

Vagn Svendsen
Hovmestervej 37, 3
2400 København NV
Tlf. 23 30 16 60
e-mail: vagnsvendsen@privat.dk

14. december 2010

Sag – Andelsboligforeningen Dalgashus, Dalgas Plads 7A & 7C, 7400 Herning

Bilag:

1. Andelsboligforeningsformand Else Folmer vedr. ”Byggeriet Dalgashus og A/B Dalgashus”
2. Lov om ejerlejligheder, Uddrag af § 10
3. Advokat Jakob Nielsen vedr. ”Omdannelse af ejerboliger”
4. Advokat Karen-Marie Hovmøller vedr. ”Fra andel til ejer”
5. Advokat Bent Riis og adv.fm. Jacob Nauerby Kjærhus vedr. ”Omdannelse fra andelsbolig til ejerbolig”

Sagens formål:

Samtlige 9 andelshavere i ovennævnte 100 % private andelsboligforening ønsker at nedlægge deres andelsboligforening og konvertere deres respektive andelsboliger til selvstændige ejerlejligheder på lige fod med de øvrige 28 selvstændige ejerlejligheder i Ejerforeningen Dalgas Hus. Ejendommen har 5 etager og stod færdigbygget i 2005.

Ejerforeningen Dalgashus består af:

- 28 ejerlejligheder
- Andelsboligforeningen Dalgashus med 9 andelsboliger, der tilsammen udgør 1 ejerlejlighed
- Et butikcenter, som ejes af Difko
- 4 underjordiske parkeringsdæk, med i alt 600 P-pladser

Der er således tale om en ren intern konvertering og omstrukturering, som må være andre parter helt uvedkommende. Det burde være en ukompliceret sag for advokat og revisor at få udarbejdet grundlaget for denne konvertering. Jeg har heller ikke i Ejerlejlighedsloven kunnet finde nogen forhindringer, der efter min opfattelse skulle være relevante for denne specifikke sag.

Såkaldte sagkyndige forestiller sig imidlertid (i bedste fald) en situation med officielt salg af andelsboligerne til en investor og så efterfølgende mulighed for de 9 (f.hv. andelsboligejere) at kunne købe en ejerlejlighed, evt. den lejlighed, de tidligere boede. I værste fald, at det slet ikke kan lade sig gøre, med henvisning til Ejerlejlighedsloven § 10, stk. 9, nr. 2 og retspraksis i det hele taget. Det er også anført, at det ifølge Ejerlejlighedsloven ikke kan lade sig gøre for en etageejendom, men at det ville være anderledes, hvis der havde været tale om rækkehuse.

Advokat Karen-Marie Hovmøller, jfr. bilag 3, udtaler afsluttende:

”Det må konkluderes, at andelshavernes ønske om at omdanne andelsboliger til ejerlejligheder med sikkerhed for, at hver andelshaver erhverver sin andelsbolig som ejerlejlighed, ikke kan gennemføres under den nuværende lovgivning. De kan ikke forventes, at der fra politisk side vil være vilje til at indføre nye lovbestemmelser, der muliggør en sådan omdannelse, selvom ønsket måtte være til stede hos mange andelshavere.”

Jeg er helt uenig med disse sagkyndige. Så vidt jeg kan vurdere, har de sagkyndige tænkt på alle mulige andre konstruktioner end nærværende specifikke sag, jfr. nedenfor.

Sagkyndiges rådgivning og kommentarer hertil:

Ad. Bilag 3 - Advokat Jakob Nielsen vedr. ”Omdannelse af ejerboliger”

Advokat Jakob Nielsen referer til et andet (ikke beskrevet) forsøg på en omdannelse, men at ”en landinspektør slog bremsen i under henvisning til den foreliggende retspraksis på området.”

Mine kommentarer: Oplysningen om det tidligere forsøg, hvor en landinspektør henviste til retspraksis på området er helt uspecificeret og kan derfor ikke anvendes til sammenligning med nærværende specifikke sag. Der kan selvfølgelig være mange andre konstruktioner, hvor begrænsninger eller direkte forhindringer kan komme på tale, eksempelvis almene boligorganisationer eller tekniske minimumskrav, men dette er irrelevant i denne sag.

Advokat Jakob Nielsen understreger, at ”en omdannelse i hvert fald forudsætter, at den der køber ejendommen af andelsboligforeningen (investor) ikke kan pålægges nogen forpligtelse til at sælge til de på det tidspunkt tidligere andelshavere, ligesom medlemmerne ikke kan forpligtes til at købe af investor. Desuden understreges det, at en sådan model ikke er prøvet i praksis, og Tinglysningensretten i værste fald kan nægte at foretage tinglysningen af videresalgsskøderne.”

Mine kommentarer: Hele forestillingen om et salg til en investor og heraf følgende problemer er irrelevant. Ingen af andelshaverne ønsker at sælge til andre eller at få andre involveret i det hele taget. Her er tale om en ren konvertering for de eksisterende andelshavere, således at de stilles lige med de eksisterende ejerlejligheds indehavere – og uden at andre skal blandes ind i det. Oplysningen om evt. problemer med Tingslysningensretten vedr. ”videresalg” er derfor heller ikke relevant i denne sag.

Ad. Bilag 4 - Advokat Karen-Marie Hovmøller vedr. ”Fra andel til ejer”

Advokat Karen-Marie Hovmøller skriver, at ”Ejerlejlighedslovens § 10 stk. 9 nr. 2 indeholder imidlertid et forbud mod, at en andelsboligforening opdeler sin ejendom i ejerlejligheder. På trods af denne bestemmelse har der i praksis været forsøgt flere modeller til at overdrage andelsboligforeningernes lejligheder til andelshaverne som ejerboliger.”

Mine kommentarer: Der er tale om et generelt dokument, der således ikke nødvendigvis kan anvendes på alle specifikke sager. Advokaten henviser til Ejerlejlighedslovens § 10 stk. 9 nr. 2 i de 3 beskrevne modeller for (forgæves) opdeling i ejerlejligheder. Det fremgår også, at der i alle 3 tilfælde er en investor involveret. 2 af tilfældene har været dømt negativt af henholdsvis Østre Landsret og Vestre Landsret.

Lovteksten i § 10, stk. 9, jfr. bilag 2, drejer sig imidlertid om følgende: ”Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger til brug for en privat andelsboligforening.....

Ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne kan ikke videreopdeles.”

Jeg finder således ikke, at Ejerlejlighedslovens § 10 stk. 9 nr. 2 er relevant i nærværende sag.

Ad. Bilag 5 - Advokat Bent Riis og adv.fm. Jacob Nauerby Kjærhus vedr. ”Omdannelse fra andelsbolig til ejerbolig”

Advokat Bent Riis og adv.fm. Jacob Nauerby Kjærhus fra Ret&Råd anfører: ”For andelsboligforeninger hvor ejendommen eller ejendommene fysisk består af rækkehuse, kan det være interessant at overveje muligheden for udstykning og omdannelse til ejerboliger. De samme overvejelser gør sig ikke gældende ved etageejendomme, idet der i ejerlejlighedsloven findes regler, som forhindrer lignende dispositioner.

Mine kommentarer: Jeg henviser til ovennævnte kommentarer om Ejerlejlighedsloven under ”**Ad. Bilag 4**”, idet jeg ikke i denne lov kan finde nogen bestemmelser om etageejendomme, der er relevante for nærværende sag.

Bilag

Bilag 1

**Andelsboligforeningsformand Else Folmer vedr. ”Byggeriet Dalgashus og A/B Dalgashus”
Tlf. 97 22 01 81, e-mail: Else.Folmer@vest.rm.dk**

1. august 2010

Den private Andelsboligforening Dalgashus er speciel på den måde, at den udgør 1 ejerlejlighed i hele byggeriet Dalgashus. Ud af de i alt 37 lejligheder har de 28 status som private enkelt ejerlejligheder, medens andelsboligforeningen med 9 lejligheder udgør 1 ejerlejlighed. Som privat andelsboligforening er der aldrig modtaget nogen form for offentligt tilskud, ligesom de 9 andelshavere heller ikke har haft skattemæssige fradrag.

Andelsboligforeningen betaler fællesudgifter til byggeriet Dalgashus, som står for vedligehold, rengøring, beplantning på terrasse, forsikringer, havemøbler osv. Vi har som andelsboligforening ingen selvstændige indkøb, vedligehold, rengøring m.v. Derfor er et budget for andelsboligforeningen alene et budget over vores boligudgift og fællesudgifter.

De 4 P-dæk udgør hver sin ejerlejlighed og det samme udgør butikscntret.

Alle indgår i samme ejerforening med en bestyrelse, som består af 1 rep. fra Difko, 1 rep. fra Herning Kommune, 2 rep. fra ejerlejlighederne og 1 rep. fra andelsboligforeningen.

At styre dette enorme regnskab og ikke mindst at styre fordelingsnøglen er meget kompliceret, med forskellig brug af trapper og elevatorer, fordeling af el-forbrug etc. Derfor har vi Difko i Holstebro, som er et bygnings- og administrationsfirma, til at styre regnskab og budget. Det er Difko, der indkalder til den årlige generalforsamling i april måned og de står for oplæg vedr. regnskab og budget, efter aftale med bestyrelsen.

Der er således tale om en meget stor organisation, hvor andelsboligforeningen kun udgør en lille ubetydelig flig. Det er medvirkende til, at vi anser det for mest fordelagtigt at blive 9 selvstændige ejerlejligheder på lige fod med de allerede eksisterende 28 ejerlejligheder.

Som det er nu indbydes alle til generalforsamlingen, men ved en evt. afstemning har andelsboligforeningen kun 1 stemme, medens ejerlejlighederne har hver deres stemme.

Bilag 2

Lov om ejerlejligheder, Uddrag af § 10

Link: <http://sik-lw.lovportaler.dk/showdoc.aspx?hashparam=p10&schultzlink=lov19660199>

30/01 2006

§ 10, stk. 9

Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger til brug for en privat andelsboligforening. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom kan videreopdeles efter reglerne i stk. 5.

Ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne kan ikke videreopdeles.

§ 10, stk. 12

Loven anvendes ikke på:

1. Landbrugsejendomme, jfr. lov om landbrugsejendomme
2. Ejendomme, der tilhører privat andelsboligforeninger, jfr. dog stk. 2

§ 10, stk. 2

Bygninger, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan opdeles i ejerlejligheder, såfremt der efter den 1. juli 2004 er blevet tilført én eller flere beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager. Alle beboelseslejligheder i bygningen skal benyttes til helårsbeboelse. De eksisterende boliger og eventuelle lokaler til andet end beboelse i bygningen pr. 1. juli 2004 skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles, medmindre bygningen er omfattet af stk. 1, nr. 2 eller 3. 1.-3. pkt. gælder også for bygninger på ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, uanset at bygningerne er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966.

§ 10, stk. 1-3

Loven anvendes på:

1. Bygninger, hvis opførelse er påbegyndt efter 1. juli 1966.
2. Bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum, når en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse opfylder kravene i litra a-e og bygningen ifølge erklæring fra bygningsmyndigheden opfylder kravene i litra f-i.
(a.-i. vedr. fysiske krav er ikke kopieret her)
3. Bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, jfr. dog § 27 i lov om bygningsfredning.

Bilag 3

Advokat Jakob Nielsen vedr. "Omdannelse af ejerboliger"

e-mail af 5. august 2010 til formanden for A/B Dalgashus, Else Folmer:

Kære Else,

Jeg har nu talt med Erik Thalund, Home, der prøver at skønne en pris, hvorpå han vender tilbage - formentlig i indeværende uge.

På Erik Thalund kan jeg forstå, at han tidligere har forsøgt sig med en omdannelse, men at en landinspektør slog bremsen i under henvisning til den foreliggende retspraksis på området.

For god ordens skyld finder jeg derfor anledning til at understrege, at en omdannelse i hvert fald forudsætter, at den, der køber ejendommen af andelsboligforeningen (investor) ikke kan pålægges nogen forpligtelse til at sælge til de på det tidspunkt tidligere andelshavere, ligesom medlemmerne ikke kan forpligtes til at købe af investor. Desuden understreges det, at en sådan model ikke er prøvet i praksis, og tinglysningsretten i værste fald kan nægte at foretage tinglysningen af videresalgsskøderne.

Med andre ord skal I leve med risikoen for at investor vælger/tvinges til at beholde ejendommen efter købet, og blot anvender den som udlejningsejendom. I så fald har I dog bevaret jeres ret til at blive boende som lejere på de med investor aftalte vilkår, ligesom I vil have indvundet provenuet ved salget af ejendommen.

Herudover bemærkes, at I formentlig nok kan få en forkøbsret til jeres lejligheder, men denne vil være således indrettet, at I vil skulle købe på de vilkår, som investor vil kunne opnå ved salg til anden side. Med andre ord kan vi ikke fastlægge vilkårene endeligt.

Markedsforholdene vil naturligvis regulere dette og med 2 mæglervurderinger af værdierne som ejerboliger vil der næppe være plads til store udsving. Desuden vil investor næppe kunne opnå en højere pris ved salg til anden side, da I jo bebor lejlighederne og vil skulle fortsætte med dette.

Den væsentlige ubekendte i en sådan konstruktion er, hvem der som investor kunne være interesseret i at købe ejendommen under disse forudsætninger og i givet fald til hvilken pris.

Prisen må efter min vurdering fastsætte på grundlag af en afkastberegning; altså skal det fastlægges hvilken leje der vil kunne opnås for lejlighederne, hvis ingen vil købe efterfølgende, og hvilke driftsomkostninger må forventes på ejendommen. Disse oplysninger skal sættes i forhold til en sædvanlig afkastprocent for en sådan investering, hvorpå prisen kan beregnes.

Det er meget væsentligt for os, at alle i foreningen er bekendt med at dette er vilkårene, således at alle kender risiciene forbundet med at forsøge at gennemføre omdannelsen.

Jeg erindrer om din fremsendelse af det i min mail af 2. juli 2010 anførte materiale, som vil danne grundlag for mine beregninger.

Bilag 4

Advokat Karen-Marie Hovmøller vedr. "Fra andel til ejer"

Fra "Ejer & Andel 3/2007", link: <http://www.kuben.dk/composite-572.htm>

FRA ANDEL TIL EJER

Karen-Marie Hovmøller, advokat (L), advokatfirmaet Hovmøller og Thorup

Ejere af ejerlejligheder er de seneste år blevet forgyldt ved salg af deres ejerlejligheder i kraft af de voldsomme prisstigninger, der har været på ejerboliger. Andelshaverne har derimod været underlagt begrænsninger i prisfastsættelsen som følge af andelsboliglovens prismaksimeringsbestemmelser.

Hvor ejeren af en ejerlejlighed har prissat ejerboligen efter de frie markedskræfter, har andelshaveren alene kunnet kræve en pris for sin bolig, der svarer til, hvad andelen i foreningens formue, tillagt forbedringer i lejligheden, og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Fællesskabets regi

Endvidere er det gået op for mange andelshavere, at den enkelte andelshaver ikke selv har beslutningskompetencen vedrørende optagelse og omlægning af lån i ejendommen, idet beslutningen om, i hvilket omfang ejendommen skal være belånt og med hvilke lånetyper, ligger i fællesskabets regi.

Opdelingsforbud

Der er en del andelshavere, der ikke ved købet af deres andelsbolig indså, at mange nyere boligprojekter har været udbudt som andelsboliger med det formål, rent markedsføringsmæssigt at få boligerne til at fremstå billigere end tilsvarende ejerboliger.

Dette var ofte tilfældet, hvor udbuddene var baseret på variable lån med afdragsfrihed i en tid, hvor renten har været historisk lav. Konsekvensen har været, at et større antal andelshavere og andelsboligforeninger har ønsket at omdanne andelsboligerne til ejerboliger.

Ejerlejlighedslovens § 10 stk. 9 nr. 2 indeholder imidlertid et forbud mod, at en andelsboligforening opdeler sin ejendom i ejerlejligheder.

På trods af denne bestemmelse har der i praksis været forsøgt flere modeller til at overdrage andelsboligforeningernes lejligheder til andelshaverne som ejerboliger.

Forening sælger ejendommen

Sælger en andelsboligforening ejendommen til en investor, som herefter benytter ejendommen som en udlejningsejendom eller opdeler ejendommen i ejerlejligheder og bortsælger disse i fri handel, er

salget og opdelingen som udgangspunkt ikke omfattet af forbuddet i Ejerlejlighedslovens § 10 stk. 9 nr. 2.

I den forbindelse skal det fremhæves, at kun boligejendomme, der er påbegyndt opført efter 1. juni 1966, kan opdeles i ejerlejligheder.

Efter salget opløses foreningen, og formuen fordeles mellem andelshaverne.

Har en køber erhvervet ejendommen og ladet denne udstykke i ejerlejligheder, er der intet til hinder for, at en tidligere andelshaver køber en af ejerlejlighederne, eventuelt den lejlighed vedkommende selv har beboet som andelshaver.

Dette kan dog kun ske under forudsætning af, at der ikke i forbindelse med andelsboligforeningens salg til køber er indgået bindende aftaler om tilbagekøb af ejerlejlighederne.

Dén gik ikke

Der er fra andelshaveres side gjort forsøg på at sælge ejendommen til et af andelshaverne ejet anpartsselskab, hvis eneste formål var at erhverve ejendommen, videreopdele denne og tilbage-sælge ejerlejlighederne til de hidtidige andelshavere.

Den model er for nylig prøvet ved en sag for Østre Landsret, hvor forholdet var, at en andelsboligforening bestående af 58 boliger besluttede at sælge foreningens ejendom til anpartsselskabet.

Salget skete pr. 1. oktober 2006 med henblik på, at det købende selskab skulle opdele ejendommen i ejerlejligheder og sælge ejerlejlighederne til andelshaverne med overtagelsesdag den 1. oktober 2006. Det var en forudsætning for andelsforeningens beslutning om salg, at alle andelshavere havde tiltrådt en aftale om køb af deres lejligheder som ejerlejligheder.

Landsretten fandt, at andelsboligforeningen måtte identificeres med det af denne ejede selskab, hvorfor opdelingen var i strid med opdelingsforbuddet i ejerlejlighedsloven § 10 stk. 9 nr. 2.

Dén gik heller ikke

En anden model, der har været benyttet er, at en andelsboligforening har solgt ejendommen til en mellemmand med henblik på opdeling i ejerlejligheder.

For at andelshaverne kunne opnå sikkerhed for at erhverve deres lejlighed som ejerlejlighed blev der forinden andelsboligforeningens salg til mellemmanden indgået bindende købsaftaler med de andelshavere, der ønskede at købe sin lejlighed. Alle andelshaverne fik tilbuddet.

Vestre Landsret stadfæstede Tinglysningssdommerens afvisning af skødet fra Tingbogen med følgende begrundelse: ”Det fremgår, at alle andelshaverne inden andelsboligforeningens salg af foreningens ejendom har haft ret til at købe deres lejlighed som ejerlejlighed, og at en stor del af andelshaverne eller disses nærtstående benyttede sig af denne ret. Denne konstruktion er en omgåelse af forbuddet mod opdeling, jfr. ejerlejlighedslovens § 10 stk. 9 nr. 2.”

Manglende politisk vilje

Det må konkluderes, at andelshavernes ønske om at omdanne andelsboliger til ejerlejligheder med sikkerhed for, at hver andelshaver erhverver sin andelsbolig som ejerlejlighed, ikke kan gennemføres under den nuværende lovgivning.

Det kan ikke forventes, at der fra politisk side vil være vilje til at indføre nye lovbestemmelser, der muliggør en sådan omdannelse, selv om ønsket måtte være til stede hos mange andelshavere.

Bilag 5

Advokat Bent Riis og adv.fm. Jacob Nauerby Kjærhus vedr. ”Omdannelse fra andelsbolig til ejerbolig”

Ret&Råd Gladsaxe, 13.03.2009, sidst opdateret 21.09.2010

Link: <http://www.ret-raad.dk/Business/Articles/Article%20list/proxy/Article%20list/Omdannelse%20fra%20andelsbolig%20til%20ejerbolig.aspx#Udstykning%20og%20omdannelse%20til%20ejerboliger>

Omdannelse fra andelsbolig til ejerbolig

Andelsboligmarkedet har de seneste år rørt på sig på flere fronter med øget bevågenhed i medierne til følge. På forskellige områder er reguleringen af andelsboliger lavet om, og disse ændringer har ført en livlig debat med sig. Noget af debatten har været politisk betinget, mens andet har gået på den faglige regulering af området – hvad må man, og hvad må man ikke? I denne artikel gives et overblik over mulighederne på andelsboligområdet, især med fokus på mulighederne for at omdanne ens andelsbolig til ejerbolig, således man som andelshaver opnår størst mulig overensstemmelse mellem ønsker, behov og krav til ens boligsituation.

Regulering af andelsboligmarkedet:

Området for andelsboliger i Danmark bliver primært reguleret i andelsboligloven. Denne lov er gennem de seneste år revideret på forskellige områder. Dette er sket blandt andet for at gøre andelsboligmarkedet tidssvarende i forhold til det øvrige boligmarked.

Et område, hvor der er sket ændringer, er ved indførelsen af reglerne om forbud mod overpris. Med virkning fra 1. september 2005 blev det strafbart for sælger at forlange og modtage 'penge under bordet' i forbindelse med salg af andelsboligen. Strafferammen går op til 4 måneders fængsel. Fænomenet var efterhånden blevet meget udbredt, især i de større byer, og skal formentlig finde sin årsag i de prisstigninger ejerboligmarkedet oplevede i den pågældende periode. Differencen mellem sammenlignelige ejerboliger og andelsboliger var meget stor og kombineret med stor efterspørgsel på boliger i det hele taget, var nogle andelshavere fristet af at udnytte situationen og forlange penge under bordet som betingelse for salg.

Der er set foranstaltet andre tiltag fra andelshaveres side for at skabe en større harmoni mellem priserne på ejerboliger og andelsboliger. Nogle tiltag er tilladt efter andelsboligloven, mens der er indført forbud mod andre fra lovgivers side. Der er primært tale om to forskellige måder, hvorefter en andelshaver kunne få del i de stigende værdier på ejendomsmarkedet, nemlig ved enten 1) at opskrive værdien af andelsboligen eller ved 2) at omdanne andelsboligforeningen til en anden boligtype.

Med hensyn til 1) opskrivning af værdien af andelsboligen, sker dette ved værdiansættelse af andelsboligforeningens formue. Der findes tre lovlige metoder til at værdiansætte en andelsboligforening, og man har i de seneste år set en betydelig ændring i valg af metode. Mange går i dag væk fra at anvende anskaffelsessummen som værdiansættelse, da denne er meget lav i forhold til dagens ejendomsmarked. I stedet anvendes enten den seneste ansatte ejendomsværdi eller den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, den såkaldte valuarvurdering. Dermed opnås ganske ofte en betydelig stigning i værdien af andelsboligen i forhold til anskaffelsesprisen, dog afhængig af hvor gammel den pågældende forening er.

Dette kan være interessant for mange andelshavere, især efter ændringen af andelsboligloven med indførelse af regler om pant og udlæg i andelsboliger. Reglerne trådte i kraft 1. februar 2005 og medførte, at andelshavere blev i stand til at stille deres andelslejlighed til sikkerhed for lån. Som følgevirkning af denne mulighed for belåning, blev interessen for andelens værdi meget stor. Mange andelshavere kan nu se en kontant fordel i, at værdien af deres andelslejlighed er høj, idet der dermed bliver mulighed for at realisere og anvende provenuet til andre ting end blot at have pengene 'bundet' i mursten.

Med hensyn til 2) omdannelse af andelsboligforeningen til en anden boligtype, har der også været gjort tiltag hertil fra andelshavers side. For nogle af disse muligheder vedkommende er der imidlertid efterfølgende indført forbud. Således er det efter en lovændring i juni 2005 ikke længere lovligt for en andelsforening at opløse sig selv og efterfølgende sælge ejendommen til en nyoprettet andelsboligforening med de samme andelshavere og med efterfølgende skattefri udlodning af provenuet til de samme andelshavere. Såfremt ejendommen bliver solgt til en investor, gælder der et forbud mod at sælge ejendommen til en ny andelsboligforening indenfor 5 år, hvormed man undgår tilfælde, hvor en investor blot bliver skudt ind som mellemlid. Der er dog fortsat mulighed for at

sælge ejendommen til en investor og fortsætte som lejere. En anden mulighed, som dog kun er interessant for en bestemt type af andelsboligforeninger, er muligheden for at udstykke ejendommen i ejerboliger.

Udstykning og omdannelse til ejerboliger

For andelsboligforeninger hvor ejendommen eller ejendommene fysisk består af rækkehuse, kan det være interessant at overveje muligheden for udstykning og omdannelse til ejerboliger. De samme overvejelser gør sig ikke gældende ved etageejendomme, idet der i ejerlejlighedsloven findes regler, som forhindrer lignende dispositioner.

Baggrunden for at overveje at omdanne andelsboligforeninger til ejerboliger er i høj grad den udvikling, der har været i ejendomspriserne de seneste år, og den forskel der er i salgspriserne på henholdsvis andelsboliger og ejerboliger som skitseret ovenfor.

Overvejelserne ved en omdannelse kan for eksempel gå på at udstykke andelsboligforeningen i et antal boligparceller og eventuelt 1 fællesparcel således, at hver enkelt andelshaver får mulighed for at købe det rækkehus, de i dag bebor, som ejerbolig.

Målet er, at den enkelte ejer får større frihed i egen bolig og et økonomisk råderum, der giver større muligheder for at vælge alternative boligønsker og for at få en god økonomisk konsolidering.

Efter at en udstykning er foretaget, og den enkelte bolig er erhvervet som ejerbolig, vil den enkelte beboer få langt større råderet over sin bolig. Dette inkluderer:

- Reel markedsværdiprissætning med følgende mulighed for at belåne ejendommen og enten at anvende provenuet til at opfylde konkrete ønsker eller mulighed for at sælge sit rækkehus og træffe andre beslutninger omkring valg af bolig.
- Mulighed for frit at ændre boligen indvendigt uden hensyn til om det kan godkendes som forbedring
- Mulighed for, inden for rammerne af ny grundejerforening og servitutter, at ændre boligen udvendigt uden hensyn til om det kan godkendes som forbedring.

Den enkelte beboer får ved en ejerbolig også større mulighed for at bestemme hvilken belåning der ønskes. Som andelsboligforening optages belåningen i fællesskab, hvorimod en ejerbolig giver større mulighed for at tilrettelægge finansieringen efter egne ønsker og behov. Dette gælder låntype, løbetid, afdragsfrihed osv.

Set i lyset af den økonomiske situation, som indtraf i dansk og den øvrige verdensøkonomi i efteråret 2008 vil dette ligeledes kunne give anledning til konkrete overvejelser omkring finansieringen af ens bolig og om, hvorvidt man bor i en ejer- eller andelslejlighed.

Udviklingen i økonomien har således givet sig udtryk i, at udgifterne til almindelige banklån, som andelsboligforeningerne typisk optager er steget som følge af en stigende bankrente. Desuden oplever flere låneansøgere, at det generelt er blevet sværere at blive godkendt til at få bevilget lån. Realkreditrenten er samtidig generelt faldet, hvorfor der eventuelt vil kunne være mulighed for at optage et realkreditlån i sin ejerbolig, hvor omkostningerne er billigere end ved bankfinansiering.

For at vurdere og evt. gennemføre overgang til ejerbolig kræves assistance af både advokat, landinspektør og revisor. På Ret&Råd-kontoret i Gladsaxe vil vi kunne forestå koordinationen af rådgiverne, udfærdige de økonomiske oversigter og sikre det juridiske grundlag for en evt. omdannelse. Landinspektøren vil forestå gennemførelse af udstykningssag og revisor vil forestå de skattemæssige og regnskabsmæssige vurderinger og opstillinger, herunder afklaring af evt. skattemæssige konsekvenser. Alle tre rådgivere tilbyder sædvanligvis at indgå i en såkaldt ”no-cure no-pay” aftale, det vil sige at deres arbejde alene skal honoreres, såfremt der på en

generalforsamling træffes beslutning om at omdanne boligerne til ejerboliger og sælge disse til beboerne. Alle beslutninger skal naturligvis ske i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der vil måske være andelshavere, der ikke ønsker at erhverve boligen som ejerbolig. De vil naturligvis kunne fortsætte med at bo deres rækkehus så længe, de måtte ønske det. Alle de boliger, hvor beboerne ikke ønsker at købe, vil blive solgt samlet, og beboerne fortsætter som lejere.

Den praktiske håndtering af en omdannelse vil generelt kunne skitses på følgende måde, idet advokat, revisor og landinspektør i samarbejde med andelsboligforeningens bestyrelse og et eventuelt ejerboligudvalg begynder arbejdet, som bl.a. vil være følgende:

- Udarbejde og fremsende forhåndsansøgning til den pågældende kommune.
- Udarbejde økonomiske modeller, så alle beboere kan få et detaljeret overblik over konsekvenserne af at erhverve sin egen bolig, som ejerbolig. Beregningerne foretages med indarbejdelse af alle anslåede omkostninger ved omdannelsen, samt ud fra alle anslåede udgifter som ejerboliger (ejendomsskat, ejendomsværdiskat, forsikring, grundejerforeningskontingent, finansiering mv.). Målet er, at den enkelte beboer får et detaljeret beslutningsgrundlag inden endelig beslutning skal træffes.
- Beboermøder afholdes i nødvendigt omfang
- Endelig generalforsamling skal afholdes. Baggrunden er, at selve beslutningen skal træffes i samme kalenderår som selve gennemførelsesfasen og udlodning af andelsforeningens midler.
- Såfremt generalforsamling vedtager at opløse foreningen og sælge ejendommen(e) vil det praktiske arbejde m.h.t. udstykning, frasalg og likvidation blive gennemført i umiddelbar forlængelse heraf.

Der vil typisk være behov for mange beregninger, afklaringer, spørgsmål m.v. Formålet med beboermøder er at give mulighed for, at alle kan få det fornødne overblik over alle konsekvenser og få mulighed for at stille alle de spørgsmål, man måtte ønske. Mange af spørgsmålene vil kunne besvares på et indledende beboermøde, men mange vil først blive besvaret i løbet af processen, efterhånden som det nødvendige afklaringsarbejde skrider frem.

Baggrunden for at informere om ovenstående er kontorets praktiske ekspertise indenfor området, idet kontoret tidligere har foretaget talrige lignende omdannelser af andelsboliger til ejerboliger med et godt og tilfredsstillende resultat for beboerne. Samtidig er kontoret i øjeblikket i gang med flere nuværende omdannelser.

Denne artikel er skrevet af advokat Bent Riis og adv.fm. Jacob Nauerby Kjærhus, Ret&Råd Gladsaxe