



Velfærdsministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

København, den 25. februar 2009

Høring over forslag til lov om ændring af lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

ABF takker for det fremsendte udkast til lovforslag.

Det er ABF's opfattelse, at forslaget løser problemerne vedrørende belåning til vedligeholdelsesarbejder i boligforeninger med tilskudsdeklarationer.

Med hensyn til bestemmelserne om muligheden for kommunalbestyrelsen til at yde rente- og afdragsfrie lån, er det vanskeligt at bedømme, om denne model vil medføre, at de pågældende foreninger frikøber sig for tilskudsbestemmelserne.

Lovforslaget medfører en fordel for foreningerne, i forhold til reglerne som de er i dag, ved at kommunalbestyrelsen kan yde rente- og afdragsfrie lån. Dette er imidlertid formentlig ikke en tilstrækkelig gunstig løsning til, at foreningerne vil benytte sig af tilbuddet, selvom kommunalbestyrelsen måtte ønske at yde det rente- og afdragsfrie lån, hvilket de efter lovforslaget ikke har pligt til.

Det er ABF's opfattelse, at foreningerne burde få mulighed for at frikøbe sig for et langt lavere beløb end den fulde difference mellem den nuværende ejendomsværdi og den oprindelige anskaffelsessum med tillæg af forbedringer.

Dette skyldes, at det forekommer besynderligt, at de 23 private andelsboligforeninger, hvor der ikke samtidig er lyst hjemfaldspligt, kun kan frikøbe sig for den fulde difference mellem den nuværende ejendomsværdi og den oprindelige anskaffelsessum med tillæg af forbedringsværdien under hensyn til

- at andelsboligforeninger, der har den dobbelte byrde i form af hjemfaldspligt og tilskudsdeklaration, kan og har kunnet frikøbe sig for et væsentligt lavere beløb

ÅBNINGSTID
Mandag - Torsdag
Kl. 08.30 - 15.30
Fredag
Kl. 10.00 - 15.30

Kontakt
33 86 28 30
Fax: 33 86 28 55
abf@abf-rep.dk
www.abf-rep.dk

- at de almennyttige boligforeninger er blevet frigjort uden betaling, jf. bekendtgørelse af 10. august 1965 § 6, stk. 2
- at private er blevet frigjort for forpligtelserne mod betaling af 125% af oprindeligt tilskud
- at private andelsboligforeninger i andre kommuner er frigjort for forpligtelserne uden betaling
- at disse andelsboligforeninger, som de eneste i samfundet ikke skal have andel i ejendomsværdistigningerne, selvom de i 1920'erne betalte 80% af anskaffelsessummen og siden har betalt samtlige driftsudgifter ved ejendommenes drift.

I den forbindelse bemærkes, at man gennem årene har haft mange andre støtteordninger ved opførelse af private andelsboligforeninger og ved byfornyelse m.v. Man har ikke ved andre støtteordninger stillet krav om, at al værdistigning alene skulle tilfalde den, der har ydet tilskuddet. Endelig bemærkes, at en del af ejendommenes værdistigninger skyldes de forbedringer, som foreningerne selv har bekostet. Disse er ved beregning af forbedringsværdierne sat i datidskroner og ikke reguleret op til nutidskroner. Dette betyder, at jo mere man har forbedret ejendommen, jo mere er den steget i værdi, og jo mere skal man betale kommunen ved frikøb.

Det er ABF's opfattelse, at foreningerne burde få lov til enten at frikøbe sig for det oprindelige tilskud + 50% (ligesom de ejendomme hvor der også var tingslyst hjemfaldspligt), eller ved at betale 20% af den nuværende ejendomsvurdering med fradrag af værdien for de forbedringer, der er udført siden anskaffelsen (herefter deles værdistigningen i samme forhold som den oprindelige anskaffelsessum).

Endelig skal vi gøre opmærksom på Østre Landsrets dom af 29. januar 2009, hvor det er blevet fastslået, at en sælger af en andel i en ejendom med tilskudsdeklaration lovligt kan beregne andelsprisen efter andelsboligforeningslovens normale regler. Dommen tager ikke stilling til, om Københavns Kommune kan rejse krav efter tilskudsdeklarationen, men retten angiver udtrykkeligt, at man ikke har taget stilling til dette spørgsmål, herunder at der ikke er taget stilling til, om der er udvist retsfortabende passivitet på grund af manglende håndhævelse af tilskudsdeklarationen overfor sælgere af individuelle andelslejligheder.

ABF har i øvrigt følgende kommentarer til lovforslaget:

Ad § 1, nr. 4. Forslag til ny § 3, stk. 2.

Ifølge bestemmelsen kan kommunalbestyrelsen selv bestemme om man vil yde et rente- og afdragsfrit lån. Det er ABF's opfattelse, at det i bestemmelsen bør anføres, at kommunalbestyrelsen **skal** yde et rente- og afdragsfrit lån.

I sidste punktum i bestemmelsen anføres, at der ikke skal ske indfrielse ved overtagelse efter medlemmets død, hvis andelen overtages af efterlevende ægtefælle eller en anden person, som ved dødsfaldet har haft fælles husstand med medlemmet i mindst 2 år. ABF er klar over, at dette er fristen for at kunne overtage en lejelejlighed efter lejeleven. Imidlertid er det således, at i de fleste andelsboligforeningers vedtægter kan en samlever og andre personer faktisk overtage andel og bolig, hvis man blot har haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3

måneder før dødsfaldet. Det er derfor ABF's opfattelse, at personer der har haft fælles husstand med medlemmet i mindst 3 måneder, bør få muligheden for at vente med at indfri andelen i frigørelsesbeløbet.

Ad § 2 punkt 1: ny § 4 b i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Ad § 4 b, stk. 4.

Denne bestemmelse vil efter ABF's opfattelse give store problemer for andelsboligforeningerne og kan være medvirkende årsag til, at en forening ikke tør frikøbe ejendommen. Dette hænger sammen med, at der i vidt omfang er lyst ejerpantebreve for større beløb end andelenes nuværende værdi. Hvis disse ejerpantebreve, hvor retten er stiftet inden 1. juli 2009, skal respekteres, vil det ikke blive andelshaverne, men andelsboligforeningen som sådan, der kommer til at betale frikøbet for en række af lejlighederne. ABF er klar over, at der er et vist hensyn til de pant- og udlægshavere der er på nuværende tidspunkt. Imidlertid vil det være således, som lovforslaget er formuleret, at det er andelsboligforeningen, der kommer til at tage hele risikoen for eventuelle fald i ejendomsværdien efter frikøbet, og samtidig kommer foreningen til at skulle respektere en eventuel overbelåning på frikøbstidspunktet.

Det er ABF's opfattelse, at dette problem ikke kan løses som anført i bemærkningerne ved at indgå aftale med de enkelte andelshavere. De berørte foreninger er alle store andelsboligforeninger med mange andelshavere, og det vil formentlig være praktisk umuligt at få en aftale i stand med hver eneste andelshaver.

Det er derfor umiddelbart ABF's opfattelse, at stk. 4 bør udgå, således at tilgodehavendet vedrørende frikøbet **altid** går forud for pant- og udlægshavere, idet dette ikke vil forringe pant- og udlægshavernes stilling på tidspunktet for frikøbet, hvor der må formodes at være dækning både for beløbet til frikøb, og for det beløb som pant- og udlægshaverne på dette tidspunkt rent faktisk havde sikkerhed for og dermed krav på at få udbetalt ved et salg.

En anden løsning på dette problem kunne være at anføre, at stk. 3 ikke gælder i forhold til pant- og udlægshavere, der pr. frikøbstidspunktet har pant indenfor den pågældende andelsandel i foreningens formue ifølge sidst aflagte regnskab før 1. juli 2009 og med tillæg af værdien af individuelle forbedringer pr. 1. juli 2009.

Endvidere er det ABF's opfattelse, at såfremt man ikke ændrer stk. 4 på en af de to måder, der er foreslået ovenfor, må datoen 1. juli 2009 i stk. 4 ændres til datoen for lovforslagets fremsættelse, således at der ikke er andelshavere, der benytter perioden fra lovforslagets fremsættelse til lovens ikrafttræden til at få tinglyst ejerpantebreve, der går forud for frigørelsesbeløbet.

Såfremt stk. 4 opretholdes, bør det afgørende være, hvad der er tinglyst på denne dato, idet det vil være vanskeligt for andelsboligforeningerne, der i vidt omfang er selvadministrerende, at konstatere, om en rettighed er stiftet før eller efter 1. juli 2009, hvorimod en tinglysning er nem at konstatere. Der vil formentlig være en rimelig tid fra lovforslagets fremsættelse til 1. juli 2009, til at de berørte kan nå at få indleveret dokumenterne til tinglysning. Eventuelt kunne man anføre, at rettighederne skal være stiftet inden 1. juli 2009 og tinglyst senest 1. september 2009.

Bemærkningerne til lovforslaget.

I bemærkningerne til lovforslagets nr. 4 bør der i andet afsnit, enten skrives ”boligforeninger” eller ”byggeföreninger (boligforeninger)”.

Med venlig hilsen
ABF

Jan Hansen