



ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTEREN

7. juni 2011

Besvarelse af spørgsmål 143 alm. del stillet af Boligudvalget den 1. juni 2011 efter ønske fra Thomas Jensen (S)

ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Mener ministeren, at Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations forslag om en ændring af andelsboligloven, som er fremsendt til ministeren, jf. omtale i Jyllands Posten, vil være en brugbar løsning til at hjælpe de andelsboligforeninger, der er kommet i alvorlige problemer? (Jyllands Postens erhvervs- og økonomitillæg s. 1 den 1. juni 2011).

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

Svar:

Andelsboligernes Fællesrepræsentation (ABF) foreslår at undtage værdien af en renteswap i forbindelse med opgørelse af andelskronen.

Efter de gældende regler svarer værdien af en andelsbolig til en andel af andelsforeningens nettoformue. Nettoformuen opgøres som forskellen mellem andelsboligforeningens aktiver og foreningens passiver. En andelsboligforening skal ved opgørelse af andelskronen medregne de poster, der kan have betydning for beregningen af nettoformuens størrelse.

Af hensyn til at sikre gennemsigtighed på andelsboligmarkedet, mener jeg, det er vigtigt, at værdien af swaps indregnes i andelskronen. Hvis ikke den indregnes, risikerer potentielle købere af andele i en andelsboligforening at købe en andel uden at kende den reelle værdi, idet swapaftalen stadig udgør en forpligtelse for andelsboligforeningen.

Jeg lægger stor vægt på, at regnskaberne er retvisende. Ved at ændre reglerne på den foreslåede måde vil det gøre andelsboligforeningernes regnskaber misvisende. Det ville svare til, at man ikke stillede krav til banker om, at de i deres årsregnskaber skulle oplyse regnskabsbrugerne (aktionærer m.v.) om værdien af bestemte låntyper eller indgåede swapaftaler.

Jeg mener derfor også, at det er vigtigt, at renteswaps medtages i andelsboligforeningernes årsregnskaber. Regnskaberne skal være gennemsigtige og retvisende, så potentielle andelskøbere har mulighed for at træffe deres valg på et korrekt og oplyst grundlag. Med ABF's forslag vil de nuværende andelshavere kunne få løst nogle af deres problemer, men de flyttes blot over på de kommende andelshavere.

Jeg mener i øvrigt ikke, at det er hensigtsmæssigt at give en swapaftale særstatus i forhold til andre finansielle instrumenter, som kan påvirke andelskronen i både opadgående og nedadgående retning.

Hertil kommer, at ABF's forslag indebærer, at der kun reguleres for fremtidige fastsættelser af andelskronen, da der ikke kan lovgives med tilbagevirkende kraft. Forslaget vil dermed ikke kunne ændre på de retskrav, som er opstået imellem de enkelte andelshavere, foreninger, deres kreditinstitutioner og rådgivere.

På den baggrund ser jeg ikke anledning til at ændre andelsboligloven.

Jeg har sympati for alle, der oplever negative konsekvenser af at have taget uhensigtsmæssige lån på forkert grundlag. Men efter min mening kan andelsboliger ikke betragtes som et særligt problem. Andelsboligejere påvirkes – ligesom øvrige boligejere – af renteændringer samt op- og nedgang på boligmarkedet.

Jeg kan i øvrigt henvise til besvarelsen af spørgsmål 140 alm. del.