



**Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg**

**ERHVERVS- OG  
VÆKSTMINISTEREN**

16. november 2015

**Besvarelse af spørgsmål 11 alm. del stillet af udvalget den 21. oktober 2015 efter ønske fra ikkemedlem af udvalget (MFU) Søren Egge Rasmussen (EL).**

**ERHVERVS- OG  
VÆKSTMINISTERIET**  
Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

**Spørgsmål:**

Ministeren bedes oplyse, hvilke juridiske forhindringer der er for, at en nødlidende/insolvent andelsboligforening kan overtages af en almen boligorganisation og derved omdannes til en almen boligafdeling?

Tlf. 33 92 33 50  
Fax 35 29 10 01  
CVR-nr 10 09 24 85  
evm@evm.dk  
www.evm.dk

**Svar:**

En privat andelsboligforening er en forening af beboere, der i fællesskab ejer og driver den ejendom, de bor i.

En almen boligorganisations overtagelse af en andelsboligforening indebærer et ejerskifte, hvor andelshavernes ejerskab af ejendommen overgår til den almene boligorganisation. Jeg forstår derfor spørgsmålet sådan, at det handler om muligheden for, at en andelsboligforening, der er insolvent, under forudsætning af at kreditor ikke modsætter sig dette, kan opløse sig og få status som udlejningsejendom, for herefter at blive købt af en almen boligorganisation.

Andelsboligloven indeholder kun ganske få bestemmelser, der relaterer sig til opløsning og salg af en andelsboligforenings ejendom. Loven indeholder således ikke regler om fremgangsmåden ved opløsning og salg af foreningens ejendom. Sådanne regler vil derimod fremgå af foreningens vedtægter.

Erhvervsstyrelsen har udarbejdet en vejledende normalvedtægt for private andelsboligforeninger, der frit kan anvendes af foreninger, der ikke ønsker at udarbejde individuelle vedtægter. Ifølge denne normalvedtægt ligger kompetencen til at træffe beslutning om opløsning af en andelsboligforening og salg af ejendommen hos foreningens generalforsamling. Her kan henvises til normalvedtægtens § 34, der indeholder de processuelle regler for opløsning af foreningen. Bestemmelsen skal læses i sammenhæng med vedtægtens § 23, stk. 4, der omhandler majoritetskravet til en opløsningsbeslutning, som er 4/5 af samtlige mulige stemmer i andelsboligforeningen.

En beslutning om opløsning af andelsboligforeningen kan betinges af, at der ved salg af ejendommen f.eks. kan opnås en bestemt pris. Desuden finder andelsboliglovens § 4 anvendelse. Denne paragraf giver den enkelte andelshaver ret til at blive boende i ejendommen som lejer ved foreningens opløsning.

Rent juridisk er der således i *andelsboligloven* ingen forhindringer for, at en insolvent andelsforening opløser sig selv med henblik på overtagelse af en almen boligorganisation. Det er dog vigtigt igen at understrege, at dette svar er givet under forudsætning af, at kreditor ikke modsætter sig opløsningen.

I forhold til spørgsmålet om, hvorvidt en almen boligorganisation kan erhverve ejendommen efter andelsboligforeningens opløsning, er Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet ansvarlig myndighed. Jeg har herfra modtaget følgende bidrag, som jeg kan henholde mig til:

”En almen boligorganisation kan erhverve eksisterende private ejendomme, herunder både kommunale og private udlejningsboliger samt parcelhuse, med henblik på omdannelse til boliger, der falder inden for almene boligorganisationers formål.

De erhvervede boliger skal organiseres i en selvstændig afdeling af boligorganisationen. Efterhånden som boligerne genudlejes, får de almen status og omfattes således af de særlige lejefastsættelsesregler for almene boliger (balanceleje). Det er endvidere en forudsætning for erhvervelsen, at der inden for maksimalt 10 år kan opnås balance mellem afdelingens indtægter og udgifter.

Kommunalbestyrelsen skal godkende erhvervelsen og skal i den forbindelse påse, at kravet om balanceleje i den nye afdeling kan opfyldes.”

Med venlig hilsen

Troels Lund Poulsen