

Fra: Lars Erik Sebbelov [<mailto:lesebbelov@hotmail.com>]

Sendt: 9. november 2017 23:17

Emne: Høring om " Forsvarlig drift af andelsboligforeninger "

Til medlemmerne af panelet med politikere i Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget 2017-18 ERU Alm.del Bilag 10

Offentligt

Kære Morten Bødskov og Torsten Schack Pedersen

Tak for en glimrende forberedt og flot afviklet høring i Landstinget i går.

Jeg synes, det er et super initiativ, at I havde indkaldt til høring om: "Forsvarlig drift af andelsboligforeninger"

Det bedste udbytte af høringen for landets borgere og politikerne i Folketinget er, at det klart fremgik af eksperternes - og særligt direktør Rasmus Juul-Nyholm - samlede budskab til det politiske panel, at de entydigt ser, at problemerne, der pt. består i andelsboligsektoren, er knyttet til stiftelsesproblemer, og at bestyrelserne og administratorerne, der står for den daglige drift er frikendte, hvilket må være konsekvensen af eksperternes enstemmige pegen på, at de forholdsvis få nødlidende foreningerne fra dag ét ved stiftelsen var dødsdømte pga. af dårlig finansieringen og urealistiske budgetter.

Jeg tillægger mig uden reservationer, at jeg er enig i eksperternes pegen på, at midt 00-ernes stiftelsesomkostninger og urealistiske budgetter, som følge af overbelåning, renteswaps, inkonvertible swaplån, trappelån og lokkelån, har lagt og fortsat vil lægge en hel del andelsboligforeninger i graven, fordi Debitor og Kreditor ikke har kunnet - eller fremadrettet kan komme overens om, hvordan problemerne kan og bør tackles, når udgifter og indtægter ikke kan bringes til at balancere ved helt urealistisk efter krav fra Kreditor at hæve boligafgiften med 10 - 20 - 30 og op til 50 %, som det er set i ikke så få tilfælde i de bla. små Oldekolleforeninger i provinsen.

I den forbindelse bør det nok fremhæves, at rigtigt mange konkursramte andelshavere har tabt deres livsopsparing, og at byrderne til afdrag og rentebetaling på boliglån, som er optaget med sikkerhed i andelsbeviser, reelt stiller fallerede andelshavere dårligere efter konkursen, fordi lånene konverteres til forbrugslån, end hvad situationen økonomisk var for andelshaverne, medens foreninger fortsat var i drift.

Morten Lykke, underdirektør i Kredit, Danske Bank, fortalte om, at han på vegne af banken har deltaget i en del rekonstruktioner af syge foreninger, hvor banken har nedskrevet gæld og ændret på gældens sammensætning, fordi det var betydningsfuldt for parterne i fællesskab at gøre foreningerne levedygtige, og fordi det var hensigtsmæssigt at sikre store værdier for såvel Debitor som Kreditor mange år ud i fremtiden.

Det var en solstråle historie Morten Lykke kunne fortælle tilhørerne om, som desværre ikke genfindes i den førte udlånspolitik og kundeplejen, som de øvrige finansielle supermarkeder praktiserer, hvilket fru viceadministrerende direktør Ane Arnth Jensen, Finans Danmark, klart gav udtryk for, ved at oplæse sit manuskript, hvoraf det fremgik, at skulle der tages særlige hensyn til andelsboligforeninger, hvor andelshaverne ikke kunne betale, så ville det uvægerligt koste højere udgifter til samtlige landets øvrige ca. 9000 andelsboligforeninger.

Jeg har svært ved at forlige mig med et sådant budskab, som minder om afpresning, samtidigt med at jeg ser, at den finansielle sektor tjener så mange penge, som det ingen sinde er set før. Finanstilsynet har netop udgivet sin 1/2-års rapport, som fortæller at de danske realkreditinstitutter i årets første seks måneder fik en fremgang på 60 pct. i forhold til 1. halvår 2016

At FinansDanmark er vild med at få Andelsboliglovens § 4 ændret eller helte slettet, er indlysende.

Derved kan sektorens risiko fra den eksisterende overbelåning af ganske mange andelsprojekter druknes i "andelshavernes" fortsatte - indirekte betaling af renter og afdrag på ikke eksisterende lån, fordi de konkursramte ejendomme med lejere, der som straf betaler boligafgift, kan sælges til priser, som er 100 til 200 % højere, end det som priser typisk kan indbringe for almindelige gamle nedslidte boligudlejningsejendomme.

Derved skabes en guldgrube, som risikere at være et incitament for den finansielle sektors aktører til, at lade syge foreninger gå ned og hjem, fordi ejendommene pt. kan sælges til det dobbelte af, hvad en almindelig ældre nedslidt boligudlejningsejendom vil kunne indtjene til, når det er Boligreguleringsloven med OMK-leje, der lægges til grund for prisdannelsen.

Politikerne i spørgepanelet bør tænke på, at skatteyderne i 2009 og de følgende år stillede lån og garantier i størrelsesordenen 650 mia. kr. til rådighed for en finansiell sektor, der selvforskyldt pga. udlån til en lokal dansk boligboble, var på pumperne i en sådan grad, at Danske Bank og Nykredit, ud over et utal af små banker som krakkede, var i overhængende fare for at bryde sammen, have den danske befolkning ikke lagt ryg og pengepung til, for at redde bankerne igennem krisen med 6 bankpakker, som nu forsøges fulgt op med bankpakke 7 - lex Nykredit pakken, som Brian Mikkelsens 13 anbefalinger kaldes i folkedybet.

Jeg mener ikke, at fru viceadministrerende direktør Arnt Arnth Jensen kan tillade sig at true Folketingets politikere med repressalier mod andelsboligforeningerne i tilfælde af, at den finansielle sektor ikke får alle sine ønske til lex Nykredit opfyldt.

Det er usmageligt, hvis afpresningen lykkes.

Som jeg ser udbyttet af høringen, må en samlet konklusion være, at der ikke er behov for at lovgive til fordel for at sikre forsvarlig drift af andelsboligforeningerne, men at der tværtimod må være et behov for at beskytte stiftelsesgrundlagene, dvs. lånesammensætning og stiftelsesbudgetter for fremtidige andelsboligforeninger, mod at være syge fra dag ét, hvorfor jeg tillægger mig det gode råd fra Danske Boligadvokater om, at de 13 anbefalinger bliver skudt til hjørne, og at Folketinget afæsker erhvervsminister Brian Mikkelsen et svar på, hvornår han kan fremlægge lovforslag til stramning af regelsættet de finansielle supermarkeder skal følge ved refinansiering af nuværende lån og lånepakker til brug for stiftelse af fremtidige andelsboligforeninger.

Et forslag kunne være at præcisere Andelsboliglovens § 4, således at det, som lovgiver oprindeligt havde tænkt sig, utvetydigt fremgår af lovteksten, at i tilfælde af en andelsboligforenings konkurs, så vil lejerne på datoen for dekretet overgå til at

være lejer på de vilkår, der er gældende i Lejelovens almindelige vilkår tillagt regelsættet i Boligreguleringsloven.

Formanden for ankenævnet for Københavns huslejenævn, dommer Jens Stausbøll, vil uden tvivl kunne forklarer, hvordan reglerne om omkostningsbestemt husleje virker, og har virket i mange år.

Præciseringen af Andelsboliglovens § 4, som er en beskyttelsesparagraf, vil uden tvivl virke som en kold dusch på det gloende marked for stiftelse og opløsning af andelsboligforeninger en række kendte advokater, revisorer og rådgivere giver fuld gas i disse måneder.

Afslutningsvis kan jeg oplyse det politiske spørgepanel om, at der på det seneste i Københavnsområdet er stiftet 3 andelsboligforeninger, AB Trekanten, AB Strandvejskaréen og AB Livjærgade 27-29/Willemoesgade 58-58C, som skiller sig ud pga. af yderst risikable stiftelsesgrundlag.

AB Livjærgade stiftelsesdokumenterne vedhæftes sammen med en kopi af min tidligere henvendelse om emnet, jeg har skrevet til erhvervsminister Brian Mikkelsen.

(Note ved udvalgssekretariatet: De nævnte bilag kan rekvireres ved henvendelse til udvalgssekretariatet)

Jeg håber, at min henvendelse har det politiske panels interesse, idet jeg endnu en gang siger tak for en glimrende høring.

Venlig hilsen, Lars Erik Sebbelov +45 20410211