

**FALSKNERI**

En administrationschef, der skulle kontrollere de ansattes eksamenspapirer, har selv forfalsket sit eget eksamensbevis. www.business.dk

BUSINESS

Langt de fleste andelsboligforeninger har en sund og solid økonomi, så man med ro i sindet kan købe sig en bolig af den type. Men enkelte foreninger, der blev stiftet mellem 2005 og 2008, er ramt af økonomiske problemer, fordi gælden er vokset dem over hovedet. Andelsboligforeningen Thyra Danebod på det ydre Frederiksberg ved København er så hårdt ramt, at foreningen er gået i betalingsstandsning. Men juraen for det videre forløb er ikke kløkkelår, fordi der er meget få fortilfælde.

Foto: Mikkel Møller Jørgensen

Tvivlsom jura ved andelskrak

Selv om en konkurs kan virke fristende for kriseramte andelsboligforeninger, er det en rejse ind i ukendt land. Der er næsten ingen juridisk praksis på området.

Af Simon Nyborg

Umiddelbart kan et stop for betalingerne virke som en oplagt vej ud for trængte andelshavere. Men der er flere muligheder for at fare vild i et område, som få har begivet sig ud i før.

Mange nyere andelsboligforeninger står over for stigende boligafgifter, samtidig med at andelene er usælgelige. Men ved en konkurs vil de oprindelige andelshavere ofte kun miste deres beskedne indskud. Og de kan ydermere se frem til at blive i boligen som lejere til en billigere ydelse.

Valget er dog ikke helt så simpelt ifølge advokat Timmy Lund, jurist i Ejendomsforeningen Danmark, der både repræsenterer administratører af andelsboligforeninger og de investorer, der kan ske at overtage andelsforeninger på tvangsauktion.

»Andelsloven er helt klar: Hvis foreningen opløses, har andelshavere krav på at fortsætte som lejere. Problemerne opstår, når det kommer til, hvilke vilkår andelshaverne skal have, når de bliver lejere. Her mangler der simpelthen en retspraksis,« siger han.

Risiko for høj leje

Rent praktisk kan en betalingsstandsning komme i stand ved, at generalforsamlingen sætter boligydelsen så lavt, at foreningen ikke kan

betale ydelserne til lånene. I det tilfælde er det op til kreditorerne at begære en konkurs.

Men faktisk kan et lille mindretal også presse en betalingsstandsning igennem ved at »stemme med fødderne«: I den aktuelle betalingsstandsning i Thyra Danebod på Frederiksberg flyttede en gruppe andelshavere simpelthen, og så var der kun de tilbageværende til at betale – hvilket et flertal altså valgte ikke at gøre.

Man slipper naturligvis ikke for forpligtelserne ved at flytte, men foreningen kan kun inddrive pengene med et søgsmål, hvilket tager tid. Og i mellemtiden kan foreningen altså gå ned.

Ender det i konkurs og tvangsauktion kan andelshaverne fortsætte som lejere, men praksis for lejeniveauet er ikke klart, da der kun er én landsretsdom fra 1989.

»Det rejser bl.a. spørgsmålet om, hvad der sker med de forbedringer som andelshaverne har lavet. Lige nu ligger det til, at lejerne skal betale ekstra for dem, selv om de selv bekostede dem, mens de var andelshavere. Et andet stort spørgsmål er, hvor mange særkrav den nye udlejer kan indføre i kontrakten. Der mangler klare domme i de her spørgsmål,« siger Timmy Lund.

simm@berlingske.dk

KONKURS

FAKTA

DET SKAL DU KIGGE EFTER

- Hvornår er foreningen stiftet? Problemerne ligger hovedsageligt efter 2005.
- Hvordan opgøres værdien af ejendommen, og er der hensat egenkapital til dårligere tider?
- Hvor stor er gælden? Gæld på mere end 10.000 kr. pr. m² er høj gældssætning.
- Afdrager foreningen på sin gæld? Det betyder meget for foreningens lånemuligheder.
- Er der en rente-swap og eventuelt også en rentetrappe? I så fald skal du undersøge vilkårene nøje.
- Det er ikke nok at se på areal, købesum og boligafgift før et køb af andelsbolig.

Kilde: Henrik Grave, Andelsboligpris.dk

ANDELSSEKTOREN I TAL

- Der er i alt 202.000 andelsboliger, heraf 136.000 alene i hovedstadsregionen.
- Den samlede værdi af de offentlige vurderinger af sektoren udgør over 200 mia. kr. ifølge Tejs Carstensen, der indtil videre har registreret 86 pct. af landets andelsboliger.
- Der er udbudt kontroversielle lån med rentetrapper for et mindre tocifret milliardbeløb ifølge Finanstilsynet.
- På den baggrund udgør de problematiske foreninger kun få procent af den samlede sektor.
- Men selv få procent betyder, at der er økonomiske problemer i flere hundrede foreninger og flere tusinde husstande.

Kilde: Danmarks Statistik, Finanstilsynet og Tejs Carstensen