

Her er de seks andelsfælder du som køber skal undgå

En billig andelsbolig kan blive et dyrt bekendtskab. I de senere år, og særligt efter finanskrisen, har man oplevet, at flere andelsboligforeninger er gået konkurs og at andelshaverne har mistet deres andelslejligheder.



Bjarke Madsen

Advokat (H) Elvang & Partnere

bma@elvang.dk

Forhistorien for et dårligt køb har ikke sjældent været, at den konkrete ejendom er blevet købt til en (for) høj pris, kombineret med at andelsboligforeningens budget har været for optimistisk.

En andelsboligforening bliver typisk stiftet i forbindelse med, at lejerne i ejendommen af deres udlejer er blevet tilbudt at købe denne, jf. lejelovens regler om tilbudspligt. Hvis tilbuddet accepteres, vil den ny-stiftede andelsboligforening blive den egentlige køber. Købesummen vil svare til den pris, som udlejer er blevet tilbudt af en anden interesseret køber. Hvis udlejer imidlertid er et anparts- eller aktieselskab (hvis eneste aktiv er ejendommen) og formelt set ønsker at sælge selskabskapitalen, kan udlejer i stedet lade indhente en syns- og skønserklæring på handelsværdien af pågældende ejendom, således at købesummen kommer til at svare hertil.

I sidstnævnte tilfælde har lejerne ikke et andet købstilbud som sammenligningsgrundlag, så de må her stole på, at syns- og skønsmænd har fastsat den rigtige pris.

Skal typisk ikke have penge op af lommen

Selve købesummen er i mange tilfælde sammensat således, at de købende lejere ikke selv skal have penge op af lommen, idet de blot kan nøjes med at købe deres andele med indestående depositum ifølge lejekontrakten og med saldoen på lejemålets indvendige vedligeholdelseskonto. Andelshaverne vil dog ofte skulle betale en højere boligafgift end den tilsvarende leje, som de tidligere var vant til at betale. Resten af købesummen finansieres med optagelse af bank- og kreditforeningslån. Heri kan ligge det problem i selve budgetlægningen, at der i budgettet kalkuleres med salg af senere ledigblevne lejelejligheder (de lejere, der ikke har ønsket at blive andelshavere) til en pris, der er fastsat på baggrund af købesummen af ejendommen eller måske endda højere endnu.

Hvis således ejendomspriserne efterfølgende er faldet voldsomt, som under finanskrisen, vil andelsboligforeningen mangle indtægter fra salg af ledigblevne lejelejligheder, hvorefter at banken vil kræve

banklånet nedbragt på anden vis, typisk ved en ikke uvæsentlig forhøjelse af boligafgiften. Dette kan så udvikle sig til at blive en negativ spiral for andelsboligforeningen, især hvis den i kombination med selve købet også har igangsat kostbare istandsættelses- og forbedringsarbejder på ejendommen.

Det eneste middel herimod er herefter forsatte og kraftige boligafgiftsforhøjelser, der kan true andelshavernes privatøkonomi, således at de kan blive tvunget til at sælge andelslejligheden, samtidig med at andelslejligheden kan være svær at sælge pga. en høj og stadig stigende boligafgift.

Herefter kan det ende med andelsboligforeningens konkurs og tvangssalg af ejendommen. Formentlig er det her en ringe trøst for den enkelte andelshaver, at pågældende kan blive boende som lejer i ejendommen, uanset at andelsværdien er gået tabt.

Faresignalerne

Hvilke faresignaler skal man som interesseret andelskøber være opmærksom på?

Hvis man som interesseret køber af en andelslejlighed skal undgå at havne i en nødlidende ejendom, skal man holde øje med disse advarselslamper:

- Kombinationen af en lav andelspris og en høj boligafgift
- En negativ egenkapital i andelsboligforeningens årsregnskab
- Ejendommen er købt kort tid før finanskrisen
- Købsprisen på ejendommen er fastsat på baggrund af en valuar-/ejendomsmægler-vurdering
- Andelsboligforeningen har kort tid efter erhvervelsen igangsat meget udgiftskrævende byggearbejder på ejendommen
- Boligafgiften er steget markant i andelsboligforeningens levetid

Det er derfor også i denne situation vigtig at søge rådgivning hos advokat, før at man sætter sin underskrift på aftalen om købet af andelslejlighed, uanset at prisen måtte forekomme mere eller mindre tillokke.