



Andelskrak rammer skævt

Standstning af betalinger kan være en attraktiv udvej for nye andelsboligforeninger med presset økonomi. Den første forening har givet op, og langt flere overvejer krakket for at få en frisk start. Men konkurser rammer skævt hos de forskellige andelshavere.

Af Simon Nyborg

I flere andelsboligforeninger drøfter man nu helt at standse betalingerne.

Berlingske Business kender til adskillige foreninger, der enten overvejer at kaste håndklædet i ringen, eller som allerede har meddelt kreditorerne, at de ikke kan betale og derfor har fået en ny låneaftale.

Dermed løber foreningerne en risiko for konkurs og tvangsauktion, og det kan faktisk være attraktivt frem for at stå med en bolig, som andelshaveren skal betale for at slippe af med.

Det bekræfter flere rådgivere og eksperter over for Business. De advarer dog samtidig om, at juraen ikke er på plads, og at en konkurs rammer meget skævt blandt andelshaverne.

»Jeg kender til flere foreninger, der overvejer helt at give op. Selv i foreninger, der ikke bruger ordet betalingsstandsning, går diskussionerne på, at der ikke er nogen udvej, hvis ikke de slipper af med noget af gælden,« fortæller Tejs Carstensen, uafhængig rådgiver om økonomi- og risikostyring i andelsboligforeninger.

Den slags overvejelser følger af, at der under højkonjunkturen blev stiftet foreninger i dyrt indkøbte ejendomme og med meget lidt egenkapital. Samtidig har realkreditinstitutterne ofte fraveget det traditionelle krav om personlig hæftelse fra andelshaverne, og det kan gøre et krak til det mindst ringe alternativ.

Frisk start

I andelsboligforeningen Thyra Danebod på det ydre Frederiksberg har et flertal allerede

valgt at standse betalingerne frem for at være bundet til andele med negativ værdi. Dermed har kreditorerne – Nykredit og Nykredit Bank – mulighed for at begære konkurs, men det er endnu ikke sket ifølge Business' oplysninger.

Spørgsmålet er også, om konkursbegæringen vil komme, for det er pengeinstitutterne, der står til at blive den største taber ved en tvangsauktion, mens de fleste andelshavere blot vil miste et relativt lille indskud og ydermere skal tilbydes lejlighederne som lejere.

Det valg står flere andre foreninger også overfor:

»En af løsningerne er en konkurs. Det er især oplagt, hvis andelshaverne dermed kommer ud af hæftelsen og kun mister det oprindelige indskud. Det store spørgsmål er dog, om andelshaverne kan blive boende som lejere, og det spørgsmål skal foreningen have helt styr på inden konkursen,« siger Kim Valentin fra Finanshuset Fredensborg, der har flere andelsboligforeninger blandt kunderne.

Også advokat Timmy Lund Witte fra Ejendomsforeningen Danmark, der bl.a. repræsenterer administratorer af andelsboligforeninger, vurderer, at det for nogle foreninger ser fordelagtigt ud at rulle hele andelskonstruktionen tilbage, slippe for gælden og fortsætte som lejere.

Splittelse

Konkursen er dog kun en god udvej for de oprindelige stiftere af foreningen, som blot har et lille indskud på spil. Har man købt efter stiftelsen eller belånt sit andelsbevis, kan det blive en katastrofe.

Tejs Carstensen kender til en mindre forening, der er langt i overvejelserne, men hvor spørgsmålet splitter andelshaverne.

»Et flertal af familierne vil komme billigt ud af en konkurs, og for dem vil et krak betyde, at de kan komme godt videre i livet. Omvendt vil det ramme andre meget hårdt og true både deres økonomi og boligsituation. Det er et meget svært valg, og det er naturligvis ubehageligt med den slags interessekonflikter i en lille forening,« siger Tejs Carstensen.

Heller ikke for realkreditinstitutterne er konkurs en god løsning, og derfor vurderer han, at der bliver arbejdet stenhårdt på alternative modeller som f.eks. at indgå en akkordordning, hvor en del af gælden bliver udskudt til bedre tider og en ny løsning kan forhandles på plads.

simn@berlingske.dk



Kun få problematiske foreninger

Langt de fleste andelsboligforeninger har en sund økonomi. Men især nye foreninger med ringe økonomi skæmmer billedet.

Af Simon Nyborg

De meget omtalte problemer med overvurderinger og overbelåninger, der nu truer nyere andelsboligforeninger på livet, udgør kun en lille del af den samlede sektor. De fleste gamle foreninger har en sund økonomi og kan stadig være et godt boligkøb.

»Vi er væk fra den romantiserede

forestilling, hvor det at komme ind i en andelsboligforening var som at vinde i lotteriet. Men der er stadig flest gode andelsboligforeninger – det bedste og det værste på hele boligmarkedet findes her,« siger Henrik Grave, der rådgiver om køb af andelsboliger.

Han advarer samtidig om, at regnskaber og vedtægter ikke altid viser

det fulde billede og anbefaler på linje med økonomi- og erhvervsministeren professionel rådgivning.

Omfang ukendt

Ingen – hverken myndigheder eller organisationer – kender omfanget af de foreninger, der sidder med en faretruende stram økonomi på grund af en risikabel stiftelse.

Alle er dog enige om, at problemerne primært begrænser sig til foreninger stiftet i perioden 2005 til 2008. De udgør kun få procent af den samlede sektor, men problemerne berører alligevel tusindvis af husstande og hundredevis af foreninger (se boksene her til højre).

simn@berlingske.dk