



folketinget@ft.dk

Folketinget
Att.: By- og Boligudvalget
Christiansborg
1240 København K

31. oktober 2014
J.nr. 33416

Lovforslag nr. 47 til Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

Vi retter henvendelse til By- og Boligudvalget, idet vort kontor igennem mere end 20 år har medvirket ved stiftelse af et stort antal andelsboligforeninger.

Nedenfor er nærmere begrundet, hvorfor vi advarer mod at hæve tilslutningskravet til 60% af **beboelseslejerne**.

KONKLUSION

Af den nærmere redegørelse nedenfor følger:

1. Tilslutningsprocenten er i mange tilfælde ikke afgørende for, hvorvidt andelsboligforeningens økonomiske grundlag er sundt eller ej.
2. Tomme lejligheder på tilbudstidspunktet vil ikke tælle med til opfyldelse af tilslutningskravet.
3. Opsagte lejemål vil heller ikke tælle med.
4. Tidsbegrænsede lejemål vil kun tælle med, hvis lejereren rent faktisk indmelder sig i foreningen.

P.gr.a. de i punkt 2-4 nævnte forhold, vil tilslutningsprocenten reelt blive væsentlig større end 60%, idet der stort set altid er tomme, opsagte og/eller tidsbegrænsede lejemål, som med god grund kan betragtes som en del af andelsboligforeningens økonomiske fundament.

Marina Andersen
Henning Biil
Anders Birkenfeldt
Katrine Bundgaard
Regitze Elmsted
Christoffer Iversen
Knud-Erik Kofoed
Lars Brun Nielsen
Carsten Ringgård
Mads Schierbeck
Rikke L. Slavensky
Jeppe B. Stefansen
Ole Theut
Allan Thomsen
Sarah Fisker Vissing

Advokat Allan Thomsen

at@ntadvokater.dk
Direkte tf. 35 44 70 02
Mobil 26 30 26 47

Sekretær Anni Jeppesen

aj@ntadvokater.dk
Direkte tf. 35 44 70 19

BAGGRUND

Som anført i bemærkningerne til lovforslaget er der ingen tvivl om, at en række andelsboligforeninger blev stiftet på et for optimistisk grundlag i årene op til finanskrisen. Antallet af andelsboliger, som i den anledning har haft problemer, er dog stadig forsvindende lille i forhold til det antal ejerboliger, som blev købt med lignende optimistiske briller.

Generelt kan ingen have indvendinger imod, at beslutninger træffes på et oplyst grundlag. Til gengæld skal man være varsom med at forsøge at detailregulere fremadrettet på grundlag af en bakspejlsanalyse.

Den væsentligste årsag til, at nogle få andelsboligforeninger blev stiftet på et usundt økonomisk grundlag, var udsigten til, at lejerne ved et køb kunne få en omgående fortjeneste ved værdiansættelsen af andelen. Dette (usunde) incitament er væk, idet den indførte karenperiode på 2 år sikrer mod spekulation i værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom ved stiftelsen af foreningen.

Det er som følge heraf naturligt, at lejerne fokuserer på driften af andelsboligforeningen og dermed på realistiske budgetter. Det er uhyre sjældent forekommende, at lejerne kan falde i husleje ved stiftelsen af en andelsboligforening. Da lejerne således både skal udrede et kontant beløb (indskud) og skal stige i husleje, er der således som udgangspunkt en sund skepsis i forhold til økonomien overfor de mere bløde fordele, som opnås ved at eje ejendommen i fællesskab.

I relation til det kontante indskud bemærker jeg i øvrigt, at kravene i praksis er steget ganske betragteligt. Før finanskrisen var det ikke usædvanligt, at lejerne kunne indtræde i andelsboligforeningen ved blot at konvertere depositum, forudbetalt leje og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto, således at de ikke reelt skulle have penge op af lommen. Det er langt fra gældende ved stiftelser i dagens marked. Det sædvanlige er, at lejernes kontante indskud udgør kr. 1.000-2.000 pr. m², hvilket gør det til en udfordring og ofte prohibitivt for unge og pensionister at blive medlemmer af andelsboligforeninger.

Heraf følger, at der er stiftet betydelig færre andelsboligforeninger efter finanskrisen og en del af de foreninger, der er stiftet, har en tilslutning på mindre end 60% af beboelseslejerne.

Hertil kommer, at forhøjelsen af tilslutningskravet fra 1/3 i andelsboligloven og 1/2 i lejeloven (ved tilbudspligt) til 60% i mange situationer ikke spiller nogen rolle i relation til bedømmelsen af andelsboligforeningens økonomiske fundament, som er det helt afgørende argument for forslaget.

Eksempel

Til belysning af forholdene beskrives en ejendom med 48 beboelseslejligheder og 1 erhvervslejemål. De 48 beboelseslejemål fordeler sig med 36 lejemål á 60 m² (3 op-gange) og 12 lejemål á 120 m² (en opgang). Erhvervslejemålet omfatter 600 m² svarende til stueetagen.

Lejen er fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt leje, men dog er 12 af de små lejemål og 4 af de store lejemål moderniseret, således at lejen fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (gennemgribende forbedret).

Lejeindtægten på ejendommen kan herefter opgøres således:

Boliger

24 lejligheder á 60 m ² á kr. 500 pr. m ² om året i årlig leje	kr. 720.000
8 lejligheder á 120 m ² á kr. 500 pr. m ² om året i årlig leje	kr. 480.000
12 lejligheder á 60 m ² á kr. 1.200 pr. m ² om året i årlig leje	kr. 864.000
4 lejligheder á 120 m ² á kr. 1.200 pr. m ² om året i årlig leje	<u>kr. 576.000</u>
Boliger i alt 48. Årlig leje	kr. 2.640.000

Erhverv

600 m ² á kr. 1.800 pr. m ² om året i årlig leje	<u>kr. 1.040.000</u>
Årlig leje i alt	<u>kr. 3.680.000</u>

Af forarbejderne fremgår den tese, at jo større andel af lejeindtægten/boligafgiften, som hidrører fra andelshavere – jo større sikkerhed. Denne forudsætning er kun delvis rigtig og hænger ikke nødvendigvis sammen med antallet af lejere.

Lejeindtægten fra **boliger** anses generelt for **meget sikker**, også hvor lejen er fastsat i medfør af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Til gengæld kan der knytte sig betydelig usikkerhed til lejefastsættelsen for **erhverv**, hvor lejen som udgangspunkt er ren **markedsbestemt**.

Ved at anvende modelejendommen ovenfor, kan 60% kravet opfyldes således.

Eksempel 1

29 boliger, svarende til de som betaler omkostningsbestemt leje, giver følgende resultat:

24 boliger, jf. ovenfor	kr. 720.000
5 boliger, jf. ovenfor	<u>kr. 300.000</u>
Årlige leje i alt	<u>kr. 1.020.000</u>

60% kravet er opfyldt, men det er evident, at med en "usikret" lejeindtægt på mere end kr. 2,5 mio. om året, når man ikke i mål.

Eksempel 2

Pointen er imidlertid, at man kan stifte en meget sund andelsboligforening med deltagelse af de 16 beboelseslejere, hvis leje er fastsat i medfør af boligreguleringslovens § 5, stk. 2 og erhvervslejemålet. Det giver følgende resultat:

12 boliger, jf. ovenfor	kr. 864.000
4 boliger, jf. ovenfor	kr. 576.000
Erhvervslejemål	<u>kr. 1.040.000</u>
Årlige leje i alt	<u>kr. 2.480.000</u>

Det vil sige, at 1/3 af beboelseslejerne og det ene erhvervslejemål til sammen afdækker mere end 2/3 af ejendommens lejeindtægt, hvortil kommer, at risiko for lejetab på lejemålene med omkostningsbestemt leje må anses for tæt på 0. **En økonomisk meget sund forening.**

Hertil kommer, at 60% kravet i det praktiske liv vil blive endog højere! Det er korrekt, som anført i bemærkningerne, at det nugældende krav på 1/3 og 1/2 i henholdsvis andelsboligloven og lejeloven ikke er et praktisk problem, idet de økonomiske realiteter tilsiger, at en større andel af *lejlighederne/lejeindtægten* kan henregnes til andelsboligforeningen. Det er stort set altid således, at der i forbindelse med salg af udlejningsejendomme er tomme lejligheder, som køber/andelsboligforeningen kan råde over. Hertil kommer, at der løbende er opsigelse af lejligheder, men hvor den opsagte lejlighed måske først vil stå til disposition 1 måned eller 2 efter overtagelsesdagen. Endelig er der tidsbegrænsede lejemål, som vil være relevante for bedømmelsen af tilslutningen til andelsboligforeningen.

Det ses således ofte, at tilslutningen fra lejere af beboelseslejligheder er mindre end 60%, men at foreningen med tillæg af **tomme, opsagte og tidsbegrænsede lejemål** vil få det sunde økonomiske grundlag, som selvfølgelig tilstræbes ved stiftelse af foreninger.

Bemærk! Med formuleringen af lovforslaget vil de tomme, opsagte og tidsbegrænsede lejemål ikke kunne indregnes i 60% kravet.

På grund af disse praktiske problemer og de uendelige mange variationer, må vi opfordre til, at tilslutningskravet ikke forhøjes ud over de 50%, som er gældende efter lejelovens regler om tilbudspligt.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Allan Thomsen".

Allan Thomsen