

Vejledende udtalelse om andelsboliglovens § 5, stk. 5

Beskrivelse af den generelle problemstilling

Maksimalprisbestemmelsen i andelsboliglovens § 5 fastsætter en maksimal pris for, hvor meget en given andel i en given andelsboligforening må sælges til. Andelsboliglovens § 5 indeholder en række særbestemmelser, hvorefter foreningens formue i særlige situationer skal opgøres på en bestemt måde, herunder andelsboliglovens § 5, stk. 5, som bestemmer, at:

”Er der tinglyst deklaration på foreningens ejendom efter § 29 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, fradrages der ved opgørelsen af foreningens formue et beløb, der svarer til den ydede støtte efter kapitel 4 i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Fradrag efter 1. pkt. skal kun foretages i den periode, hvor det i den tinglyste deklaration er angivet, at tilbagebetaling af støtte skal finde sted ved afhændelse af foreningens ejendom.”

Bestemmelsen blev indsat ved lov nr. 1235 af 27. december 2003 (konsekvensændringer som følge af lov om byfornyelse og udvikling af byer).

Det fremgår af ordlyden i andelsboliglovens § 5, stk. 5, at to betingelser skal være opfyldt, før bestemmelsen finder anvendelse:

1. Der skal være tinglyst en deklaration på foreningens ejendom efter § 29 i lov om byfornyelse og udvikling af byer.
2. Fradraget skal kun foretages i den periode, hvor det i den tinglyste deklaration er angivet, at der skal ske tilbagebetaling af støtten ved afhændelse af ejendommen.

Erhvervsstyrelsen er blevet forelagt spørgsmål om den praktiske anvendelse samt fortolkning af andelsboliglovens § 5, stk. 5, bl.a. i forhold til med hvilket beløb foreningens formue skal korrigeres, om det også gælder for byfornyelsesstøtte der ikke er tinglyst på ejendommen, samt hvor længe byfornyelsesstøtten skal fratrækkes foreningens formue.

Derudover er Erhvervsstyrelsen blevet forelagt spørgsmål om, hvorvidt bestemmelsen alene vedrører byfornyelsesstøtte ydet efter byfornyelseslovens § 29.

Regelgrundlaget for andelsboliglovens § 5, stk. 5

I bemærkningerne til lovforslaget (2003/1 LSF 74) er det anført, at efter kapitel 4 i lov om byfornyelse og udvikling af byer kan der ydes støtte til istandsættelse af andelsboligforeningers ejendomme i forbindelse med de nævnte støtteberettigede arbejder. Støtten ydes som et kontant tilskud.

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Tlf. 35 29 10 00

Fax 35 29 10 01

CVR-nr 10 15 08 17

E-post erst@erst.dk

www.erst.dk

ERHVERVS MINISTERIET

Det fremgår af bemærkningerne, at:

”For at hindre, at den offentlige støtte til gennemførelsen af sådanne arbejder kapitaliseres ved overdragelse af andelsboliger, er det foreslået, at det ydede tilskud skal fragå ved opgørelsen af værdien af foreningens formue. Tilskuddet kommer herved ikke til at påvirke den pris, der kan godkendes af bestyrelsen for andelsboligforeningen ved en andelshavers overdragelse af sin andelsbolig.”

Formålet med bestemmelsen har således været at forhindre, at andelshavere opnår en gevinst ved salg af deres andel, når andelsboligforeningens ejendom istandsættes ved brug af offentlige tilskud.

Det fremgår i øvrigt af de specielle bemærkninger, at forslaget skal ses i sammenhæng med forslaget om at tilføje ”eller lov om byfornyelse og udvikling af byer” i andelsboliglovens § 5, stk. 7, således, at gennemførelsen af de byfornyelsesarbejder, der er finansieret med byfornyelseslån, ligeledes ikke påvirker den pris en andelshaver kan overdrage sin andel til i form af et tab for andelshaveren. Læs nærmere herom i styrelsens vejledende udtalelse om andelsboliglovens § 5, stk. 7.

Konklusion

Det er Erhvervsstyrelsens vurdering, at der i ordlyden af andelsboliglovens § 5, stk. 5 – *”et beløb, der svarer til den ydede støtte”* – og dennes forarbejder, ikke er støtte for at begrænse det beløb, der fradrages i foreningens formue efter bestemmelsen. Det vurderes således, at det er det fulde støttebeløb, der skal fradrages, så der ved opgørelsen af foreningens formue ses bort fra støtten. Herved sikres, i overensstemmelse med bestemmelsens formål, at en andelshaver ikke opnår en gevinst ved salg af sin andel som følge af den tildelte støtte.

Det er efter ordlyden af andelsboliglovens § 5, stk. 5 – *”Er der tinglyst en deklaration på foreningens ejendom efter § 29 i lov om byfornyelse og udvikling af byer”* – en betingelse, at der er tinglyst en deklaration på foreningens ejendom for, at bestemmelsen finder anvendelse og byfornyelsesstøtte skal fradrages ved opgørelsen af foreningens formue. Det vurderes således, at der ikke skal fradrages støttebeløb i foreningens formue efter bestemmelsen, medmindre der er tinglyst en deklaration efter byfornyelseslovens § 29.

Tilsvarende vurderes det, henset til ordlyden af andelsboliglovens § 5, stk. 5, 2. pkt. – *”fradrag efter 1. pkt. skal kun foretages i den periode, hvor det i den tinglyste deklaration er angivet, at tilbagebetaling af støtte skal finde sted ved afhændelse af foreningens ejendom”* – at det alene er i den periode, hvor foreningen kan blive pålagt at tilbagebetale støtten, såfremt de afhænder ejendommen, at fradraget skal foretages.

Det fremgår hverken af andelsboliglovens § 5, stk. 5, eller forarbejderne, hvorvidt bestemmelsen finder anvendelse for andre bestemmelser end § 29 i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Det vurderes derfor, at bestemmelsen alene finder anvendelse på deklARATIONER, der er tinglyst efter bestemmelsen i § 29 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, som eksplicit er nævnt i bestemmelsens ordlyd.

Det bemærkes, at Erhvervsstyrelsens udtalelse alene er vejledende, og at Erhvervsstyrelsen ikke kan tage stilling til konkrete sager. I tilfælde af uenighed om forståelsen af reglerne træffes den endelige afgørelse af domstolene.