånet efter reglerne i § 4 sikres ved tinglyst skadesløsbrev eller ejerpantebrev.

Stk. 5. Personer, der ejer to eller flere af de i stk. 4 nævnte ejendomme, kan kun opnå lån til betaling af de ejendomsskatter m.v., der påhviler en af ejendommene.

Stk. 6. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde fravige betingelsen om, at ejeren eller dennes ægtefælle er fyldt 65 år eller får udbetalt pension efter lov om social pension eller lov om delpension eller modtager efterløn, jf. stk. 4, nr. 1.

Stk. 7. Reglerne i stk. 1-6 gælder også, hvor en ejendom er i sameje mellem flere. I disse tilfælde kan der dog kun ydes en låneberettiget samejer lån til en del af det størst mulige lånebeløb efter stk. 1 og 2. Denne del svarer til den andel af ejendommen, som den pågældende samejer og dennes husstand ejer.

§ 2. Lånebeløbene anvendes af kommunalbestyrelsen umiddelbart til betaling af de skatter og afgifter, hvortil lånet er ydet. Amtskommunens andel med tilskrevne renter, jf. § 3, udbetales dog først ved det samlede lånebeløbs forfaldstid, jf. § 5.

§ 3. Lånebeløbene forrentes med en årlig rente, der svarer til halvdelen af Nationalbankens diskonto den 1. oktober det foregående år. Renten beregnes fra den sidste rettidige indbetalingsdag for de skatter m.v., til hvis betaling lånebeløbene anvendes. Renten tilskrives lånebeløbet ved årets udgang.

§ 4. Til sikkerhed for betaling af lånebeløbet med påløbne renter tinglyses der et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev med pant i ejendommen eller i en andel af ejendommen, jf. § 1, stk. 7.

Stk. 2. Skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets pålydende skal have panteret inden for den senest ansatte ejendomsværdi, reguleret efter vurderingslovens § 2 A. I tilfælde, hvor skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet tinglyses i en andel af ejendommen, skal det have sikkerhed inden for en forholdsmæssig del af den regulerede ejendomsværdi.

Stk. 3. Skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet skal have oprykkende prioritet. Kommunalbestyrelsen kan efter låntagerens anmodning forsyne skadesløsbrevet med rykningspåtegning eller tillade, at ejerpantebrevet rykker tilbage i forbindelse med anden lånoptagelse. Skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet skal dog fortsat have sikkerhed inden for de grænser, der er anført i stk. 2.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen skal tillade, at et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev, der er tinglyst på ejendommen i medfør af § 4, rykker tilbage for lån, som senere ydes efter reglerne i realkreditloven, når lånet optages til indfrielse af lån, der hidtil har haft sikkerhed i ejendommen forud for skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet. Det nye lån må dog ikke overstige restgælden på hidtidige lån med tillæg af omkostninger ved låneomlægningen. Det nye låns løbetid og afdragsprofil skal endvidere være uændret i forhold til hidtidige låns. Dog kan den faktiske løbetid på det nye lån forlænges til den nærmeste standardløbetid for obligationsserier.

Stk. 5. Når skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet er tinglyst, kan lån ydes, indtil lånebeløbet med tilskrevne renter udgør 95 pct. af skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets pålydende.

Stk. 6. Når yderligere lån herefter ikke kan ydes, afkræves senere påløbne renter ejeren i forbindelse med den fremtidige oprævning af kommunale ejendomsskatter og efter de for disse gældende regler.

§ 5. Lånebeløbene med tilskrevne renter forfalder til betaling, når ejendommen eller en andel af ejendommen skifter ejer. Hvis ejendommen ved ejerens død eller i forbindelse med ejerens optagelse på plejehjem, institution til personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap eller psykiatrisk institution overtages af et husstandsmedlem, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at beløbet forbliver indestående, og at lån fortsat ydes. Dette gælder også, hvor en ægtefælle overtager ejendommen til hensidde i uskiftet bo. En ægtefælle, som i de foran nævnte tilfælde overtager ejendommen, har dog krav på, at allerede ydede lån med tilskrevne renter forbliver indestående.

Stk. 2. Hvis et lånebeløb, der er forfaldet til betaling efter stk. 1, er optaget af flere i forening, kan en låntager lade en forholdsmæssig del af lånebeløbet overgå til lån efter § 1, stk. 7.

§ 6. Hvert år inden den 1. marts giver kommunalbestyrelsen låntageren meddelelse om kommunens tilgodehavender pr. 1. januar med angivelse af de i det foregående kalenderår betalte ejendomsskatter m.v. og tilskrevne renter.

§ 7. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter denne lov kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 8. De i henhold til § 1, stk. 4, nr. 2, fornødne fordelinger af de værdibeløb, der danner grundlag for skatte- og afgiftsberegning, foretages af vurderingsmyndighederne efter lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 2. Udgiften ved fordelingen i henhold til stk. 1 afholdes af kommunen.

§ 9. Kommunalbestyrelsen kan bemyndige en anden kommunalbestyrelse til helt eller delvis at varetage de opgaver, som påhviler kommunalbestyrelsen efter denne lov.

Stk. 2. En afgørelse, der er truffet efter bemyndigelse i medfør af stk. 1, kan ikke påklages til kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor den faste ejendom er beliggende.

§ 10. Udelades ¹⁾

§ 11. Loven har virkning for lån, der ydes til betaling af ejendomsskatter m.v. vedrørende skatteåret 1983 og følgende skatteår, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2-3. (Overgangsbestemmelser, udeladt).

Stk. 4. Lov om lån til betaling af ejendomsskatter for visse parcel- og rækkehuse, jf. lovbekendtgørelse nr. 393 af 11. august 1978, ophæves.

§ 12. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet, den 20. marts 2003

Lars Løkke Rasmussen

/Niels Jørgen Mau

¹⁾ § 10 vedrører ændring i anden lovgivning (ligningsloven).

Men vi kan altså ikke få et sådant lån, selv om en del af boligafgiften går til betaling af ejendomsskat, iflg. regnskaberne for 2008 (de nyeste) har huset betalt 69.075 kr. i ejendomsskatter, da lejligheden udgør 117 kvadratmeter af de i alt 1.400 kvadratmeter, må andelen heraf være ca. 117/1400, det får jeg til 5.772,69 kr. (noget over 400 kr. om måneden)

Så nu må jeg altså gøre noget andet:

1. Afvente og så genansøge, når huspriserne styrtdykket har medført, at andelskroneværdien er faldet langt nok ned til, at vi igen er berettiget til det kommunale nedsparingslån. (Huspriserne lige her forventes at gå yderligere ned, når metrobyggeriet på Enghave Plads påbegyndes)
2. Bevis at andelen ikke kan sælges for 2 mill. ved at enten skaffe kopi af de sidste par salgsoptillinger (seneste salg er foregået for halvandet år siden – en af den ovre i den anden opgang har haft andelen til salg i over et halvt år uden at kunne komme af med den til en tilfredsstillende pris – altså en pris der ikke giver alt for stort underskud)
3. Skaffe en valuarvurdering af lejligheden (det koster 4.000 kr. + moms!) Hos den lokale ejendomsmægler fik jeg kopi af en salgsoptilling af en lejlighed fra samme karré (men altså ikke fra samme ejendom) hvor en lejlighed der mindede en del om vores (men dog lidt finere i indretningen) var solgt til 1,5 mill. (selv om andelskroneværdien var lige så høj som vores) Ved

- at indtaste 1,5 mill. (i stedet for 2 mill.) som andelsværdi i kommunens elektroniske program, fik jeg det til at vi var berettiget til boligydelse med et lån der månedlig blev lidt over 400 kr.
4. Få ændret vores vedtægter, så der kan dispenseres for beboelseskravet, hvis det er et pengeinstitut, der overtager andelen ved tvangsauktion. For så kan jeg få nedsparingslån i banken. (Jeg har bedt vores bestyrelse se på dette. ABF er såvidt jeg ved i gang med at lave en tekst til standardvedtægterne)
 5. Få ændret loven, så den også gælder for os!

Venlig hilsen
Hedda Gottschalck
Gråstensgade 2 st
1677 Kbh. V
e-mail: lacerta@mail.dk