

Andelsboliglovens § 5, stk. 8

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, hvor andelshaverne i særlige situationer beskyttes mod fald i andelens værdi, herunder andelsboliglovens § 5, stk. 8, som bestemmer, at:

”Uanset reglerne i stk. 2-5 kan en andelshaver ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, såfremt ejendommen er opført med støtte efter lov om bolig-byggeri eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv. og finansieret med indekslån.”

Bestemmelsen blev indsat ved lov nr. 194 af 25. maj 1983 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Det fremgår af ordlyden i andelsboliglovens § 5, stk. 8, at to betingelser skal være opfyldt før bestemmelsen finder anvendelse:

1. Ejendommen skal være opført med støtte efter lov om boligbyggeri eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv.
2. Ejendommen skal være finansieret med indekslån.

Erhvervsstyrelsen er blevet forelagt spørgsmål om, hvorvidt andelsboliglovens § 5, stk. 8, fortsat finder anvendelse, såfremt en andelsboligforening har foretaget omlægning eller indfrielse af foreningens indekslån, således at andelsboligforeningen i dag ikke længere er finansieret med et indekslån.

Regelgrundlaget for andelsboliglovens § 5, stk. 8

Af de almindelige bemærkninger til lovforslaget (LFF1982-1983.1.192) fremgår det, at behovet for denne lovregel kom ved gennemførelsen af indekslåneordningen, der trådte i kraft den 1. april 1982. Et indekslån er udtryk for et lån, hvor ydelse og restgæld reguleres i takt med udviklingen i inflationen. Det blev under lovbehandlingen forudsat, at der ville ske en fortsat stigende udvikling i ejendomspriserne. Det skete ikke og der opstod i den forbindelse behov for en lovregel, hvor private andelshaveres indskud i nyopførte indeksbelånte andelsboligforeninger blev

sikret mod en betydelig værdinedgang ved afhændelse af deres andelsbolig.

Af de specielle bemærkninger til lovforslaget (LFF1982-1983.1.192) fremgår det, at:

”For andelsboliger, der er finansieret med indekslån, vil indekslånets restgæld være stigende i en længere periode efter låneoptagelsen. Når samtidig ejendomspriserne er stagnerende eller faldende, betyder dette, at prisen på den enkelte andelsbolig vil være faldende over tiden. Med uændrede ejendomspriser og en inflation på 10 pct. p.a. vil andelens værdi i princippet være lig 0 efter ca. 4 år.

En sådan udvikling vil kunne udsætte andelsbolighaveren for risiko for kapitaltab.

På baggrund heraf foreslås bestemmelsen i lovens § 5 ændret [...].”

Det kan af forarbejderne til bestemmelsen udledes, at baggrunden for bestemmelsen var at imødekomme de andelshavere, som i 1982 stod foran et potentielt kapitaltab på grund af en høj almindelig inflation og stagnerende eller faldende ejendomspriser. Indekslånets restgæld blev reguleret efter den almindelige inflation, hvilket medførte en risiko for nedgang i andelens værdi.

Arbejdsgruppen fra 1989

Den 16. januar 1988 besluttede det daværende Boligministerium at nedsætte en intern arbejdsgruppe vedrørende ”Andelsboliger – prisfastsættelse og finansiering”, som skulle komme med forslag til prisfastsættelsesregler mv. for private andelsboliger efter boligbyggeriloven, byfornyelsesloven og lejeloven. Arbejdsgruppen afgav rapport den 31. marts 1989.

I rapporten fandt arbejdsgruppen ikke tilstrækkelig grund for at opretholde bestemmelsen i lovens § 5, stk. 8. Af arbejdsgruppens rapport fremgår det, at der ikke kunne findes tilstrækkelig grund til at opretholde den særlige regel.

Reglen blev dog opretholdt i forbindelse med folketingsbehandlingen af det lovforslag, som skulle gennemføre arbejdsgruppens anbefalinger, idet der ikke kunne opnås politisk enighed om ophævelse af bestemmelsen i andelsboligloven.

Konklusion

Det er Erhvervsstyrelsens vurdering, at der på baggrund af ordlyden i § 5, stk. 8, og dennes forarbejder ikke findes støtte for at fortolke reglen sådan, at en andelshaver ved overdragelse kan beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som den pågældende selv lovligt har

betalt, hvis en andelsboligforening ikke længere er finansieret med indekslån.

Bestemmelsen er efter forarbejderne udtryk for en særbestemmelse, som skulle imødekomme en på daværende tidspunkt risiko for kapitaltab hos den enkelte andelshaver.

Forarbejderne tager ikke stilling til reglens fremtidige anvendelse, hvilket støtter, at der er tale om en bestemmelse, som har haft til formål at forhindre et kapitaltab hos den enkelte andelshaver i en tid med høj inflation og stagnerende eller faldende ejendomspriser. Da disse forhold ikke længere er til stede, findes der ikke støtte i § 5, stk. 8, til at opretholde beskyttelsen i andelsboligforeninger, som ikke længere er finansieret med indekslån.

Dette medfører, at såfremt der er sket omlægning eller indfrielse af en andelsboligforenings indekslån, så finder bestemmelsen ikke længere anvendelse.

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 reglen træffes den endelige afgørelse af domstolene.