



Folketingets Boligudvalg

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon 33 92 93 00
post@sm.dk
www.sm.dk

Sagsnr.
2023 - 7927

Doknr.
772722

Dato
09-11-2023

Folketingets Boligudvalg har d. 12. oktober 2023 stillet følgende spørgsmål nr. 9 (alm. del) til social- og boligministeren, som hermed besvares. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra udvalget.

Spørgsmål nr. 9:

"Vil ministeren kommentere præsentationen fra Dennis Jørgensens foretræde for udvalget den 12/10-23 vedrørende værdiansættelse af andelsboliger, jf. BOU alm. del - bilag 9."

Svar:

Præsentationen omhandler overordnet andelsboligforeninger, hvor boligandelene værdiansættes ud fra forskellige kvadratmeterpriser med den virkning, at andelshaverne bidrager forskelligt til foreningens driftsudgifter pr. kvm.

Jeg kan ikke gå nærmere ind i den konkrete sag, som Dennis Jørgensen har oplevet, og vil i det følgende alene kommentere på de generelle tiltag, som Dennis Jørgensen fremsætter ønske om:

- 1) En skærpelse af retningslinjer for fordeling af driftsudgifter
- 2) En styrkelse af mindretalsbeskyttelsen
- 3) Faste retningslinjer for konvertering af erhvervsandele til boligandele.

En skærpelse af retningslinjer for fordeling af driftsudgifter

Efter de gældende regler betaler andelshaverne til foreningens driftsudgifter gennem den boligafgift, som de betaler til foreningen. Boligafgiften fastsættes af foreningens generalforsamling og omfatter – foruden betaling til driftsudgifterne for foreningens ejendom – også betaling til afdrag og forrentning af foreningens gæld.

Fordelingen af boligafgiften blandt andelshaverne er ikke reguleret i loven, men i den enkelte forenings vedtægter. Efter den vejledende normalvedtægt for andelsboligforeninger skal boligafgiften fordeles efter samme forhold som andelshaverne har andel i foreningens formue¹, dvs. i forhold til andelsværdien. Bestemmelsen afspejler, at andelshaverne betaler til driften af foreningen ud fra værdien af den lejlighed, de har brugsret til.

Der er ikke regler i andelsboligloven for, hvordan den indbyrdes andelsværdi fastsættes, men andelsværdien vil typisk blive fastsat på baggrund af arealet af lejligheden ud fra den betragtning, at de enkelte lejligheder bidrager

¹ Tilsvarende bestemmelse findes i ABFs standardvedtægter.



nogenlunde ens til den samlede værdi af ejendommen pr. kvm. Det forekommer imidlertid, at enkelte lejligheder af samme størrelse bidrager væsentligt forskelligt til den samlede værdi af ejendommen. Dette gælder f.eks. visse lejligheder i ældre ejendomme, der tidligere udelukkende har været benyttet til erhverv, men som senere er omdannet til boliglejligheder.

Der er ikke nødvendigvis en sammenhæng mellem den værdi en lejlighed bidrager med til den samlede værdi af ejendommen, og som bestemmer boligafgiften, jf. ovenfor, og den brugsværdi den har for den enkelte andelshaver, når vedkommende sammenholder med brugsværdien og boligafgiften for øvrige lejligheder. Den enkelte andelshaver kan derfor have den opfattelse, at der foreligger en urimelig forskelsbehandling af andelshaverne og have et ønske om en omfordeling af boligafgiften.

Efter normalvedtægten kan en omfordeling af boligafgiften besluttes af foreningens generalforsamling med 2/3 flertal. Det er således formelt set muligt inden for de gældende regler at ændre på fordelingen af andelshavernes betaling til driftsudgifterne, men det kræver, at et kvalificeret flertal af andelshaverne er enige i ændringen.

Ved en beslutning om en nedsættelse af boligafgiften for en andelshaver vil der opstå en række afledte problemstillinger, som der skal tages stilling til, bl.a. om andelsværdien samtidigt skal nedsættes, evt. mod kompensation, og hvilken betydning det får for de øvrige andelshavere, herunder for andelsværdierne og boligafgiften for øvrige. Der kan også foreligge historiske forhold i en forening, som skal tages i betragtning, herunder baggrunden for og omstændighederne ved en omdannelse af en lejlighed fra erhverv til bolig, hvis ønsket om en nedsættelse af en boligafgift har relation til dette.

Det beror på situationen i den enkelte forening, hvilke forhold der er relevante og skal inddrages og hvordan disse forhold kan afvejes over for hinanden, så der findes en rimelig løsning, og jeg mener derfor ikke, at spørgsmålet om fordeling af boligafgifterne i en forening er egnet til at blive løst gennem mere generelle og faste retningslinjer end de regler, der allerede findes i normalvedtægten.

En styrkelse af mindretalsbeskyttelsen

Andelsboligloven indeholder i dag en bestemmelse om mindretalsbeskyttelse, der bl.a. forbyder, at en andelsboligforenings generalforsamling træffer beslutninger, som er åbenbart egnede til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning. Beslutninger der træffes i strid med dette er ugyldige. Spørgsmålet om der foreligger en ugyldig beslutning hører under de almindelige domstoles kompetence.

Bestemmelsen i andelsboligloven er inspireret af en mindretalsbeskyttelsesregel i selskabslovgivningen og er også medtaget i den nye ejerlejlighedslov, der trådte i kraft 1. januar 2021.

Bestemmelsen må antages at udgøre en tilstrækkelig sikring af, at en andelsboligforenings generalforsamling ikke træffer urimelige beslutninger over for enkelte andelshavere, og det er derfor min holdning, at der ikke er behov for at indføre yderligere regler til sikring af mindretalsbeskyttelse i andelsboligforeninger.

Faste retningslinjer for konvertering af erhvervsandele til boligandele

Andelsboligloven og normalvedtægten indeholder ikke bestemmelser om omdannelse af erhvervsandele til boligandele.



Som det fremgår af det ovenstående, er udgangspunktet for værdiansættelsen af en andel, at værdien afspejler den relative værdi, den tilknyttede lejlighed har i forhold til øvrige lejligheder. Dette kan medføre, at der opstår uens andelsværdier og boligafgifter for andelslejligheder af samme størrelse, og som opleves urimelige af en andelshaver.

En omdannelse fra erhvervsandel til boligandel kan have forskellige udgangspunkter, og løsningen i de enkelte sager beror på en afvejning af forskellige konkrete forhold og interesser i den enkelte forening. Også i dette spørgsmål mener jeg, at det ikke er egnet til at blive løst gennem nye generelle retningslinjer.

I øvrigt bemærker jeg, at åbenbart urimelige beslutninger vil kunne omstødes via den omtalte mindretalsbestemmelse i andelsboligloven.

Samlet set er det ikke mit indtryk, at de rejste problemstillinger udgør et generelt problem, og jeg vurderer også, at løsningerne næppe kan findes gennem en yderligere regulering.

Med venlig hilsen
Pernille Rosenkrantz-Theil
Social- og boligminister