

Boligejerskabsmodeller



Afgangsprojekt
Bolette Helms Skieller & Anders Præst Andersen
Landinspektøruddannelsen
Aalborg Universitet 2007

|

|

|

|

Boligejerskabsmodeller

Af Bolette Helms Skjeller og Anders Præst Andersen

Synopsis

Dette afgangsprøje tager udgangspunkt i den seneste tids debat i medierne om forskellige boligejerskabsmodeller. I sædeleshed har medierne belyst forskellene mellem modellerne og anført, at ejerboliger ofte er den mest økonomiske fordelagtige boligejerskabsmodel på boligmarkedet.

Projektpériode:
5. februar - 14. juni 2007
Projektgruppe:L10ap-01

Vejleder: Lars Ramhøj

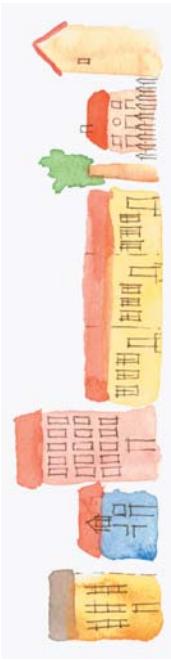
Sidetal: 156
Bilag: 2
Oplag: 4

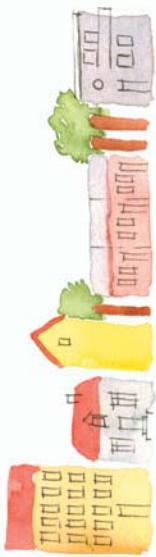
Projektet indledes med en analyse af de forskellige ejerskabsmodeller, der findes på det danske boligmarked. De syv eksisterende ejerskabsmodeller beskrives med fokus på økonomi, juridiske forhold og organisationsforhold. Aftæknings sker med henblik på at sammenstille og udvælge de mest interessante ejerskabsmodeller og dermed danne et grundlag for at kunne opstille problemformuleringen. Resultatet af foranalysen viser, at ejerlejligheder i ligthed med mediernes påstande er at foretække, og at det herudover kun er anpartsléjligheder og andelsboliger, som vil være interessante at underkaste en nærmere analyse.

Problemanalysen indsnævres herefter til at omhandle de to udvalgte ejerskabsmodeller, idet det undersøges hvorfor og hvornår de to ejerskabsmodeller anvendes, samtvilke muligheder der er for atskabe ejerboliglignende forhold i de pågældende ejerskabsmodeller. Analysen baseres på indsamlet viden og informationer fra praksis især blandt privatpraktiserende landinspektører.

Projekts konklusion opstiller en række forskellige løsningsmodeller til bekræftelse af, at de to udvalgte ejerskabsmodeller kan anvendes som alternativ til ejerlejligheder i mange tilfælde. Løsningsmodellerne omfatter såvel omlægning som opdeling af ejendomme, og herigennem pointeres hvilke forhold, der er afgørende for gennemførslen af de enkelte tiltag for at skabe ejerlignende forhold for boligtagerne.

Aalborg Universitet
Institut for Samfundsudvikling
og Planlægning
Landinspektøruddannelsen
Fibigerstræde 11
DK-9220 Aalborg Øst





Side 4

Models of house ownership

by Bolette Helms Skjeller og Anders Præst Andersen

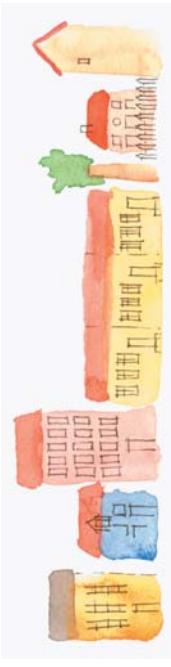
Abstract

This thesis was initiated by recent discussions in the Danish media about the different models of house ownership available on the Danish market. In particular, the media have reported on the differences between the different models and have concluded that personal ownership of a flat or apartment is the most favorable model on the Danish housing market.

The thesis begins with an analysis of the different kinds of models of house ownership on the Danish housing market. The seven existing models of house ownership are thus described with focus on economic and legal issues as well as the organizational structure of each model. The description of each model is thus used to compare and single out the most interesting models of house ownership. By doing so it is possible to build a platform to support our problem formulation. The result of the preliminary analysis indicates that personal ownership of a flat is to be preferred. This is current to the statements reported by the Danish media. Beyond this type of ownership model, the only other models of house ownership that afford a closer analysis are co-ownership flat and co-operative dwelling.

The analysis only concerns the two selected models of house ownership, with an emphasis on why and when the two models of house ownership are used. The analysis also includes a study on the possibility of creating conditions similar to those of the owner-occupied house in the selected models of house ownership. The analysis is based on knowledge and data from practice, especially among chartered surveyors in private practice.

In the conclusion of our thesis, we draws up different kinds of solutions and confirm that in many cases the two selected models of house ownership can be used as possible alternatives to personally owned flats. The different options include rescheduling as well as division of property, and the conditions, which are essential for the execution of each individual initiative to create conditions similar to those of owner-occupied houses for the occupant, are pointed out.



FORORD

Dette afgangsprojekt er udarbejdet på landinspektørdannelsens 10. semester ved Institut for Samfundsudvikling og Planlægning på Aalborg Universitet. Projektrapporten omhandler anvendelse og omdannelse af forskellige boligejerskabsmodeller i den danske boligmasse. Rapporten henvender sig primært til vejleder og censor, men kan også rette sig mod andre, der har interesse i anvendelsesmulighederne for boligejerskabsmodeller.

Figurer og noter nummereres fortoblende gennem hele rapporten. Indholdet til noterne placeres ved siden af den aktuelle tekst. Det samme gælder for de lovbestemmelser, som anvendes i det pågældende afsnit.

Kildehenvisninger i rapporten følger Harvard-metoden med forfatters efternavn, udgivelsesår, og evt. sidetal. Referencer fra interretadresser angives som forkortede adresser, mens de yderligere oplysninger er at finde i kildelisten bagerst i rapporten. Placeringen af kildehenvisninger er afhængig af, om et helt afsnit kræver henvisning til samme kilde. Er dette tilfældet, vil henvisningen være placeret efter sidste punktum. Vedtør kilden kun en enkelt sætning, placeres kildehenvisningen før punktum i den pågældende sætning. Ved henvisninger fra love benævnes disse med deres populærbetegnelse første gang, de nævnes og efterfølgende kun med forkortelser, som er oplistet i forbindelse med kildelisten. Kommentarer fra Karnovs lovsamling benævnes Karnov, lovforkortelse og noten. Lovforkortelserne henviser til de seneste udgaver af lovene, og i kildelisten kan navn og nummer på de enkelte love som nævnt ses.

Rapporten indeholder to bilag som er at finde bagerst i rapporten efter kildelisten. Disse angives med litra i alfabetisk rækkefølge.

Der rettes en særlig tak til følgende personer for deres bidrag til rapporten.

Landinspektør Annette Bøgh, Århus
Landinspektør Jens Bruun Andersen, Hillerød
Landinspektør Niels Nybro Eriksen, Århus
Stadskonduktør Niels Peter Jensen, København
Landinspektør Thomas Larsen, Statsforvaltningen Midtjylland

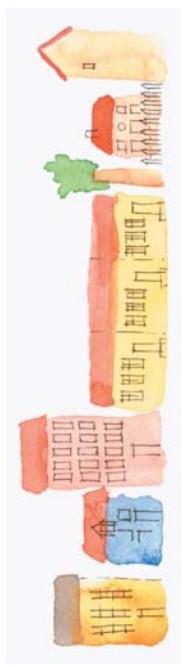
Endvidere vil projektgruppen gerne takke Iben Holm-Laursen for illustrationer i rapporten.



Aalborg d. 14. juni 2007

Bolette Helms Skjeller

Anders Præst Andersen



Side 7

INDHOLDSFORTEGNELSE

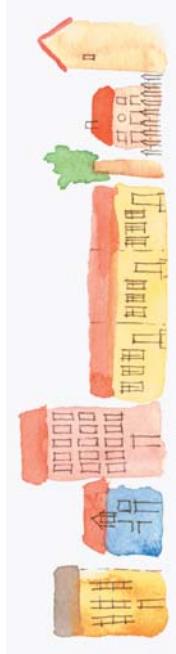
1 INDLEDNING.....	11
1.1 Boligmarkedet.....	11
1.2 Initierende problemstilling	13
1.2.1 Rapportens struktur	14
1.3 Metode til foranalysen	15
1.3.1 Struktur i delanalyserne	17
1.3.2 Struktur i sammenstillingen	18
1.3.3 Udvælgelse af ejerskabsmodeller til hovedanalysen	20
2 FORANALYSE.....	21
2.1 Andelsboligforeninger	21
2.1.1 Karakteristika for ejerskabsmodellen.....	21
2.1.2 Ledelse og indflydelse	23
2.1.3 Stiftelse og nedlæggelse	23
2.1.4 Økonomi	25
2.2 Boligaktieselskaber	30
2.2.1 Karakteristika for ejerskabsmodellen	30
2.2.2 Ledelse og indflydelse	30
2.2.3 Stiftelse og nedlæggelse	31
2.2.4 Økonomi	32
2.3 Boliganpartisselskaber	33
2.3.1 Karakteristika for ejerskabsmodellen	33
2.3.2 Ledelse og indflydelse	33
2.3.3 Stiftelse og nedlæggelse	34
2.3.4 Økonomi	35
2.4 Boliginteressentskaber	36
2.4.1 Karakteristika for ejerskabsmodellen	36
2.4.2 Ledelse og indflydelse	36
2.4.3 Stiftelse og nedlæggelse	36
2.4.4 Økonomi	37
2.5 Boligkommanditselskaber	40
2.5.1 Karakteristika for ejerskabsmodellen	40
2.5.2 Ledelse og indflydelse	40
2.5.3 Stiftelse og nedlæggelse	41
2.5.4 Økonomi	41
2.6 Ejeligheder	43



Indholdsfortegnelse

2.6.1 Karakteristika for ejerskabsmodellen	43
2.6.2 Ledelse og indflydelse	44
2.6.3 Stiftelse og nedlaeggelse.....	46
2.6.4 Økonomi.....	46
2.7 Ideel anpart/Aanpartslejighed	48
2.7.1 Karakteristika for ejerskabsmodellen	48
2.7.2 Ledelse og indflydelse	49
2.7.3 Stiftelse og nedlaeggelse	49
2.7.4 Økonomi	50
2.8 Sammenstilling af boligejerskabsmodellerne	53
2.8.1 Udvælgelse af ejerskabsmodeller til videre analyse	62
3 PROBLEMFORMULERING	65
3.1 Metode	66
3.1.1 Generelt for begge analyser	66
3.1.2 De to analyser	68
3.1.3 Konklusion	71
4 ANPARTSLEJIGHEDER	73
4.1 Baggrund	73
4.2 Regulering af fællesskabet - samejekontrakten	74
4.2.1 Samejekontrakten	75
4.2.2 Samlejighed i forhold til belænghedsmuligheder	78
4.3 Oprettelse af anpartslejigheder	81
4.3.1 Definition af bolig	82
4.3.2 Anpartsopdeling af tofamiliehus	83
4.3.3 Anpartsopdeling af blandede bolig og erhvervsejendomme	87
4.3.4 Anpartsopdeling af landbrugsejendomme	89
4.4 Opsamling	97
5 ANDELSBOLIGER	101
5.1 Baggrund om andelsboliger i forhold til ejerboliger	101
5.1.1 Offentlig debat	101
5.1.2 Beregningsmodel	103
5.2 Oprettelse af nye andelsboligforeninger	105
5.3 Om lægning af lån i eksisterende andelsboligforeninger	107
5.3.1 Om lægning af eksisterende fælleslån til nyt fælleslån	107
5.3.2 Konvertering til mere fælles gæld	108
5.3.3 Konvertering til mere individuel gæld	108

Side 9



5.4 Oplosning og likvidation af andelsboligforening	110
5.4.1 Generelle forhold i forbindelse med likvidation af andelsboligforening	110
5.4.2 Udstyrkning	112
5.4.3 Ejerlejlighedsopdeling	115
5.5 Opsamling	125
6 KONKLUSION	129
7 PERSPEKТИVERING	135
KILDELISTE	139
Skrevne kilder	139
Internettikilder	142
Vejledninger og normalvedtegter	143
Love	144
A EJERLEJLIGHEDSOPDELING	147
A.1 Fri opdeling	147
A.2 Betinget opdeling	148
A.3 Ændring af eksisterende ejerlejligheds ejendom	150
A.4 Forbud mod opdeling	151
A.5 Andre situationer	151
B SPØRGSMÅL TIL INTERVIEW	153

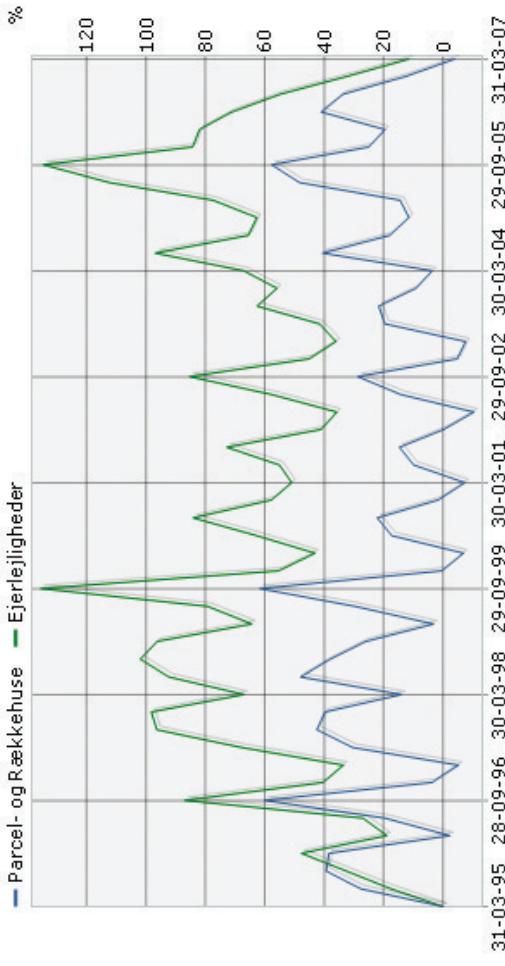


1 INDLEDNING

I dette afsnit præsenteres de overvejelser, der har givet anledning til opstilling af projektet initierende problemstilling.

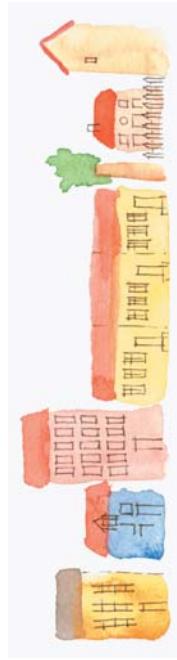
1.1 Boligmarkedet

I de seneste år har boligmarkedet oplevet et stigende antal ejendomshandler, se figur 1. Årsagerne til disse stigninger er mange, idet bl.a. lavt renteniveau og højkonjunktur gør ejendomshandel mere attraktivt, og konsekvensen heraf er, at boligsalgter steget støt, som det også dokumenteres på grafen.

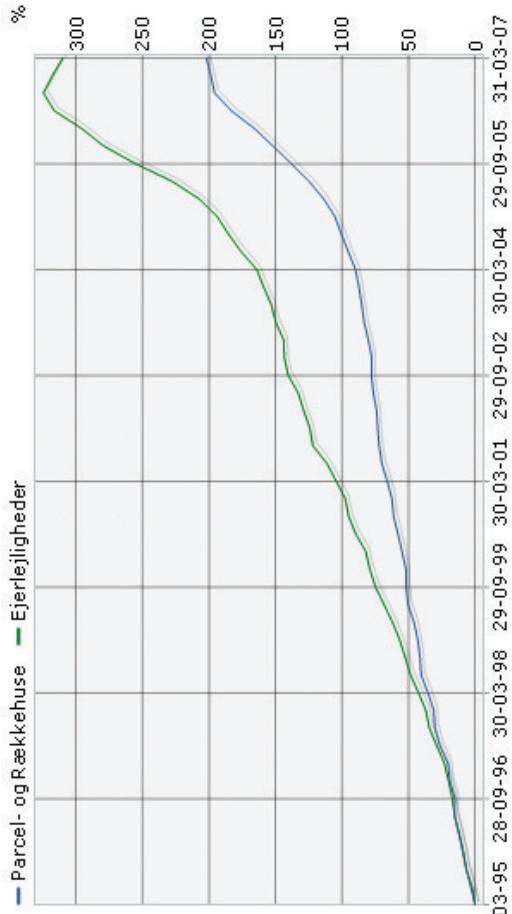


Figur 1 Udviklingen i antal ejendomshandler for hele landet.
[www.boligpriser.dk(a)]

Presset på boligmarkedet har betydet, at priserne på ejerboliger især nær de større byer er steget eksplosivt de sidste år. Selvom markedet er ved at vende, har perioden 2004 – 2007 dog betydet, at værdien på ejendomme generelt er steget, se figur 2.



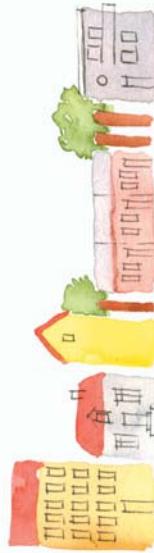
Boligejerskabsmodeller



Figur 2 Prisudvikling på ejendomsmarkedet generelt for hele landet.
[www.boligpriser.dk(b)]

Dette medfører, at de offentlige vurderinger og skattegrundlag stiger, hvorved alle boligdisponerende betøres økonomisk mere eller mindre direkte. Eksempelvis betøres andelsboligsektoren af stigningerne på markedspriserne, hvilket bl.a. ses i en artikel fra Politiken den 26.12.2006, hvor det beskrives, at det kan være svært at få solgt andelsboliger i København, fordi mange hellere vil købe en ejerbolig i stedet, da de månedlige udgifter ofte ligger på samme niveau [Bakalus, 2006]. Mange nye boligprojekter bliver sat til salg som andelsboliger, men de viser sig ofte at være dyrere at bo i, end hvis de var udbudt som ejerboliger. Årsagen til forskellen mellem de to kan være mange, men hvis bygherren ønsker størst mulig profit og optager billige, men risikable flexån uden afdrag, kan resultatet for køberne i sidste ende være, at lejligheden er dyrere "at sidde i" ift. en tilsvarende ejerbolig. I flere tilfælde er det omkring 7 % dyrere at være andelshaver i en nybygget ejendom end hvis man havde været ejer af en tilsvarende bolig. [Buchardt, 2006, s. 4]

Udover de sidste års pres på boligmarkedet har andre forhold haft stor betydning for større opdeling mellem boligejerskabsmodellerne. Bl.a. har regeringens skattestop betydet, at ejen-



domsskatten er fastfrosset, hvorefter ejeren af en ejerbolig har opnået en gevinst, mens ejere i andre boligejerskabsmodeller ikke høster samme fordele.

Landsinspektorbranchen er involveret i flere af de processer, der gør sig gældende for dannelsen af ejerskabsmodeller, uanset om det er ren ejerskab eller boligfællesskaber, idet ejendomsaspektet vejer mere og mere tungt i professionens ekspertise. Derfor vil det ud fra en branchemæssig og ydermere ud fra en studiemæssig begrundelse være oplagt at behandle emnet, således der kan komme mere fokus på rádgivning i forbindelse med anvendelse af forskellige boligejerskabsmodeller.

Selvom boligmarkedet primært er kendt for ejer- og andelsbolig, findes en række andre boligejerskabsmodeller, hvor beboerne i forskellig grad er medejere af den ejendom, de bebor. Projektgruppen finder det interessant og innoverende at undersøge hele boligsektorens forskellige muligheder for ejer- eller medejerskab. Undersøgelsen har til formål at opnå indgående kendskab til ejerskabsmodellerne for på den baggrund at kunne vurdere forskelle og ikke mindst fordele ved en model frem for en anden.

Motivationen for at behandle ejerskabsmodeller skal findes i, at der i praksis er en stigende tendens til, at landinspektøren rádgiver om, hvilken ejerskabsform der er mest fordeleagtig i en given situation. Samtidig har højkonjunktur og lav renteniveau medført en øget interesse for at uddrive værdistigninger på det generelle boligmarked.

1.2 Initierende problemstilling

De forskellige boligejerskabsmodeller, som findes i Danmark, afføder en undren over rækkevilden af muligheder for etablering af fællesskaber i ejendomme med flere boliger. Det er derfor interessant at afklare, hvilke ejerskabsmodeller der findes i den danske boligsektor, hvorfor vi opstiller den initierende problemstilling:

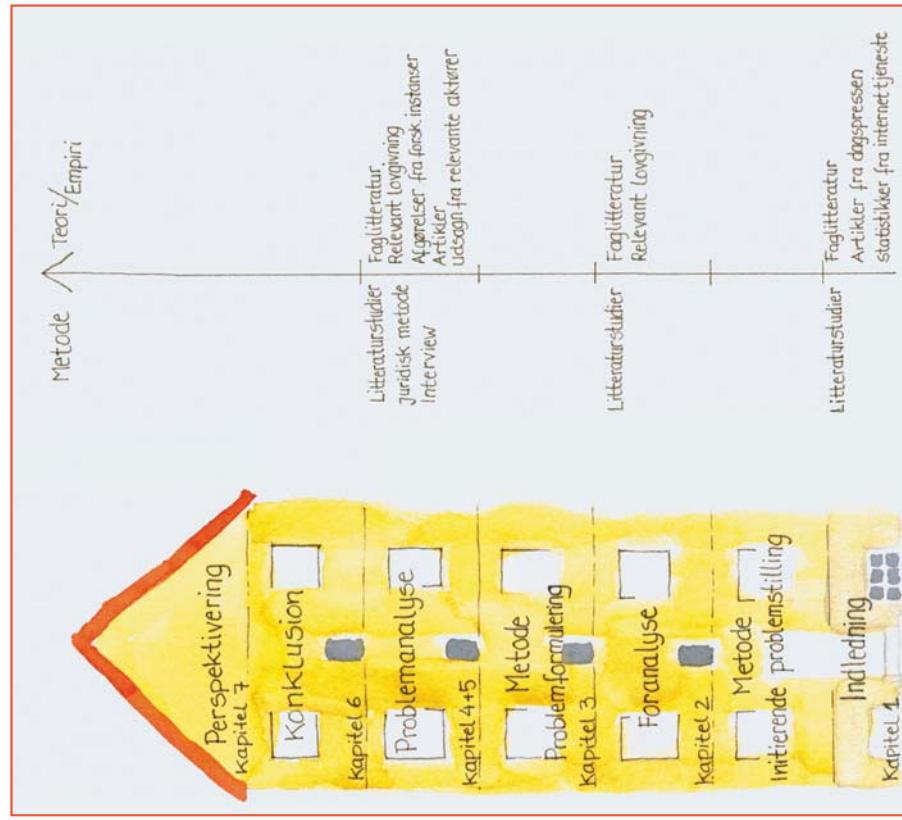
Hvilke fælles ejerskabsmodeller findes i ejendomme med flere boligheder, og hvad kan de enkelte ejerskabsmodeller i forhold til hinanden?

Denne problemstilling vil være styrende for den følgende foranalyse, der indkredser emnet nærmere.



1.2.1 Rapportens struktur

I figur 3 gives et overblik over projektets opbygning og sammenhæng mellem de enkelte kapitler.



Figur 3 Strukturdiaagram
over rapporten.

Side 14



1 Indledning

Indledningen introducerer til projektets emne. Den udarbejdes på baggrund af litteraturstudier af dels af fagrelevante artikler fra dagspressen og dels af statistikker fra internettjenester. Gennem indledningen diskuteres ejerskabsmodellernes forskelligheder og behovet for kendskab til området, hvilket danner grundlag for opstilling af projektets initierende problemstilling. Den initierende problemstilling efterfulges af en uddybende præsentation af hvilke metodiske overvejelser, der ligger til grund for foranalysen.

Den næste "etage" på projektet er foranalysen. Gennem denne præsenteres og sammenstilles de forskellige ejerskabsmodeller, og slutteligt udvælges de modeller, der vil være relevante for en videre analyse. Foranalyse bygger på litteraturstudier af love og forskelligt fagrelevant litteratur. Formålet med foranalysen er at danne det rette vidensgrundlag til at kunne opstille projektets problemformulering.

Den følgende "etage" er projektets problemformulering. Der reddegøres for overvejelser som på baggrund af foranalysens resultater lægges til grund for udformningen af problemformuleringen. I samme kapitel præsenteres og uddybes desuden hvilke metodiske overvejelser, der ligger til grund for den valgte opbygning af hovedanalysen.

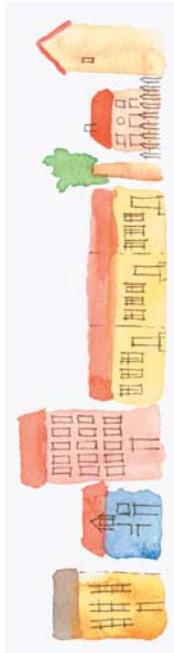
På "etagen" med rapportens problemanalyse beskrives og analyseres de ejerskabsmodeller, der i foranalysen blev fundet relevante at analysere videre på. Til at uddybe og analysere de valgte ejerskabsmodeller anvendes empiri i form af interviews med personer, der har kendskab til ejerskabsmodellerne i praksis. Derudover anvendes litteraturstudie af love og forskelligt fagrelevant materiale. I forbindelse med afklaring af gældende ret, anvendes udvalgte dele af juridisk metode¹ til at gennemgå bestemmelser og afgørelsespraksis.

I projektets øverste etage udarbejdes konklusionen der besvarer problemformuleringen på baggrund af problemanalysens resultater. Herefter vil en perspektivering i "tagetagen" trække nogle andre vinkler på projektet.

1.3 Metode til foranalysen

For at kunne konkretisere den initierende problemstilling, er det nødvendigt at skabe en forståelse og indsigt i de forskellige ejerskabsmodeller, der findes. Formålet med foranalysen er derfor, at præsentere de ejerskabsmodeller, der findes for bygninger og ejendomme med flere boligenheder. Med udgangspunkt i projektets initierende problemstilling afgrenses der således

¹ Den juridiske metode, der anvendes i projektet, er særligt de skrevne reskilder, som anvendes til at beskrive gældende lov inden for det område, der analyseres. I denne sammenhæng anvendes formålsfortolkning af udvalgte paragraffer, mens enkelte bestemmelser i de anvendte love desuden vurderes ud fra analogifortolkninger til lignende bestemmelser.
Herudover anvendes retspraksis i forbindelse med vurdering af udfaldet af forskellige situationer.



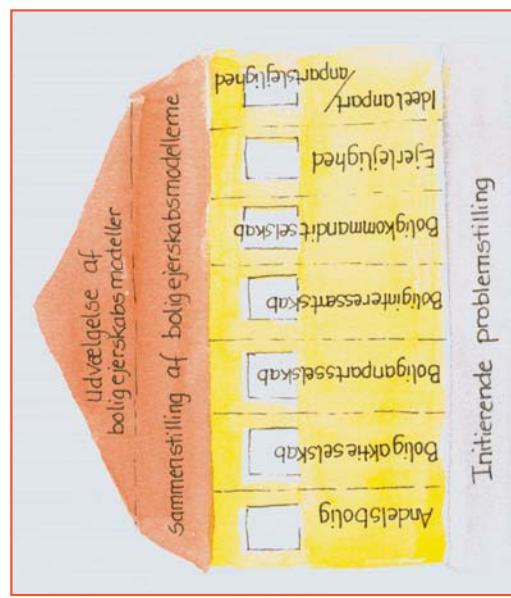
Boligejerskabsmodeller

fra de tilfælde, hvor en person ejer en ejendom og alene anvender den som bolig for personens husstand. Desuden afgrenses der fra de tilfælde, hvor en eller flere personer sammen ejer en ejendom og anvender den til udlænding.

Ud fra det kendskab, der kan opnås gennem litteraturen, er de eksisterende ejerskabsmodeller i Danmark følgende syv forskellige typer, der gennemgås i alfabetisk rækkefølge:

1. Andelsbolig
2. Boligaktieselskab
3. Boliganpartielselskab
4. Boliginteressentskab
5. Boligkommanditselskab
6. Ejeløjighed
7. Ideel anpart/Anpartslejlighed

Opbygningen i foranalysen er opbygget efter principskitsen, der ses i figur 4.



Den initierende problemformulering danner grundlag for at undersøge disse syv forskellige boligejerskabsmodeller. Analysen af disse opbygges efter den samme struktur og er alle ligestillede, hvorfor de illustreres ved siden af hinanden. Delanalyserne danner grundlag for en sammenstilling af de undersøgte boligejerskabsmodeller, hvilket illustreres som det følles tag. Sammenstillingen foretages med den hensigt dels at vurdere de enkelte boligejerskabsmodeller og udvæge dem, der vil være egnede for videre analyse, samt dels at skabe et grundlag til opstilling af projektets problemformulering.



Figur 4 Principskitse over opbygningen af foranalysen.

1.3.1 Struktur i delanalyserne

De forskellige ejerskabsmodeller beskrives med fokus på økonomi, juridiske forhold og organisationsforhold. Fokuset er valgt ud fra et ønske om at opnå viden og danne rådgivningskompetencer inden for emnet ejerskabsmodeller, hvilket uddybes herunder.

- Deter ofte økonomiske aspekter, der er afgørende for valget af den enkelte ejerskabsmodel. Derfor ønskes dette aspekt beskrevet, således de enkelte ejerskabsmodeller kan vurderes med det formål at give et billede af økonomiske fordele og ulemper i modellerne. Detaljeringsniveauet for de økonomiske forhold bliver dog forholdsvis overordnet idet dybdegående økonomiberegninger vurderes at være for ressourcekrævende og give for lidt udbytte i forhold til projekts fokus.

- Fokuset på de juridiske forhold skal give indblik i regler og love omkring de forskellige ejerskabsformer. Lovgivningen er et afgørende element, idet det er gennem disse, at boligejerskabsmodellerne reguleres og har sin eksistensberettigelse. Da forskellene mellem de syv boligejerskabsmodeller er vigtige for besvarelsen af den initierende problemstilling, er det ligelædes centralt at have de lovbestemte forhold afklaret.
- Organisationsforholdet er et centralt element i processen for at skabe kendskab og forståelse for de elementer, der kendtegner de enkelte ejerskabsmodeller. Det er derfor et nødvendigt aspekt at tillægge ejerskabsbeskrivelserne for at kunne udvikle rådgivningskompetencen til at vurdere, hvilken ejerskabsform der er den mest fordelagtige i et givet tilfælde. Det er derfor et nødvendigt aspekt at tillægge ejerskabsbeskrivelserne, særligt fordi beslutningskompetencer i boligfællesskabet er meget afgørende for i den enkeltes rådighed over vedkommendes del af ejendommen.

Opbygningen af beskrivelserne er på baggrund af fokusområderne økonomi, juridiske forhold og organisationsforhold udarbejdet og struktureret på følgende måde:

Karakteristika for den enkelte ejerskabsmodel

Afsnittet har til formål at give en oversigtlig beskrivelse af ejerskabsmodellerne. Da en af målsætningerne med projektet er at opnå rådgivningskompetencer inden for anvendelsen af forskellige ejerskabsformer, er det vigtigt at afklare, hvad der kendtegner netop den enkelte ejerskabsmodel i forhold til en anden.

Ledelse og indflydelse

Baggrunden for dette afsnittet er foranlysnings fokusområde på organisationsforhold. Der ønskes således gennem afsnittet at opnå kendskab til, hvordan der tages beslutninger i boligfællesskaberne og hvilken indflydelse, den enkelte beboer har i forbindelse med beslutningerne. I afsnittet behandles desuden, hvorledes den enkelte er stillet i forhold til de andre i boligfællesskabet



bl.a. ved køb og salg af en ejerandel. Disse elementer skal være med til at danne grundlag for udvælgelsen af de ejerskabsformer, der er interessante at arbejde videre med i problemanalysen.

Stiftelse og nedlæggelse

I dette afsnit fokuseres særligt på juridiske forhold, og det er valgt at fokusere særligt på de perspektiver, der er i forbindelse med oprettelse af nye ejerskabsmodeller. Desuden er der fokuseret på mulighederne for at videreførlde de enkelte lejligheder i ejendommen. Samtidig er formålet at undersøge, hvorledes de pågældende boligfællesskaber nedlægges. Det afklares, hvilke betingelser der er for stemmeflertal og udlodning af evt. prøvenu ved nedlæggelse. I et rådgivningsøjemed er det vigtigt at kendetil såvel oprettelse som nedlæggelse af boligfællesskaber, hvis beboerne ønsker konvertering til en anden type boligfællesskab.

Økonomiske forhold

Direkte forbundet med fokusområdet økonomi er det relevant at undersøge de økonomiske faktorer i den enkelte boligejerskabsmodel. Særligt interessant er det at afklare, hvor meget den individuelle beboer kan regulere økonomien i lejligheden – herunder salgsprisen på boligenheden. Ikke mindst er det vigtigt at afklare, hvor meget beboerne hæfter i forhold til hinanden og fælles ejendom.

1.3.2 Struktur i sammenstillingen

Efter beskrivelserne af ejerskabsmodellerne følger en skematisk sammenstilling, hvor ejerskabsformerne opstilles og sammenlignes i forhold til hinanden. Formålet med sammenligningen er først og fremmest at samle op og skabe overblik over ejerskabsbeskrivelserne. Hensigten med sammenstillingen er dermed at bruge den som et værktøj, der skal danne grundlag for at udvælge de ejerskabsmodeller, som er interessante at videreføre/hantere i problemanalysen. Dermed sorteres ejerskabsmodellerne, således at de mest interessante kan gøres til genstand for en videre analyse i problemanalysen.

Elementerne til sammenligningen er opstillet ud fra den initierende problemstilling med det formål at afklare, forskellene mellem de enkelte ejerskabsmodeller. Alle emnerne behandles i beskrivelserne, og sammenstillingen er derfor en opsummering af modellerne. I sammenstillingen udtrækkes de elementer, vi finder særligt vigtige for at skabe det nødvendige overblik, således vi kan besvare den initierende problemstilling. Opbygningen i sammenstillingen er som følger:

Reguleringsgrundlag

Det er helt centralt for rådgiveren at have klarhed over, i hvilke love ejerskabsmodellerne reguleres.



Eksklusiv brugsret

Det undersøges, hvorvidt der er eksklusiv brugsret til en lejlighed i ejendommen, da det kan have betydning for den enkelte beboers økonomiske sikring og beskyttelse mod, at et medlem af boligfællesskabet kan gøre krav på en andens lejlighed.

Ejertorhold

Det er interessant at belyse, hvorvidt det enkelte medlem er skødehaver på lejligheden. Det har betydning for den enkeltes økonomiske situation, om der kan optages personlig gæld med pant i boligen eller blot fælles gæld i ejendommen.

Regelgrundlag (vedtægter)

Det indbyrdes forhold, hvor boligfællesskabets medlemmer reguleres i forhold til hinanden og egne forpligtelser, fremgår oftest af en vedtægt. I sammenligningen oplystes derfor kravene til udarbejdelse af vedtægter for de syv boligejerskabsmodeller, dog ikke kravene til indholdet.

Oprettelse af nye boligfællesskaber

Muligheden for oprettelse af de enkelte boligejerskabsmodeller er et væsentligt element, der afgør hvorvidt de kan anvendes fremover.

Ejendomstyper, som er afskånet fra oprettelse af boligfællesskaber

Ligeledes er det centralt at fokusere på, hvilke ejendomme man ikke kan oprette de forskellige ejerskabsmodeller i. Sammenstillingen vil da afsøre, om andre boligejerskabsmodeller ville kunne anvendes.

Fysisk dispositionssret

Et karakteristikum er også at belyse, hvor frit en beboer har dispositionssret over egen bolig i de forskellige boligfællesskaber.

Videreoodeling af eksisterende beboelseslejligheder

Det undersøges, hvor frie muligheder en ejer i et boligfællesskab har for at opdele sin egen bolig i flere selvstændige enheder.

Nedlæggelse af ejerskabsformen

Hvis beboerne i det pågældende boligfællesskab ønsker nedlæggelse, undersøges det, hvilke krav der stilles for at kunne godkende beslutningen.

Almindelige beslutninger

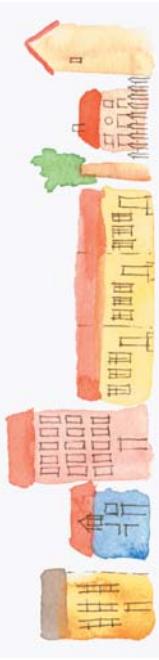
I lyset af ovenstående er det centralt at beskrive, hvordan de enkelte boligfællesskaber træffer beslutninger i almindelighed. Herunder belyses, om der er krav om generalforsamling og bestyrelse.

Salg af boligandel

Herigenom belyses om ejeren af en boligandel begrænses ved salg – særligt om prisen er bestemt ud fra markedstorhold eller fastsat gennem fællesskabet.

Skatteforhold ved salg

Personlig indkomst er i Danmark underlagt beskatning, men der findes særlige forhold ved



indkomstbeskatning i forbindelse med salg af en bolig. Sammenstillingen skal belyse, hvorvidt der er forskel mellem boligfællesskaberne.

Selvstændigt/ikke-selvstændigt skattesubjekt

Skattemæssigt kan der være stor forskel på boligfællesskabet, der, afhængigt af hvordan ejerforholdet af ejendommen anskues, enten vil være selvstændigt eller ikke-selvstændigt skattesubjekt. Sondringen kan have stor betydning for den enkelte bolighavars økonomi, eftersom der er forskellige vilkår med hensyn til fradragsmuligheder for personlig skat.

Lånemulighed for beboeren

I relation til ovenstående kategori vil det ligeført være interessant at afklare forskellene mellem de enkelte beboeres mulighed for at optage lån med pant i deres ejendom. Betydningen af lånemuligheder har konsekvens for, hvorledes køb af en boligandel kan finansieres, og det er derfor en vigtig faktor i valget af ejerskabsmodel.

Solidarisk haftelse

Et andet vigtigt element for karakteriseringen af de forskellige boligejerskabsmodeller er en sammenligning af, om en beboer er forpligtet til at hæfte økonomisk for resten af boligfællesskabet, og hvor meget den enkelte hæfter med. Med sammenstillingen ses, hvorledes den enkeltes økonomi er sikret i forhold til andre beboers evne til at betale sin boligatgift.

1.3.3 Udvælgelse af ejerskabsmodeller til hovedanalysen

Efter sammenligningen udvælges de ejerskabsformer, der er interessante at arbejde videre med gennem projekts hovedanalyse. På baggrund af sammenstillingen vurderes og udvælges de ejerskabsformer, der giver ejeren flest rettigheder over egen bolig. Det vil således blive undersøgt hvilke ejerskabsmodeller, der ud fra et økonomisk, juridisk og organisatorisk grundlag er mest interessante at underkaste en videre analyse.



2 FORANALYSE

2 Foranalyse

Gennem dette kapitel behandles de syv forskellige boligejerskabsmodeller. Beskrivelserne af de enkelte ejerskabsmodeller i kapitlet indledes med at aklare, hvad der netop kendtegner den enkelte ejerskabsmodel. Herefter redegøres der for, hvorledes der i de enkelte ejerskabsmodeller tages beslutninger, og hvilken indflydelse den enkelte beboer har i den forbindelse. I det følgende afsnit fokuseres på muligheden for at oprettelse af nye boligejerskabsmodeller, muligheder for videreopdeling af beboelserne og mulighederne for nedlæggelse af modellerne. Afslutningsvist fokuseres der på hæftelsesforholdene og den enkelte beboers mulighed for at regulere boligøkonomien.

Efter ejerskabsbeskrivelserne foretages en skematisk sammenstilling med det formål at vurdere de enkelte ejerskabsmodeller i forhold til hinanden og derefter udvalge de modeller, der viser sig at være interessante for en videre behandling i projektets problemanalyse.

2.1 Andelsboligforeninger

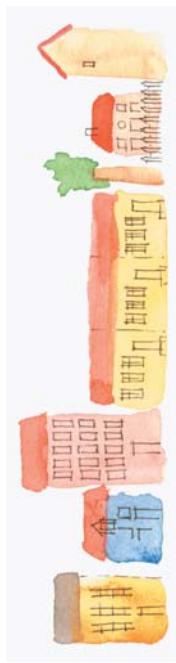
2.1.1 Karakteristika for ejerskabsmodellen

En andelsboligforening er en privat forening, der ejer og driver en ejendom på andelsbasis. Foreningens medlemmer, andelshaverne, er beboere i en ejendom, og de ejer hver en andel af foreningens formue. Andelsboligforeninger fungerer ved at medlemmerne betaler et indskud til erhvervelse af et andelsbevis, som dokumenterer andelshaverens forholdsmaessige andel af foreningens formue, og som giver brugret til en bestemt lejlighed i ejendommen. Ligeledes kan andelshaveren frigøre sig fra medlemskabet af foreningen ved at sælge andelsbeviset igen.

Andelsboligforeninger reguleres gennem andelsboligforeningsloven (ABL). Gennem denne lov fastlægges hvilke ejendomme, der kan omdannes til andelsboligforeninger, og hovedkravene er, at beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse², og at de er beliggende i en ejendom med flere end 2 beboelseslejligheder. Andelsboligforeninger kan dermed etableres i mange forskellige ejendomme, dog kan rene erhvervsejendomme og almene boligselskaber ikke omdannes til andelsboliger. [Neville, 2006, s. 47]

Dele af etagearealset i en andelsboligforening kan være indrettet til andet end beboelse, og klassificeres som erhverv. Disse arealer er enten en del af foreningens fælles areal og udlejet til erhvervsformål, eller selvstændige erhvervsandele på niveau med boligandelen. [Realkredit Danmark, 2006(b), s. 1]

² Der er dermed bopæspflicht i alle andelsboliger.



Boligejerskabsmodeller

Der findes forskellige typer af andelsboligforeninger, hvilket illustreres i figur 5.

Andelsboligtyper

1) *Traditionelle private andelsboligforeninger* (71 % af den samlede andelsboligmasse – typisk etableret før 1981)

Denne kategori dækker over foreninger, som er stiftet i eksisterende ejendomme - oftest af en gruppe lejere i en udlejningsejendom, som beskrives i afsnit 2.1.3. Traditionelle private andelsboligforeninger er regulert gennem ABL.

2) *Støttede private andelsboliger* (22 % af den samlede andelsboligmasse – opført 1981-2004)

Andelsboligforeningerne i denne kategori er stiftet i nyopførte ejendomme, hvor der er givet kontant offentligt tilskud til opførelsen. Muligheden for at opnå støtte til dette formål ophørte i 2004. De støttede private andelsboligforeninger er ligegedes omfattet af ABL, og den eneste forskel fra de traditionelle private andelsboligforeninger er, at ejendommen er nybygget.

3) *Nybyggede private andelsboligforeninger* (6 % af den samlede andelsboligmasse – typisk opført fra og med 2000)

Den nyeste type af andelsboligforeninger, der opføres uden nogen form for offentlig støtte. Denne type andelsboliger etableres ifølge Erhvervs- og Byggestyrelsen i stigende omfang, bl.a. pga. tidens lave renteniveau. Denne type er også omfattet af ABL.

4) *Almene andelsboligforeninger* (udenfor kategori)

Denne kategori er undtaget fra ABL, da den reguleres efter lov om almene boliger. Andelsboligerne har meget stor lighed med andre almene udlejningsboliger, både hvad gælder såvel indskudsbelægning som overdragelse, og andelshaverne ejer ikke en andel af foreningens formue. Overordnet set adskiller almene andelsboliger sig kun fra de almene lejeboliger på det organisatoriske plan.

[Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2006, s. 7 og 13-15]



Figur 5 Erhvervs- og Byggestyrelsen har udarbejdet en inddeling af de forskellige typer andelsboligforeninger. Inddelingen af foretaget på baggrund af tidsperioder, hvor de fire typer primært er etableret.

2.1.2 Ledelse og indflydelse

Det indbyrdes forhold mellem andelshaverne i en andelsforening reguleres ikke gennem ABL, idet der i denne ifj. § 7 henvises til *Normalvedtægt for private andelsboligforeninger* (NVA). Der stilles dog ikke nogen krav om benyttelse³, idet foreningen frit kan vælge om de vil følge NVA, Standardvedtægt eller udarbejde en individuel vedtægt. [Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2006, s. 16]

Normalvedtægten⁴ er udarbejdet af Erhvervs- og byggestyrelsen for Økonomi- og erhvervsministeren. Standardvedtægten⁵ er udarbejdet af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation og findes i to udgaver for hhv. etageejendomme og tæt/lav bebyggelse.

Andelsboligforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Generalforsamlingen fastlægges efter foreningens vedtægter, og her bliver foreningens vigtigste forhold drafset samt større beslutninger taget. Hver andelshaver kan stemme til generalforsamlingen, og derved har alle medlemmer indflydelse på foreningens udvikling. På generalforsamlingen vælges en bestyrelse til at tage vare på den daglige drift af ejendommen og træffe mindre afgørende beslutninger. [NVA, §§ 1-3] Eksempelvis skal den nye andelshaver og overdragelsessummen jf. ABL §§ 5 og 6 godkendes af foreningens bestyrelse i forbindelse med salg af et andelsbevis⁶.

De nærmere forhold i selve foreningen om bl.a. andelshavernes rettigheder, råden og boligafgift (husleje) er fastlagt gennem foreningens vedtægter, der er vedtaget i forbindelse med foreningens stiftelse eller andet på generalforsamlingen.

Oftest er vedtægterne udformet således, at større beslutninger træffes ved et såkaldt kvalificeret flertal hvilket udgør 2/3 af foreningens medlemmer, dog er der særlige bestemmelser for beslutning om nedlæggelse. Desuden kræves tilstedeværelse af mindst 2/3 af foreningens medlemmer ved en ordinær generalforsamling, mens denne betingelse ikke stilles ved ekstraordinære generalforsamlinger. [NVA, § 27, stk. 2]

Det må antages, at vedtagelse om videreførelse af en bolig må foregå på en generalforsamling, eftersom det medfører en udvidelse af foreningens medlemmer.

2.1.3 Stiftelse og nedlæggelse

Private andelsboligforeninger stiftes oftest efter 2 modeller: enten ved nybyggeri (1) eller ved lejernes opkøb af den udlejningsejendom, de bor i (2).

1) Optførelse af en privat andelsboligbebyggelse sker enten entreprenørstyrret eller af selvgrøede andelsboligforeninger. Entreprenørstyrede byggerier tilrettelægges og udføres oftest af et

³ ABL § 7
Økonomi- og erhvervsmi-
steren udarbejder en vejleden-
de normalvedtægt for en
andelsboligforening.

³ Da der ikke er pligt til at anvende NVA, betyder det, at safrent der opstår i situationer, der ikke er regulert i en forenings vedtægt, vil de deklaratoriske retsregler træde i kraft (dvs. regler baseret på retssedvaner og forholds- natur [Neville, 2006, s. 284]).

⁴ Byggestyrelsen
Erhvervs- og
Boligstyrelsen
mener dog, at anvendelsen af disse vejledende vedtægter, kan anvendes til belysning af den almindeligt forekommende retstilstand. [Erhvervs- og
Byggestyrelsen, 2006, s. 16]

⁵ <http://www.abf-rep.dk/menu.php?sub=25&VIS=194>

⁶ Et afslag kunne være begrundet i, at køber har en ringe økonomi eller eksempelvis straffet for alvorlige forbrydelser. Et afslag kan således ikke umiddelbart begrundes i, at køben eksempelvis skulle være en ung person, som bestyrelsen kunne mistænke for at larme. En bestyrelse kan ligefedes ikke nægte salg med den begrundelse, at køber ikke vil passe ind i boligfællesskabet med henvisning til religiøs eller politisk baggrund. [Neville, 2006, s. 182]



LEL § 100

I ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal udlejeren tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.
...

⁷Denne manøvre er den såkaldte "Aarhus-model". Her anvendte man muligheden for at nedælge en andelsboligforening og danne en ny med de samme medlemmer, men hvor økonomien i den nye andelsboligforening blev dannet på grundlag af nutidens ejendomspriser.

Den anden manøvre var afhængeligt til en investor, som renoverede ejendommen, og derefter solgte den til en ny andelsboligforening.

I forbindelse med stiftelse af en forening og salg af de nye andele træder maksimalprisreglerne i andelsboligføringsloven ud af kraft, hvorfor priserne på andelsbeviserne til lejlighederne svarede næsten til prisen på en ejerbolig.

ABL § 2, stk. 2

En andelsboligforening kan ikke gyldigt indgå aftale om erhvervelse af en ejendom, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab. En ny stiftet andelsboligforening kan dog erhverve boligelseseligheder i en bygning udnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager, som er opdelt i ejereligheder
Fortsættes...

entreprenørfirma, en fond eller lign. og overdrages efterfølgende til en andelsboligforening, der er stiftet med dette formål for øje. Selvgroede andelsboligforeninger er stiftet af en gruppe interesserter, som har taget initiativ til byggeriet og skaffet økonomi ved at sælge andele og optage de nødvendige lån, inden byggenet påbegyndes. [Realkredit Danmark, 2006(c), s. 1]

2) Lejerne i en udlejningsejendom kan vælge at overtage ejendommen efter udlejeren. Dette kan enten ske på ejetinitiativ fra lejeren, der tilbyder ejeren at friköbe ejendommen, eller også kan det foregå i forbindelse med salg af ejendommen efter reglerne om tilbudspligt. Bestemmelserne om tilbudspligt er fastlagt i lejelovens (LEL) kap XVI (§§ 100-105) og medfører, at en ejer i forbindelse med et påtænkt salg af ejendommen skal tilbyde beboerne at stiftе en andelsboligforening, som kan erhverve ejendommen til samme pris og vilkår, som var det et salg til tredjemand.

Det er dog ikke alle ejendomme, der er underlagt reglerne om tilbudspligt. Ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, skal minimum indeholde 6 boliger, før tilbudspligten skal gælde. Tilsvarende skal ejendomme, der benyttes til både bolig og erhverv, indeholde mindst 13 boliger, inden reglerne får betydning [Neville, 2006, s. 92]. Desuden skal mindst 50 % af lejerne tegne sig som medlem af andelsboligforeningen, jf. LEL § 103, stk. 5.

Lejere i ejendommen, der ikke ønsker at være andelshavere i foreningen efter overdragelsen, kan fortsætte som lejere i ejendommen efter samme vilkår som tidligere – forskellen er blot, at udlejeren nu er andelsboligforeningen. I den forbindelse har lejerne efterfølgende ingen rettigheder til at kræve medlemskab af foreningen. [Realkredit Danmark, 2006(a), s. 2-3]

I ABL § 2, stk. 2 fastlægges dog, at en andelsboligforening ikke har tilladelse til at erhverve en ejendom, der indenfor en periode på 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab. Bestemmelserne blev indsat i loven i 2005, hvor begrundelsen var at stoppe de manøvrer, med at oplöse foreningen og sælge ejendommen til etablering af en ny andelsboligforening og dermed høste værditilväxten⁷. Bestemmelserne forhindrer ikke, at køberen af ejendommen udlejer denne i en 5 års periode, hvorefter den igen frit kan omdannes til en andelsboligforening. Bestemmelserne forhindrer heller ikke, at ejendommen opdeles i ejereligheder, såfremt betingelserne herfor er opfyldte. [Neville, 2006, s. 89-90]

Jf. NVA § 23 stk. 4, kan en andelsforening kun nedlægges, hvis 4/5 af de stemmeberettigede medlemmer i ejendommen på en generalforsamling stemmer for nedlæggelsen. Beslutningen kan også vedtages på en ekstrordinær generalforsamling, og der er særlige regler herfor. I forbindelse med nedlæggelsen vil et eventuelt likvidationsprøvenu, ejendomsavancebeskatningsloven (EAL) § 8, stk. 4, efterfølgende fordeles skattefrist til andelshaverne.



2.1.4 Økonomi

A Boligafgift

Medlemmerne af en andelsboligforening skal betale en månedlig husleje, kaldet boligafgift til foreningen. Boligafgiften fastlægges på generalforsamlingen, og andelshaverne er forpligtet til at betale denne. [Realkredit Danmark, 2006(a), s. 14] Størrelsen på boligafgiften fastlægges, så ejendommens samlede driftsudgifter og ydeler til afdrag på lån dækkes. Det forudsættes endvidere, at der i driftsudgifterne medregnes henlægger til vedligeholdelse og andre forbedringsarbejder. Boligafgiften kan enten fordeles efter lejlighedernes etageareal eller efter en fordelingsnøgle bestemt efter lejlighedernes kvalitet. [Realkredit Danmark, 2006(a), s. 12]

Som udgangspunkt gives ikke individuel boligstøtte til andelshavere – dette gælder dog ikke for pensionister eller lejere i en andelsboligforening.

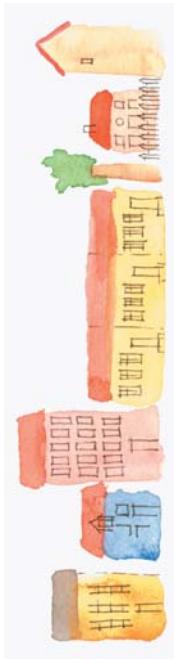
B Skattemæssigt forskellige andelsboligforeninger

Iforhold til skattemæssige overvejelserssonders mellem små og traditionelle andelsboligforeninger. Denne sondring gælder alle typer andelsboligforeninger og er således helt uafhængig af den inddeling, som blev skitseret tidligere i figur 5. Begge typer er derfor omfattet af ABL kapitel II, men de klassificeres skattemæssigt forskelligt, hvilket i forhold til ABL betyder, at sondringen ikke berører andre forhold end det privatøkonomiske aspekt.

Små andelsboligforeninger har en særlig status, idet de efter *Ligningsvejledningen for selskaber S.A. 1.10.2* skatterigt anses som interesserstskaber. Dette medfører, at andelsboligforeningerne ikke anses for et skattemæssigt selvstændigt subjekt. Det betyder, at andelshaverne hæfter solidarisk for foreningens prioritetslån, men derfor også har personlig fradragstret for renteudgifter til lånet. [Neville, 2006, s. 71] Derudover beskrives andelshavene af lejeværdien af deres bolig, som fastsættes efter en standardiseret lejeværdiberegning i ligningslovens (LIL) §§ 15E-15G. Denne skattebyrde er kun pålagt de små andelsboligforeninger⁸. [Neville, 2006, s. 75]

Karakteristikaene for de små andelsboligforeninger er:

- Ejendommen indeholder præcis 3 beboelseslejligheder
- Antallet af medlemmer overstiger ikke 15.
- Der kræves enstemmighed hos medlemmer ved alle beslutninger.
- Medlemmerne hæfter solidarisk og personligt for ejendommens pantegæld.
- Medlemmernes del af formuen fastlægges i forhold til deres andel eller andelsbevis.



... i medfor af § 10, stk. 2, i lov om ejendeligheder. To eller flere andelsboligforeninger, hvis ejendomme er opført kontinuerligt som en samlet byggeelse, eller som har fælles friarealer, kan unsets forbudet i 1. pkt. sammenlægges. Reglerne om tilbudspligt i kapitel XVI i lov om leje gælder ikke for ejendomme, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktselskab eller et boliganpartielskab.

EAL § 8, stk. 4

Forteneste eller tab ved afståelse, herunder ved udlodning af likvidationsprovenu i kalenderår, hvori selskabet mv. endeligt oploses, af aktier, andelsbeviser og lignende værdipapirer, der er forbundet med brugset til en beboelseslejlighed i en ejendom med flere beboelseslejligheder, medregnes ikke ved opgraderingen af skattepligtig indkomst efter aktieavancebeskatningsloven, hvis lejligheden har højt til bolig for ejeren af værdipapiret eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet værdipapiret, og hvor betingelserne for at kunne afstå værdipapiret skattefrift efter nærværende stykke har været opfyldt. Sk. 1, 2, pkt., finder

⁸ Lejeværdi af egen bolig anses som en kapitalindkomst, der beskrives. Den bregnes som en procentdel af den offentlige ejendomsværdi [Blok, 1995, s. 559].

I forbindelse med at andelshavere ønsker at sælge deres andel i de små andelsboligforeninger, sker dette ved udmeldelse af foreningen, hvorefter det er andelsboligforeningen, der skal stå for overdragelsen af andelsbeviset. [Neville, 2006, s. 176]

SSL § 1, stk. 1, nr. 6

Skattepligt i henhold til denne lov påhviler følgende selskaber og foreninger mv., der er hjemmehørende her i landet:

andre foreninger, korporationer, stiftelser, legater og selværende institutioner, if. dog §3, forsåvidt foreningen mv. ikke er omfattet af fondsbeskatningsloven.

Skattepligtens omfattelse

alene indtægt ved erhvervsmæssig virksomhed samt fortjeneste eller

tab ved afaændelse, afståelse

eller opgivelse af formuegoder,

der har eller har haft tilknytning

til den erhvervsmæssige virksomhed.

⁹ Det betyder udlejning af lokaler/lejligheder til såvel beboelse som erhverv.

Traditionelle andelsboligforeninger er selvstændige skattesubjekter, hvilket fremgår af selskabsskattelovens (SSL) § 1, stk. 1, nr. 6. En andelsboligforening har nogle skattemæssige fordele, idet den kun er indkomstskattepligtig af foreningens erhvervsmæssige aktiviteter⁹, ligesom andelshavene ikke skal betale ejendomsydiskat af andelens værdi. Til gengæld har foreningen ikke ret til skattemæssige fradrag for renterne af realkreditlånet, som normalt er gældende for ejere af belånte ejendomme. [Realkredit Danmark, 2006(a), s. 12-13]

Betydningen af, at det er andelsboligforeningen, som ejer den faste ejendom, er at andelshaverens ikke er fradagsberettiget til renteudgifterne på foreningens lån. Renteudgifterne til de lån, som andelshaveren har optaget privat til eksempelvis andelsbeviset, kan naturligvis fratrækkes i skat for den enkelte andelshaver. Omvendt skal andelshavaren dog ikke betale ejendomsydiskat. Udmeldelse af en traditionel andelsboligforening sker altid ved andelshavers overdragelse af andelsbeviset til tredjemand [Neville, 2006, s. 176].

C Salg af andelsbeviset

Priserne på andelsboliger er steget voldsomt indenfor det seneste årti, idet der fra perioden 1998-2000 til perioden 2003-2005 har været en stigning på hhv. 143 % for traditionelle andelsboliger og 58 % for støttede andelsboliger. [Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2006, s.10-11] Overdragelsen sker oftest direkte og udenom ejendomsmæglere o.lign., og da der ikke samtidig sker tinglysing af andelsbeviser, er overdragelsen mindre omstændelig. Reglerne om forbrugerbeskyttelse med forrydelsesret ved salg er gældende ligesom alle andre handler. [Realkredit Danmark, 2006(a), s. 14]

I forbindelse med salget af et andelsbevis er der typisk en række forhold omkring ventelister og maksimalpris, som skal tages i betragtning. Den enkelte forening fastsætter disse vilkår gennem vedtægterne.

Ventelister

Normalt er der en fast prioritetsstilling for overtagelse af andelsbeviset, men der kan naturligvis bestemmes andre regler:

- 1) Andelshavens ægtefælle/samlever, børn eller forældre
- 2) Andre andelshavere i foreningen (mulighed for at 'bytte' til en anden lejlighed)



2 Foranalyse

ABL § 5 (prismaksimeringsbestemmelser)

3) Personer på bestyrelsens venteliste Andelshaveren, der vil sætte sin andel i traditionelle andelsboligforeninger, skal selv sørge for at finde en koher. Der kan dog ikke laves helt innerne aftaler mellem sæger og koher om overdragelsen, da det, jf. ABL §§ 5 og 6, er foreningens bestyrelse, der godkender den nye andelshaver og i den forbindelse også overdragelsesprisen.

Maksimalpris

ABL § 5 fastsætter en øvre grænse for hvilken pris, der højest må betales i forbindelse med overdragelsen af et andelsbevis. Maksimalprisen bestemmes gennem *nettoformuemetoden* og beskriver, hvor stor en del af foreningens nettoformue¹⁰, andelsbeviset repræsenterer. Opgørelsen af nettoformuen foregår som en forholdsberegning mellem foreningens aktiver og passiver, dvs. ejendomsværdien fratrukket restgælden, som således udgør foreningens egenkapital. Værdiansættelsen af ejendommen sker jf. ABL § 5, stk. 2 efter én af tre metoder:

- Anskaffelsessummen (anvendes typisk inden for en kortere periode efter ejendommens erhvervelse).
- Valuarurdering af ejendommens *handelspris* (foretages af ejendomsmægler og vurderes som en udljeningsejendom med en eller flere tomme lejligheder, der skal i vurderingen tages hensyn til, hvorvidt der er udstykningsmuligheder [Karnov, ABL, note 51]).
- Offentlig ejendomsvurdering¹¹.

[Neville, 2006, s. 136 og 141]

Valuarurdering er typisk en del højere end den offentlige vurdering. Det fremgår af vedtægterne hvilken metode, der skal anvendes ved overdragelse af andelsbeviset, men typisk vil et skifte mellem vurderingsprincipperne være som vist i figur 6 [Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2006, s.10-11].

Det er foreningen selv, der velger hvor lav andelsværdien skal sættes, idet der ikke er en nedre grænse fastlagt i loven. Fastsatteje af andelskronen kan ske ved at der på generalforsamlingen beslutes, at andelsværdien skal holdes lav ved eksempelvis at anvende anskaffelsessummen som vurderingsmetode. [Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2006, s. 71-72]

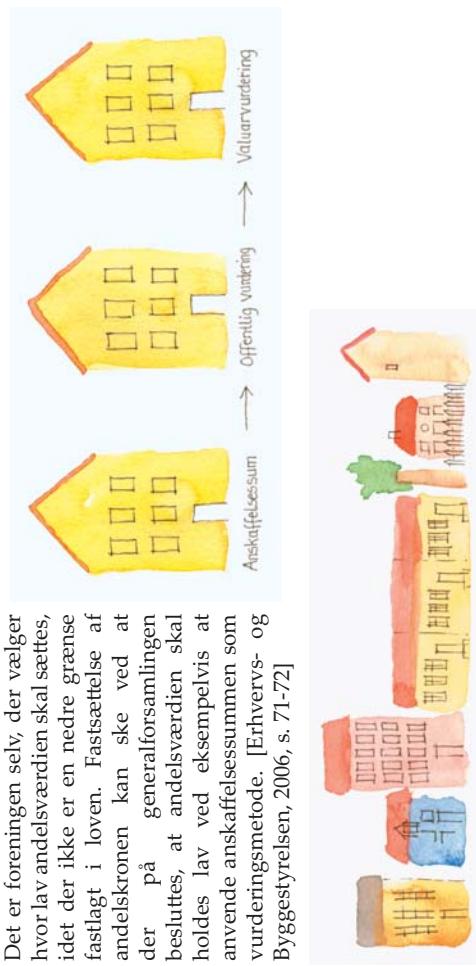
Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedlige-holdelsessstand med rimelighed kan betinge.
Stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:
a) Anskaffelsesprisen
b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel
c) Den senest ansatte ejendoms-værdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

10 Nettoformuen betegnes også "andelskronens værdi".

11 Det mest anvendte pris-fastsættelsesprincip er den offentlige vurdering, som bruges af over halvdelen af alle andelsboligforeninger, den oprindelige anskaffelsespris anvendes oftest ved nyere andelsboligforeninger, mens valuarvurderingen primært anvendes i de traditionelle andelsboligforeninger i hovedstadsområdet. [Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2006, s.10-11]

Figur 6 Det typiske forløb ved skifte af vurderingsprincip.

Side 27



Den beregnede nettoformue tager ikke hensyn til eventuelle værdiforøgende forbedringer i boligen eller hele ejendommen foretaget efter anskaffelsen eller vurderingen. Den skønnede værdi¹² af forbedringer til fordel for handelsprisen lægges derfor til ejendomsværdien. [Neville, 2006, s. 146]

¹² Som baggrund for vurderingen af forbedringer kan anvendes prisen for udførte arbejder, dog nedskrevet på grund af alder og slitage. ABF-Håndbogen indeholder i bilag 37 en oversigt over en række forbedringer og nedskrivningerne på disse, og disse bestemmeseser i indarbejdet i Standardvedtægten, hvorfor den er almindeligt anvendt. [Neville, 2006, s. 162]

Beskattning af fortjeneste

Fortjenesten i forbindelse med en andelsbolighavers salg af andelsbeviset er skattefri efter princippet om "parcellhusreglen" i ejendomsavancébeskatningslovens (EAL) §. 8. Reglerne skattefratagelse af fortjenesten ved salg af andelsbeviser er behandlet i EAL §. 8, stk. 4, og den gælder for såvel de traditionelle som de små andelsboligforeninger. Men mange af de små andelsboligforeninger har vedtagter, hvoraf det fremgår at andelshaverne ved fraflytning ikke får andel af værdistigningen i ejendommen, hvilket naturligt følger af, at det er andelsforeningen, som overdrager andelsbeviset til tredjemand. [Neville, 2006, s. 115-116]

I forbindelse med nedlægning af foreningen og efterfølgende likvidation, sammenlignes situationen med salg af andelsbeviset, hvorfor der ikke i den forbindelse afkraives beskatning af fortjenesten. [Buch & Møller, 2005, s.321-323]

D Lånoptagning

En andelsboligforening har mulighed for at opnå realkreditlån på 80 % af ejendommens kontante værdi, såfremt mindst 80 % af ejendommen benyttes til boligformål. Andelsboligforeningen kan som enhver anden ejer af en ejendom frist være, hvordan dette lån skal finansieres, og det er foreningen alene som hæfter for gælden.

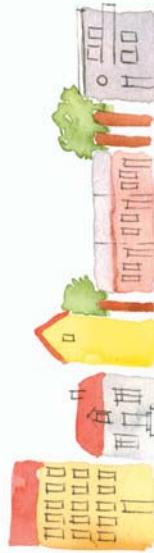
De resterende 20 % af anskafelsessummen skal finansieres enten gennem andelshavernes samlede indskud eller optagning af ordinære banklån. Hvis foreningen beslutter at hjemtage lån for en del af disse 20 %, medfører det for andelshaverne, at andelsbeviserne bliver billigere, mens boligafgiften forhøjes. [Realkredit Danmark, 2006(a), s. 3-6]

¹³ Andelshaverne hæfter i den situation apartsvis, dvs. i med samme forhold som ens andel af ejendommen.

¹⁴ Det betyder, at kreditoren ved debitors forsømelse af tilbagebetalingen kan kræve andelsbeviset solgt.

Andelshaverne hæfter som udgangspunkt ikke personligt for foreningens realkreditlån, men ifølge Realkredit Danmark kan der være visse fordele ved at lade andelshaverne hæfte solidarisk med foreningen¹³. Derved opnår andelshaverne skattemæssige fradrag af deres procentvis andel af foreningens renteudgifter. Aftalen om solidarisk haftelse skal indgås, inden der opfages lån i ejendommen. Derved kan en forening ikke omlægge sine eksisterende lån til lån med solidarisk haftelse [Realkredit Danmark, 2006(a), s. 13]

I februar 2005 blev det muligt for andelshavere individuelt at håndpænsette andelsbeviset, og derned optage lån med sikkerhed i andelsbevisets salgsværdi¹⁴. Pantet bliver registreret



2 Foranalyse

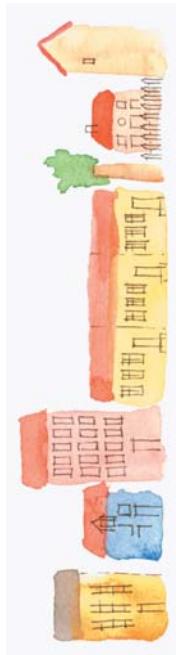
i andelsboligbogen, hvor rettigheder og pant i lighed med tingbogen bliver registreret¹⁵. Det pågældende lån er dog kun personligt og andelshaveren har ikke mulighed for at optage et realkreditlån i andelsbeviset, idet realkreditlån kun ydes med pant i fast ejendom. [Realkredit Danmark, 2006(a), s. 14-15]

I andelsboligbogen registreres kun pant og ikke adkomstforhold, hvilket betyder, at man ikke centralt kan se, hvem der ejer en bestemt andel. Gennem lovens § 4a er der dog en pligt til, at andelsboligforeningen skal udstede en attest om ejerforholdet for en andeli forbindelse med salg. På denne måde kan det undersøges, om en andel tilhører den pågældende person, inden der registreres nyt pant i andelsboligbogen. [Neville, 2006, s. 106]

Projektgruppen vil gerne fremhæve uthensigtsmæssigheden i at der ikke er mere parallelitet til tingbogen. Det ville være hensigtsmæssigt med en registrering af især adkomstforhold – men omvendt ville dette medføre en del større bureaukrati.

¹⁵ I andelsboligbogen kan kreditorer registrere rettigheder over den enkelte apart i et boligpartisejskab og således sikre deres pant [Andelsbolig Nyt, 2005, s. 6].

ABL 4a
Til brug for tinglysing af et Pantebrev eller retsforfølging i en andel, jf. tinglysningslovens § 42 k stk. 5, skal en andelsboligforening efter anmodning fra andelshaveren, långiveren eller udleghaveren uden ugrundet ophold afgive erkæring om, hvorvidt den, som tinglysningsdokumentet vedrører, er den person, der er godkendt som andelshaver med brugret til den pågældende lejlighed, medmindre klæringen skal anvendes i forbindelse med en pantsætning, som er i strid med vedtagtsbestemmelser om en lænegrænse, jf. § 6 a, stk. 2. Foreningen har endvidere pligt til at oplyse, om foreningen har stillet garanti i forbindelse med købet af den pågældende andel og om størrelsen af det garanterede beløb
...



2.2 Boligaktieselskaber

¹⁶ Rent teoretisk er det ikke lejligheden, der ved salg bliver handlet med, men i stedet aktien med den tilknyttede brugset over en bestemt lejlighed i ejendommen. [Neville, 2006, s. 247]

2.2.1 Karakteristika for ejerskabsmodellen

Definitionen af et aktieboligselskab er if. ABL § 8 et aktieselskab, hvor der til en aktie er knyttet en brugset til en beboelseslejlighed i aktieselskabets ejendom. Aktieselskabet er skodehaver på ejendommen, og aktionærerne ejer tilsammen aktieselskabet og dermed ejendommen¹⁶.

ABL § 8

Ved et boligaktieselskab forstås i denne lov et aktieselskab, hvor der til en aktie er knyttet brugset til en beboelseslejlighed i selskabets ejendom. . .

ASL § 77

På generalforsamlingen afgøres alle anliggender ved simpelt stemmeflertal, hvis ikke denne lov eller vedtægterne bestemmer andet. Stør stemmerne lige, skal valg afgøres ved lodtrækning, medmindre vedtægterne bestemmer andet.

ASL § 4

Vedtægterne skal indeholde bestemmelser om:

- 1) selskabets navn og eventuelle binavne,
 - 2) den kommune her i landet, hvor selskabet skal have hjemsted (hovedkontor),
 - 3) selskabets formål,
 - 4) aktiekapitalens størrelse.
- I tiden indtil den konstituerende generalforsamling kan aktiekapitalen angives med det mindste beløb, der skal tegnes, og det største beløb, der kan tegnes,
- 5) aktiernes påfyldende (det nominelle beløb) og aktionærernes stemmere,
 - 6) antallet eller mindste og højeste antal af bestyrelsesmedlemmer og eventuelle bestyrelsessupplænter

Fortsættes...

Boligaktieselskaber hører under betegnelsen "kapitalselskaber" og er reguleret gennem aktieselskabsloven (ASL). Heri fremgår bestemmelser om bl.a. forholdet mellem aktieselskabet og aktionærerne. Boligaktieselskaber bliver foruden ASL også reguleret gennem reglerne i ABL kapitel III.

Et særligt karakteristika for boligaktieselskaber er, foruden at aktionærerne ikke er direkte skodehavere, at aktionærerne har fået begrænset for selskabet forpligtigelser [Hansen, 1998, s. 17].

Den enkelte aktiehavers brugset til lejligheden sikres ofte gennem en lejekontrakt mellem selskabet og den enkelte aktionær [Neville, 2006, s. 248]. I lejeretlige problemstillinger i forholdet mellem selskabet og den enkelte aktiehaver er denne derfor overvejende beskyttet af reglerne i LEI, som dog ikke kan anvendes direkte på aktieboliger. I visse tilfælde kan lejeretlige problemstillinger, der ikke er reguleret i selskabets vedtægter formodentligt anvendes analogt. [Neville, 2006, s. 248]

2.2.2 Ledelse og indflydelse

Som nævnt ovenfor er boligaktieselskaber foruden ASL også reguleret gennem bestemmelserne i ABL kapitel III. ABLs regler har overvejende til formål at regulere, at der ikke oprettes nye boligaktieselskaber med eksklusiv brugset til en beboelseslejlighed, da etablering af sådanne selskaber anses som omgåelse af EJL. ASL indeholder derimod en række bestemmelser vedtorende opbygning og ledelse af et aktieselskab.

Selskabets øverste myndighed er generalforsamlingen, og der er krav om nedsættelse af en bestyrelse. Bestyrelsen på generalforsamling, afgøres ved simpelt stemmeflertal medmindre andet er bestemt i selskabets vedtægt, jf. ASL § 77. Den enkelte aktionær stemmer fordeles ofte efter en brokdel sat efter aktielighedens størrelse i forhold til den samlede ejendom. I et aktieselskab er der klare regler for vedtægterne, der som minimum skal indeholde de elementer, som anføres i ASL § 4. Der er dog ikke noget til hinder for, at



2 Foranalyse

aktionærerne bliver enige om et sæt uddybende vedtægter – blot vedtægterne ikke strider mod bestemmelserne i ABL og ASL. [Neville, 2006, s. 248]

Det er kun muligt at være medlem af et boligaktieselskab, hvis man som aktionær er i besiddelse af en aktie med tilhørende brugstret til en lejlighed i det pågældende aktieselskab. Det er således ikke muligt at være passiv medlem af et boligaktieselskab, ligesom panthavere ligeledes ikke har direkte indflydelse på om aktieselskabet laver om på selskabets vedtægter. [Neville, 2006, s. 251]

I forbindelse med køb og salg af en aktie i et boligaktieselskab er der visse regler, som skal overholdes. Kobsaftale og køber skal, if. ABL § 11, godkendes af selskabets bestyrelse, men der skal dog foreligge en saglig grundelse for at give et afslag til en køber. Herudover har selskabets bestyrelse pligt til at kontrollere, at aktiene ikke handles til mere end den enkelte akties værdi i forhold til værdien af den samlede ejendom. Bestyrelsen har i den forbindelse mulighed for at forlange prisen nedsat. Skulle sælger mod sætte sig prisnedsættelsen, må uenigheden afgøres af domstolen. [Neville, 2006, s. 191]

2.2.3 Stiftelse og nedlæggelse

Det er ikke længere muligt at konvertere en ejendom med mure end to behovelslejligheder til et boligaktieselskab, hvis det er med henblik på at sælge aktierne med en eksklusiv brugsets over en bestemt lejlighed i ejendommen. Aktier i allerede etablerede boligaktieselskaber kan dog frit handles, skønt der er visse regler i ABL § 11, vedrørende prisfastsættelse og godkendelse af den nye erhverver, som skal overholdes. [Neville, 2006, s. 247]

Det er ligeledes ikke muligt at videreføre opdele en aktielejlighed, da en ejer af flere aktier med tilhørende brugstret over en lejlighed, if. ABL § 10, skal sælge aktierne, og dermed lejlighederne, samlet.

Såfremt aktionærerne i boligaktieselskabet ønsker at nedlægge selskabet, skal dette besluttes på en generalforsamling med 2/3 flertal. Efterfølgende skal det meddeles Erhvervs- og selskabsstyrelsen, at generalforsamlingen har besluttet at nedlægge selskabet. Samtidig skal alle kendte kreditorer informeres og have mulighed for at gøre krav på deres udestående i selskabet, jf. ASL § 116, stk. 2 og 3. Likvidation og udlodning af overskuddet ved salg af ejendommen sker skattefrit jf. EAL § 8, stk. 4.

... samhørighedsmedlemmernes valgperiode, 7) antallet eller mindste og højeste antal af revisorer samt revisorernes valgperiode, hvis selskabet er omfattet af revisionspligt i henhold til årsregnskabsloven eller anden lovgivning, jf. § 82, stk. 1, 8) indkaldelse til generalforsamlinger, 9) hvilke anliggender der skal behandles på ordinær generalforsamling, 10) hvilken periode selskabets regnskabsår skal omfatte, 11) hvorvidt aktierne skal lyde på navn eller kan lyde på ihændehavere, og 12) hvorvidt selskabets aktier skal være ikke-omsætningspapirer.

...

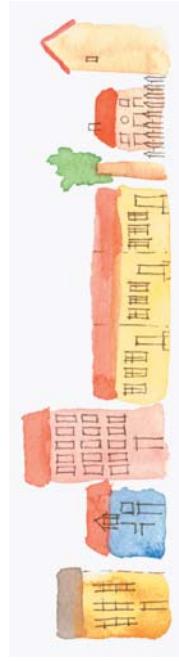
ABL § 11

Om overdragelse af en aktie i et boligaktieselskab eller en anpart i et boligpartsselskab, gælder reglene 1 §§ 5 og 6 tilsvarende.

ABL § 10

Ejere af aktier eller amparter i selskaber som nævnt i § 8 må kun overdrage dem samlet og kun til en enkelt erhverver.

...



ASL § 116.

Såfremt ikke andet er fastsat i lovgivningen, træffes beslutning om oplossning af et aktieselskab af generalforsamlingen og gennemføres ved likvidation.
Stk. 2. Generalforsamlingens beslutning træffes i tilfælde, hvor oplossing er påbudd i lovgivningen, eller selskabets vedtægter eller af Erhvervs- og Selskabstyrelsen efter denne lov, overensstemmende med reglerne i § 77. Landstads tilfælde finder § 78 tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Likvidator skal sørge for, at anmeldelse af beslutningen er modtaget i Erhvervs- og Selskabstyrelsen senest 2 uger efter, at beslutningen er truffet. Med-delelse om beslutningen skal samtidig med anmeldelsen til Erhvervs- og Selskabstyrelsen sendes til alle kendte kreditorer.
...

2.2.4 Økonomi

I forbindelse med salg af en boligaktie er aktiehavers fortjeneste skattefri, hvis boligen har været anvendt som bolig for vedkommende. Dette fremgår af aktieavancebeskatningsloven (AAL) § 15 og EAL § 8 stk. 4.

Et boligaktieselskab betragtes som et selvstændigt skattesubjekt, og den enkelte aktionær kan derfor ikke trække renteudgifterne til selskabets lån fra i skat. Desuden hæfter den enkelte aktionær begrænset for selskabets forpligtigelser og kan således ikke stilles til ansvar for aftaler, der er indgået i selskabets navn. Den enkelte aktionær hæfter således kun med værdien af det indskud, som aktien repræsenter. Dette er imidlertid ikke til hinder for, at en aktionær stiller sig som kauzionér for selskabet. [Neville, 2006, s. 246-248]

Pant i en aktiebolig registrer, jf. tinglysningslovens (TL) § 42, litra j, i andelsboligbogen. Det er ikke muligt at optage realkreditlån i den enkelte aktiebolig. Der er dog mulighed for at pantsætte aktien og optage boliglån i banken.

AAL § 15
Gevinst og tab ved afståelse af aktier, andelsbeviser og lignende værdipapirer, der er forbundet med brugset til en beboelseslejlighed i en ejendom med mere end to beboelseslejligheder, er skattefri, når beboelseskavet m.m., jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 4, er opfyldt: ...

TL § 42, litra j

Pant og retsforfolgning i de i § 42 i nævne andele i andelsboligforeninger skal tinglyses for at opna beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om andelen, og mod retsforhøring: ...



2.3 Boliganpartsselskaber

2.3.1 Karakteristika for ejerskabsmodellen

Et boliganpartsselskab forstås som et boligfællesskab, hvor fællesskabet er organiseret som et anpartsselskab. Det er anpartsselskabet, der er skodehaver til den faste ejendom, og den enkelte anpartshaver ejer blot en andel af selskabet til hvilken der er tilknyttet brugstret til en beboelseslejlighed i ejendommen, jf. ABL § 8.

Den enkelte anpartshaver har indskudt en anparts Kapital i selskabet, hvis værdi forholdsmaessigt svarer til vedkommendes lejligheds størrelse og kvalitet. Ved overdragelse af lejlighederne er det desuden anpartens størrelse med den tilknyttede brugstret, der handles med, og teoretisk set ikke den pågældende lejlighed. [Neville, 2006, s. 249] og [Arbejdsgruppen om boligfællesskaber, 1994, s. 17]

Boliganpartsselskaber er selskabsretligt lovregulerede under anpartsselskabsloven (APL) og hører under betegnelsen kapitalselskaber. APL's bestemmelser suppleres af reglerne i kapitel III i ABL omhandlende rådighed over anparten samt betingelser i forbindelse med overdragelse.

2.3.2 Ledelse og indflydelse

På det organisatoriske felt reguleres boliganpartsselskaber gennem APL, som har bestemmelser om ledelsen af et anpartsselskab, herunder bestyrelse og generalforsamling.

Udgangspunktet er jf. APL kap. VI, at beslutninger træffes på generalforsamlingen, som er selskabets øverste myndighed. Anpartshaverne kan imidlertid med hjemmel i APL § 28 bestemme, at beslutninger træffes på anden måde. Det er op til det enkelte anpartsselskab at afgøre, hvorvidt reglerne om beslutningskompetencerne i APL skal gælde, eller om anpartshaverne ønsker egne regler. Ønsker anpartshaverne egne regler, skal det fremgå af selskabets vedtægter, ligesom tillynningen mellem den enkelte anpartshaver og selskabet ligeføres bør fremgå af selskabets vedtægter.

Beslutninger i anpartsselskaber træffes med simpelt flertal, med mindre der er i vedtægterne er bestemt andet. Ændring af vedtægterne kræver dog, jf. APL § 33, som udgangspunkt 2/3 af de afgivende stemmer. Af vedtægterne bør det derfor fremgå, hvor stor en andel af selskabet de enkelte anparer repræsenterer i forbindelse med stemmeafgivelse og fællesudgifter. [Neville, 2006, s. 251]

Bestyrelsen i et boliganpartsselskab har, jf. ABL § 11, indflydelse i forbindelse med salget af en

ABL § 8
...
Ved et boliganpartsselskab forstås et anpartsselskab, hvor der til en andart er knyttet brugstret til en beboelseslejlighed i ejendommen

APL § 28

Anpartshaverne ret til at træffe beslutninger i selskabet udøves på generalforsamlingen, medmindre anpartshaverne er enige om at træffe beslutninger på anden måde. Regler herom kan optrages i vedtægterne, der ligefoer kan indeholde regler om travrigelser i overensstemmelse med § 31, stk. 1, 1. pkt., § 32 og § 33, stk. 1. ...

APL § 33

Beslutning om ændring af vedtægterne er kun gyldig, såfremt den tilträdes af mindst to tredjede af de afgivne stemmer, medmindre andet er bestemt i vedtægterne, jf. dog § 34. ...



ABL § 11
Om overdragelse af en aktie i et boligaktieselskab eller en anpart i et boligpartiselskab gælder reglerne i §§ 5 og 6 tilsvarende.

anpart. Erhververen og købsaftalen skal godkendes af bestyrelsen, men der skal dog foreligge en saglig begrundelse for at give et aflag til en kober. [Neville, 2006, s. 182] Bestyrelsen har desuden pligt til at kontrollere priserne på de handlede anparter i ejendommen. Denne pligt giver bestyrelsen mulighed for at nedsætte prisen på et anpart i selskabet svarende til anpartens forholdsmaessige værdi i ejendommen. Skulle der på baggrund af bestyrelsens prisregulering være uenighed om prisen, må tvisten afgøres ved domstolene. [Neville, 2006, s. 191]

I et boligpartiselskab er det ikke muligt at være passivt medlem, idet man kun kan være medlem, såfremt man er i besiddelse af en anpart med en brugsrett til en lejlighed i ejendommen. Desuden har panthavere ingen direkte indflydelsestreft på veldægtér eller handelspriser. [Neville, 2006, s. 251]

2.3.3 Stiftelse og nedlæggelse

I ejendomme med mere end to beboelseslejligheder er det ikke længere muligt at stifte nye boligpartiselskaber, hvis der ved opdelingen af ejendomme i anpart tilknyttes en brugsrett til en lejlighed. Der er imidlertid ikke noget i vejen for at sælge allerede opdelte lejligheder i ejendomme, der fungerer som et anpartiselskab.

Jf. ABL § 10 må ejeren af flere anpart i et boligpartiselskab kun overdrage anparterne samlet. Tilsvarende boligaktieselskaber findes der en undtagelsesbestemmelse i ABL § 10, stk. 2, idet der gives mulighed for, at en ejer af flere anpart i en ejendom kan sælge dem enkeltvis, hvis mindst halvdelen af de øvrige boligtagere i ejendommen er anpartshavere. Derudover giver bestemmelserne mulighed for, at der i ejendomme erhvervet som et anpartsboligelskab og tinglyst før 13. februar 1976 kan ske overdragelse til en lejer, der i mindst et år inden aftalen om et salg bliver indgået har haft varig lejeaftale omkring den pågældende lejlighed. [Neville, 2006, s. 252]

APL § 53
Såfremt ikke andet er fastsat i lovgivningen, træffes beslutning om oplosning af et anpartiselskab at anpartshavene og gennemføres ved likvidation. Oplosning kan endvidere ske efter § 59.
...

Ønsker anpartshavene at nedlægge selskabet, kan dette ske med hjemmel i APL § 53, hvis mindst 2/3 af anpartshavene stemmer for en nedlæggelse. I den forbindelse er det vigtigt, at Erihvervs- og Sejlskabsstyrelsen samt berørte kreditorer underrettes. Ved oplosning af et boligpartiselskab skal alle kreditorer derfor indkaldes og have mulighed for at gøre krav på deres andel af selskabet. Hvis der efterfølgende er midlertilovers, fordeles disse mellem anpartshavene efter deres andel af selskabet. [Hansen, 1998, s. 155] Oplosning og udloftning af overskud ved salg af ejendommen sker skattefrit efter EAL § 8, stk. 4.



2.3.4 Økonomi

Salg af en anpart forestår den enkelte apartshaver selv, men selve salget er ikke frit, idet bestyrelsen som nævnt skal godkende salget (køber og købesum). Da der til anparten er tilknyttet en brugssret til en lejlighed, er selve salget, jf. EAL § 8 stk. 4, frifatget for ejendomsavancebeskatning, såfremt lejligheden har været brugt som bolig for overdragten af anparten.

Et karakteristikum for anpartsselskaber er, at selskabets ejere ikke hæfter økonomisk for aftaler indgået i selskabets navn. I et anpartsboligselskab hæfter den enkelte apartshaver udelukkende for anpartens værdi, dvs. den værdi den enkelte apartshaver indskyder i selskabet. Et boliganpartsselskab betragtes som et selvstændigt skattesubjekt, og den enkelte apartshaver kan derfor ikke trække renteudgifterne til selskabets gæld fra i skat. [Hansen 1998, s. 17]

Den enkelte apartshaver kan ikke optage realkreditlån i anparten, da det er selskabet, der står som skødehaver på ejendommen. Der er dog ikke noget i vejen for, at apartshaveren tager et boliglån i banken til anparten. I den forbindelse kan anparten stilles som sikkerhed ved at foretage registrering af panten i anparten i andelsboligbogen [TL § 420].

I forbindelse med brugsstrenget til en lejlighed i et anpartsselskab oprettes der ofte en lejekontrakt mellem selskabet og den enkelte apartshaver. I litteraturen pointeres det dog, at det ikke kan formodes, at reglerne i LEI kan anvendes direkte på anpartsselskaber. I visse lejerelige problemstillinger i forholdet mellem selskabet og den enkelte apartshaver, som ikke er omfattet af anpartsselskabets vedtægter, kan bestemmelserne i LEI formodentlig anvendes analogt. [Neville, 2006, s. 248]

TL § 420
§§ 421-42n finder tilsvarende anvendelse på pant og rejs-følgning i aktier og anparter i henholdsvis boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovens kapitel III.



2.4 Boliginteressentskaber

2.4.1 Karakteristika for ejerskabsmodellen

Et boliginteressentskab kendtes gennem, at den enkelte interessaent ejer en andel af ejendommen svarende til en lejlighed, hvortil der er tilknyttet en eksklusiv brugstret. Det er dog typisk interessentskabet, der ejer den faste ejendom, og den enkelte interessaents har således en indirekte ejendomsret over ejendommen. I forbindelse med overdragelse af interessenstøjlejligheder skal der derfor ikke fortages ændringer i tingbogen. Boliginteressentskaber reguleres i ABL kapitel 4 a.

Et interessaentskab har en særlig skattemæssig status, hvorfor oprettelsen af boliginteressentskaber førhen skeede, fordi interessaenterne fik visse fordele i forbindelse med skattefradrag. Mange boliginteressentskaber er opstået ved at en gruppe mennesker har købt en ejendom som de ønskede at bruge som et bofællesskab, dog med brugstret over de enkelte lejligheder i ejendommen. [Neville, 2006, s. 277-279]

2.4.2 Ledelse og indflydelse

I interessaentskabsejendomme træffes beslutningerne oftest ved enstemmighed, og der er intet krav om, at der skal være en bestyrelse. I flere interessaentskabsejendomme har interessaenterne dog indset, at det er en fordel med en bestyrelse til at varetage den daglige drift af selskabet og kun træffe de væsentligste beslutninger på interessaentskabsmøder.
Der findes ingen regler, der direkte regulerer boliginteressentskaber, men der findes et sæt regler der regulerer interessaentskabsvirksomheder. Disse regler kan ikke umiddelbart overføres til boliginteressentskaber, hvorfor selskabets vedtægter er en vigtig del af aftalegrundlaget mellem interessaenterne. Udarover dette er den gældende retsstilling baseret på ældre retssædvaner og forholds natur. [Neville, 2006, s. 283-284]

ABL § 1
Denne lov finder anvendelse på ejendommet i højst 2 beboelsesbeboelsesmed flere end 2 beboelseslejligheder.
Lovens §§ 13 og 14 a finder endvidere anvendelse på ejendomme, hvorpå der alene findes 2 beboelseslejligheder i form af fritliggendeelers sammenbyggede enfamiliehuse med eventuelle tilhørende småbygninger, såfremt udstyrking er mulig.

¹⁷ § 14 a gælder kun for de boligfællesskaber, som ikke er regulert gennem lovens kapitale II, III og IV.

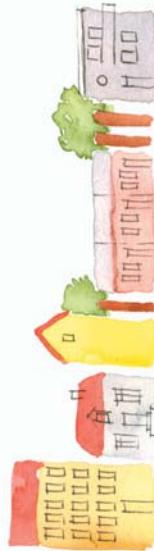
ABL § 14a

Der kan ikke ske overdragelse af en fast ejendom til et boliginteressentskab, boligkommanditselskab eller andet boligfællesskab, der ikke er omfattet af kapitel II, III eller IV, og hvor der til en andel i boligfællesskabet er knyttet Fortsættes ...

2.4.3 Stiftelse og nedlæggelse

Det er ikke længere muligt at oprette nye interessaentskabsejendomme, da der i ABL §§ 1 og 14a er indført et generelt forbud mod oprettelse af nye boligfællesskaber med tilhørende eksklusiv brugstret over en bestemt lejlighed i ejendommen¹⁷.

Allerede etablerede interessaentslejligheder kan – jf. ABL § 14a stk. 3 og 4 – fortsat handles, men overdragelsen kan dog kun ske med samtykke fra de andre interessaenter i ejendommen. I



2 Foranalyse

vedtægterne fastlægges efter hvilken måde, udtrædelsen af interessentskabet skal foregå. If. ABL §14a stk. 3 skal en ejer af flere boligandele desuden overdrage dem samlet til en enkelt erhverver, der gælder dog undtagelser ved overdragelse til nært beslægtede. Det er således ikke muligt at videreførlde en interessentskabslejlighed. [Neville, 2006, s. 288]

I forbindelse med udtrædelse af selskabet og salg af andel findes to måde, det kan foregå på:

1. I den ene opsigter en interessent sin aftale med selskabet, som i denne sammenhæng er forpligtet til at købe og overtage sælgers andel. De resterende interessenter er i perioden, indtil der findes en køber til andelen, forpligtigt til at betale driftsomkostningerne for det udtrådte medlem.
2. Det kan således blive en bekostelig affære for de resterende interessenter og nogle interessentskaber har derfor også forsøgt at imødekomme problemet. Disse selskaber har i vedtægterne indsat en mulighed for at likvidere selskabet, hvis en interessent ønsker udmeldelse. Udmeldelsen underkendes og bliver i stedet til en ret til at få en andel i likvidationsprovenuet. Det er dog en uheldig løsningsmodel, da det kan give anledning til nedlæggelse af etellers velfungerende boliginteressentskab.

2. Mange boliginteressentskaber har i vedtægterne besluttet, at udtrædelse af selskabet sker ved salg af den enkeltes andel. Derved undgås kritiske situationer, som kan opstå i forbindelse med førstnævnte måde. Det er således sæger selv, der er ansvarlig for at få afhændet sin andel.

I tilfælde hvor interessentskabet eller en af interessenterne køber en andel af en anden interessent, er der intet til hinder for at blot en enkel andel sælges videre, og i denne sammenhæng er det således ikke et krav, at en ejer af to andele skal sælge andelen samlet. De to andele skal blot tidligere have været beboet af en deltageri boligfællesskabet, således der til hver andel i forvejen hører en eksklusiv brugsret.

[Neville, 2006, s. 289 og 291]

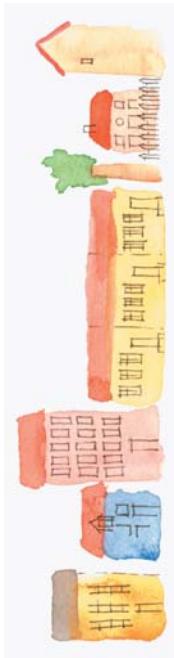
Nedlæggelse sker ved at interessentskabet likvideres og ejendommen sælges. Et eventuelt likvidationsprovenu fordeles efterfølgende skatfrit til interessenterne. [Neville, 2006, s. 288]

2.4.4 Økonomi

Interessenterne i selskabet haftet personligt og solidarisk for selskabets gæld. Såfremt en af interessenterne ikke er i stand til at betale sine udgifter til afdrag på selskabets gæld, hæfter de andre interessenter således for vedkommende. [Neville, 2006, s. 283]

Den enkelte interessent kan ikke optage realkrediten i sin andel af ejendommen, da det er

brugset til en beboelseslejlighed i ejendommen.
Stk. 2. Der kan ikke ske overdragelse af en andel i et boligfællesskab som nævnt i stk. 1, hvor der til andelen er knyttet brugset til en beboelseslejlighed i ejendommen, eller hvor det er en forudsætning, at enhverven opnår en sadan ret. Med overdragelse sidststilles optagelse af nye deltagere i boligfællesskabet.
Stk. 3. Stk. 2 er ikke til hinder for, at en deltageri et boligfællesskab som nævnt i stk. 1 overdrager hele sin andel eller, hvis deltageren har flere andele, samtlige sine andele enten til en enkelt erhverver eller til flere erhververe, der alle er besigtede eller besvogrede med overdrageten i op- eller nedstigende linje eller i sidelinje så nær som søskende eller døsses børn.
Stk. 4. Stk. 2 er ikke til hinder for, at en ejer af flere andele i et boligfællesskab som nævnt i stk. 1 kan overdrage en andel, hvor der til andelen er knyttet brugset til en beboelseslejlighed i ejendommen, som tidligere har været beboet af en deltageri boligfællesskabet eller været ejet af en boligfællesskabsdeholder, som kun har ejet den pågældende andel med brugset til en beboelseslejlighed i boligfællesskabet, til en ny deltageri boligfællesskabet. Herunder kan et boligfællesskab overdrage en andel som nævnt i 1. pkt.



Boligejerskabsmodeller

¹⁸ Håndpant: en form for løsørepant, hvor skyldneren børnes dispositionsmuligheden over de pantsatte gengældende, f.eks. ved at disse overleveres til panthaven. [von Eyben & von Eyben, 2003]

selskabet der er ejendommens skødehaver. Et køb af en andel i et interessentskab skal således finansieres gennem et banklån ved at håndpantsætte¹⁸ sin andel. Teoretisk er det heller ikke den eksklusive brugsret der handles med, men derimod andelen af interessentskabet. [Neville, 2006, s. 279 og 285]

Ved overdragelse af interessenstlejligheder fastsættes prisen på markedsvilkår. Der er dog intet til hinder for, at der i vedtægterne for selskabet er indført bestemmelser om prisfastsættelse eller maksimalpris. Er dette tilfældet, skal vedtægterne selvfølgelig respekteres [Neville, 2006, s. 283]. Handel med interessentskabslejligheder sker skattefrit til trods for at der, jf. litteraturen, er visse elementer som gør, at de ikke burde frifattes for ejendomsavancebeskatning. Det nævnes bl.a. at boliginteressentskaber ikke er omfattet af fritagelsesbestemmelserne i EAL § 8, hvilket både gælder § 8 stk. 3, der omhandler boligsamejer og § 8 stk. 4, der omhandler handel med andelsbeviser og værdipapir med tilhørende brugstret over en lejlighed i ejendommen. [Neville, 2006, s. 288]

Interessentskabsejendomme går under den skattemæssige betegnelse 'ikke-selvstændige skattesubjekter'. De enkelte interesserter i selskabet har derfor fradragtsret for renterne i lånene i selskabet, men omvendt skal interesserterne beskattes af lejeværdien af egen bolig. [Neville, 2006, s. 71 og 284]



2 Foranalyse

EAL § 8

Fortjeneste ved afståelse af en- og tofamiliehus og ejerlejligheder skal ikke medregnes, hvis huset eller lejligheden har tjen til bolig for ejeren eller dens husstand i en del af eller hele den periode, hvor denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit efter nærværende stykke. Med hensyn til en- og tofamiliehus gælder denne fritagelse dog kun, såfremt

- 1) ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m² eller
- 2) der ifølge offentlig myndigheds bestemmelser ikke fra ejendommen kan udstrykkes grund til selvstændig bebyggelse eller
- 3) udstykning ifølge erkærlingen fra told- og skatteforvaltningen vil medføre væsentlig verdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Sik. 2. Reglerne i stk. 1 gælder også for sommerhus ejendomme og lign., som ejeren eller demes husstand har benyttet til privat formål i en del af eller hele den periode, hvor denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit efter nærværende stykke.

Sik. 3. Reglerne i stk. 1 gælder også ved afståelse af et apart af en fast ejendom med flere beboelseslejligheder, såfremt aparten er forbundet med brugesret til en beboelseslejlighed i ejendommen, og lejligheden har tjen til bolig for ejeren af aparten eller dens husstand i en del af eller hele den periode, hvor denne har ejet aparten, og hvor betingelserne for at kunne afstå aparten skal være opfyldt.

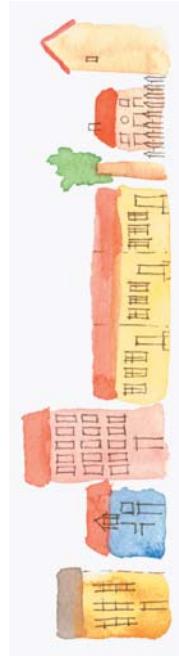
Sik. 4. Fortjeneste i ejendom, der under ved udlophold af likvidationsproven i det kalenderår, hvori selskabet mv. endelig oploses, af aktier, andelsbeviser og lignende værdipapirer, der er forbundet med brugesret til en beboelseslejlighed i en ejendom med flere beboelseslejligheder, medregnes ikke ved opgørelsen af skattepligtig indkomst efter aktieavancetesskattens loven, hvis lejligheden har tjen til bolig for ejeren af værdipapiret eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvor denne har gjet værdipapiret, og hvor betingelserne for at kunne afstå værdipapiret skattefrit efter nærværende stykke har været opfyldt. Stk. 1, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse, såfremt der hører et bestemt grundareal til lejligheden.

Sik. 5. Reglerne i stk. 1-3 gælder ikke for fortjeneste ved afståelse af en erhvervsejendom, der efter § 6 A, § 6 C eller § 10 er genanbragt i en ejendom omfattet af stk. 1-3. Fortjenesten ved afståelsen af erhvervsejendommen beskrives i det indkomstår, hvor den ejendom, som fortjenesten er genanbragt i, afstås. Den skattepligtige fortjeneste opgøres med de tillæg og nedslag efter denne lov, som erhvervsejendommen havde været berettiget til, hvis fortjenesten var blevet beskattet på tidspunktet for afståelsen af erhvervsejendommen.

Sik. 6. Fortjeneste eller tab ved afståelse af en ejendom medregnes ikke til den skattepligtige indkomst, hvis

- 1) der på ejendommen har været opført et hus, der er blevet væsentlig beskadiget,
- 2) beskadigelsen ikke skyldes forsæd eller grov hægsonhed fra ejeren eller personer i ejerens husstand og
- 3) ejendommen på tidspunktet umiddelbart førud for beskadigelsen kunne været afstået skattefrit efter stk. 1-3.

Sik. 7. Det er en forudsætning for skattefriheden efter stk. 6, at hele ejendommen afstås senest 1 år efter, at skaden er indtruffet. Told- og skatteforvaltningen kan i ganske særlige tilfælde dispensere fra denne frist



2.5 Boligkommanditselskaber

2.5.1 Karakteristika for ejerskabsmodellen

Kommanditselskaber kan anses for en hybrid mellem personligt ejerskab og selskabers ejerskab. De er opbygget i et todelt system, hvor der er en komplementær og en eller flere kommanditister. Disse kan være såvel fysiske personer som selskaber, eksempelvis et aktie- eller anpartsselskab, som er oprettet til formålet. Generelt er kommanditselskaber ikke lovregulerede, hvorfør der stilles store krav til udformningen af selskabets vedtægter. [Buch & Møller, 2005, s. 254] Der er dog enkelte lovmaßige forskelle mellem komplementarens og kommanditisternes rolle i kommanditselskabet hvilket bl.a. vil blive udredt i det følgende.

Det er kommanditselskabet, der er skødehaver på ejendommen, og den enkelte kommanditist ejer en andel af selskabet. Boligkommanditselskaber er en særlig type kommanditselskaber, hvor der til hver andel i selskabet er tilknyttet en eksklusiv brugsret til en lejlighed. Ved overdragelse af en lejlighed, er det derfor teoretisk set ikke selve lejligheden, der handles med, men andelen med den tilknyttede brugsret. [Arbejdsguppen om boligfællesskaber, 1994, s. 34]

Boligkommanditselskabslejligheder er regulert gennem ABL kapitel IV A.

2.5.2 Ledelse og indflydelse

Den sparsomme lovmaßige styring af kommanditskabers virke og krav til regulative stiller store krav til udarbejdelse af egne vedtægter. Dette er både for at sikre forholdet mellem komplementaren og kommanditisterne, men også hven af dem isoleret. Derudover vil kreditorer også forvente en vis styring gennem vedtægterne for at vurdere pantets sikkerhed. Omvendt giver disse betingelser også selskabet og dets ejere en meget stor frihedsgrad, hvorefter de kan indgå en trække aftaler uden at skulle tage hensyn til overholdelse af generelle regelsæt. [Neville, 2006, s. 285-286]

Afhængigt af sammensætningen mellem komplementarer og kommanditister i det enkelte kommanditselskab er det indbyrdes forhold forskelligt. I almindelige kommanditselskaber er komplementaren lovmaßigt sikret stor indflydelse både forvaltningsmæssigt og økonomisk. I boligkommanditselskaber er ledelsen dog i praksis lagt hos kommanditisterne, idet komplementarens rolle kun er vigtig i forbindelse med stiftelse af selskabet, hvilket der redegøres for under 2.5.4 Økonomi. Fordeling af indflydelsen mellem komplementaren og



2 Foranalyse

kommanditisterne reguleres dog gennem kommanditselskabskontrakten. [Arbejdsgruppen om boligfællesskaber, 1994, s. 21]

Beslutninger for boligkommanditselskabet træffes på en generalforsamling med enstemmigt flertal. Flere boligkommanditselskaber har desuden vedtægtsbestemmelser om, at den daglige ledelse skal varetages af en bestyrelse, der er udpeget af generalforsamlingen. [Arbejdsgruppen om boligfællesskaber, 1994, s. 57]

Prisen på kommanditboligen er markedsbestemt – der er dog i ABL § 14c en bestemmelse, der henviser til EjL § 16a om prismarksimering på ejerlejligheder. I forbindelse med overdragelse af boligkommanditselskabslejlighed, skal salget godkendes af komplementaren og, afhængig af selskabets vedtægter, som regel også de øvrige kommanditister. Overdragelse af en boligandel af et boligkommanditselskab er som regel samtidig måden at udtræde af boligfællesskabet på. [Neville, 2006, s. 285-286, 292 og 295] Ved overdragelsen af en boligandel i et kommanditselskab skal kommanditisten være opmærksom på at få sig frigjort af restræftelserne i selskabet, da dette ikke sker automatisk i forbindelse med overdragelsen. Kommanditisten skal således have samtykke fra selskabets kreditører for, at kunne udmønde sig og overdrage boligandelen til tredje mand. [Arbejdsgruppen om boligfællesskaber, 1994, s.50]

2.5.3 Stiftelse og nedlæggelse

Jf. ABL § 14a er det ikke længere lovligt at oprette nye boligkommanditselskaber med tilknyttet brugstret over en bestemt lejlighed i ejendommen. Allerede etablerede boligkommanditselskabs ejeligheder kan dog fortsat handles, jf. ABL § 14a, stk. 3 og 4. Det er desuden ikke muligt at videreførlægge en boligkommanditselskabslejlighed, da en ejer af flere amparter – jf. ABL § 14a, stk.3 – skal overdrage dem samlet til en enkelt erhverver. Der gælder dog undtagelser ved overdragelse til nært beslagte. [Neville, 2006, s. 288]

Det bør fremgå af boligkommanditselskabets vedtægter, hvordan selskabet nedlægges. Som regel træffes beslutningen på en generalforsamling, og ved boligkommanditselskaber kræves ofte enstemmighed for sådanne beslutninger. Et eventuelt likvidationsprovenu må vurderes efterfulgende, at kunne fordeles skattefrit mellem komplementaren og kommanditisterne [Neville, 2006, s. 288].

2.5.4 Økonomi

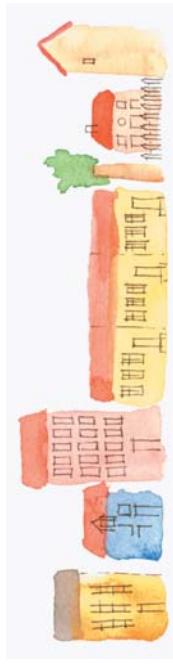
Det helt afgørende karakteristikum ved et boligkommanditselskab er de økonomiske forhold og i særdeleshed hæftelsesforholdet. Opdelingen med komplementar og kommanditister har den

ABL § 14a

Der kan ikke ske overdragelse af en fast ejendom til et boliginteressentskab, boligkommanditselskab eller andet boligfællesskab, der ikke er omfattet af kapitel II, III eller IV, og hvor der til en andel i boligfællesskabet er knyttet brugret til en beboelseslejlighed i ejendommen.

Stk. 3. Stk. 2 er ikke til hinder for, at en deltageri et boligfællesskab som nævnt i stk. 1 overdrager hele sin andel eller, hvis deltageren har flere andele, samtlige sine andele enten til en enkelt erhverver eller til flere erhververe, der alle er beslagtede eller besvogrede med overdrageren i op- eller nedstigende linje eller i stedlinje så nær som søskende eller disse born.

Stk. 4. Stk. 2 er ikke til hinder for, at en ejer af flere andele i et boligfællesskab som nævnt i stk. 1 kan overdrage en andel, hvor der til andelen er knyttet brugret til en beboelseslejlighed i ejendommen, som tidligere har været beboet af en deltageri boligfællesskabet eller været ejet af en boligfællesskabsdeholder, som kun har ejet den pågældende andel med brugset til en beboelseslejlighed i boligfællesskabet, til en ny deltageri boligfællesskabet. Herunder kan et boligfællesskab overdrage en andel som nævnt i 1. pkt.



Boligejerskabsmodeller

egenskab, at komplementaren hæfter personligt og solidarisk, mens kommanditisterne hæfter begrænset, hvilket ofte kun vil være med deres indskud til selskabet – prisen på andelen med den tilhørende brugssret til en lejlighed. Iforbindelse med långivning til selskabets ejendom er det dog ofte således, at kreditforeninger som betingelse for lånet stiller, at kommanditisterne påtager sig en personlig og solidarisk hæftelse for pantergælden. [Neville, 2006, s. 293]

Et boligkommanditselskab betegnes som et ikke-selvstændigt skattesubjekt og kommanditisterne har således mulighed for fradragssret for renteudgifterne til selskabets lån. Kommanditisterne skal dog beskattes af lejeværdien af egen bolig. Derudover kan kommanditisterne kun håndpåtætte boligandelen og ikke belæne den mod pant i ejendommen. [Neville, 2006, s. 71 og 283-285]

Netop denne kombination af mulighed for begrænset hæftelse for kommanditisterne og samtidig skattekpligt med fradragsmuligheder gør denne boligfællesskabsform til en gunstig løsning, hvor beboerne høster flere økonomiske fordele end ulemper. Blandt fordelene er ydermere den store aftalefrihed, som dog også kan vise sig at være en ulemp, såfremt der tilføjes uhensigtsmæssige bestemmelser.

Fortjenesten ved overdragelse af en boligkommanditandel er skattefri. Neville gör dog opmærksom på, at der er visse elementer, som gør, at de ikke børde være fritaget for ejendoms avancebeskatning. Det nævnes bl.a., at boliginteressentskaber ikke er omfattet af fritagefreesbestemmelserne i EAL § 8, men da boligkommanditselskaber og boliginteressentskaber – bortset fra hæftelsesforholdene – ligner hinanden meget, må bestemmelsen således også antages at være gældende for boligkommanditselskaber. [Neville, 2006, s. 288]



2.6 Ejerlejligheder

2.6.1 Karakteristika for ejerskabsmodellen

Ejerlejlighedesejendomme er ejendomme opdelt i mindre enheder, som hver for sig ejes særskilt. Ifølge ejerlejlighedsloven (EJL) § 4 anses hver ejerlejlighed som en selvstændig fast ejendom, hvorfor ejeren har de rettigheder, man generelt må forvente at have til en fast ejendom. Det betyder, at ejeren har ret til at overdrage, pantsætte og udleje sin ejendom og derfor også ret til ændringer heraf, uden at skulle have tilladelse fra de andre lejlighedshavere. [Karnov, EJL, note 3] Derfor kan ejeren i almindelighed, jf. EJL § 10, stk. 10, opdele sin lejlighed til flere mindre lejligheder eller foretage ombygning af den eksisterende, uanset om det måtte påføre de andre lejlighedshavere ulemper. Ejerns råderet over sin ejerlejlighed kan dog begrænses gennem vedtægtsbestemmelser, og naturligvis er ejeren også underlagt de almindelige naboretnings regler. [Karnov, EJL, note 3]

En ejers rettigheder består dog af tre dele: udover retten til faktisk og retlig råden over sin lejlighed, har ejeren både medejendomsret til fællesarealerne samt rettigheder og forpligtelser som medlem af ejerforeningen. Disse rettigheder kan jf. § 2, stk. 3 ikke adskilles, hvorfor den til enhver tids værende ejer af en ejerlejlighed har ret til anvendelse og pligt til deltagelse i vedligeholdelse af ejendommens fællesarealer. [Blok, 1995, s. 21].

I forbindelse med opdeling af en ejendom i ejerlejligheder er det en forudsætning, at ændringen ikke kan ske ved udstyknings jf. EJL § 3. Det betyder, at inddelingen, der udelukkende sker ved lodrette snit skal foretages som en udstyknings, men såfremt der med opdelingen fremkommer minimum ét vandret ejendomsskel på ejendommen, foretages det som ejerlejlighedsopdeling. Hvis en ejendom, der består af flere fritliggende bygninger, skal deles, og den er mindst et vandret skel, kan hele forandringen ske ved ejerlejlighedsopdeling - uanset om der fysisk er mulighed for at udstykke dele af ejendommen [Karnov, EJL, note 15]. En ejerlejlighedsopdeling kan kun foretages, når alle ejendommens bygninger¹⁹ indgår i opdelingen, jf. § 3.

EJL § 1 fastlægger, at loven finder anvendelse på særskilt afgrænsede husrum. Det betyder, at man skal kunne fastlægge skellet mellem rummet og naboarealet, hvorfor der skal være en klar defineret grænse ved f.eks. en mur eller væg. For at kunne opdele et rum særskilt stilles der dog altid krav om, at rummet skal have direkte adgang til fællesareal. Selve ejerlejlighedsbegrebet er ikke knyttet til et sæt af definitioner og kan således omfatte alle lukkede husrum i en ejendom. Det medfører, at ejerlejligheder ikke nødvendigvis udgør en

EJL § 4
Hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom.
Stk. 2. De nærmere bestemmelser om tinglysnings af rettigheder over ejerlejligheder fastsættes af justitsministeren

EJL § 10, stk. 10
Ejerlejligheder kan videreføres, medmindre andet er bestemt. Det er en betingelse for videreførelsen af ejerlejligheder i bygninger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som ikke er omfattet af stk. 1, nr. 3, at en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt lejlighed til beboelse efter videreførelsingen opfylder de i stk. 1, nr. 2, litra a-f, nævnte krav.

¹⁹ Hvis en ejendom indeholder flere særskilte bygninger, og en af disse ikke falder ind under kriterierne, kan ingen bygning på en ejendom opdeles, uanset om de øvrige overholder betingelserne – forudsat at den pågældende bygning ikke kan udstykkes. Såfremt flere bygninger er sammenbyggede, kræves en vurdering af, om bygningerne kan betegnes som en særskilt bygning, eller om den må vurderes som sammenhængende.



EJL § 3

Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder og kun, når en landinspektør attesterer, at udstyrking ikke er mulig. Ved ejendomme forstås bestemte faste ejendomme i tinglysningslovens forstand. 1. pkt. er ikke til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed.

EJL § 2

Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grundens, fælles bestanddele og tilbehør mv. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brokdel. Er fordelingstal ikke fastsat, er lejlighederne ligstillede.

Stk. 2. Til lejligheden hører i samme forhold rettigheder og pligtelser for ejeren som deltaget i et samtlige ejere omfattende fællesskab (ejerforeningen).

...

sammenhængende enhed, hvorfor mindre rum som garager og kælderrum kan inddeltes særskilt, og ligeledes er der ingen problemer med opdeling af flere beboelseslejligheder til en ejerlejlighed, if. § 3, 3. pkt. Der er tilsvarende heller ikke regler for, hvordan fællesarealer skal defineres, hvorfor afgrenede husrum også kan udlægges som fællesareal.

Ejendommen kan if. EJL § 2 ikke opdeles i sin helhed, idet grunden og fællesarealer som trappeopgange m.v. tilhører ejerne i fællesskab. Fællesarealet er tilmed en uadskillelig del af en ejerlejlighed, if. § 2, stk. 2, og man kan som ejerlejlighedsråver derfor ikke give afgang på sin del af fællesarealet.

Rettighederne og forpligtelserne i forhold til fællesskabet er fordelt på ejerne efter et fordelingstal.

Dette fastlægges for hver enkelt ejerlejlighed i ejendommen, og udgøres som en brokdel af fællesejendommen. Fordelingstallet er imidlertid ikke et udtryk for, hvor meget den enkelte ejer har lov til at benytte fællesarealerne [Karnov, EJL, note 4], men et udtryk for lejlighedsråverens stemmevægt ved generalforsamlingen samt til fordeling af fællesudsgifter.

Fordelingstallet faststægges i forbindelse med ejendommens opdeling i ejerlejligheder, og størrelsen på brokdelen kan sættes efter lejlighedernes størrelse, kvalitet eller ens for alle lejligheder. Fordelingstallene indgår i tinglysningsoplysningerne, og er derfor ikke umiddelbart til at ændre efterfulgende, da dette kræver samtykke fra samtlige ejere i ejendommen.

EJL opstiller flere betingelser for at ejerlejligheder kan etableres, if. §§ 10-10a. Loven opererer med forskellige kategoriseringer – en slags ”positiv-liste” over ejendomme, som opfylder kravene til en opdeling, samt forskellige kriterier til lejligheder i ældre byggeri for at disse kan opnå status som beboelsesejerlejligheder. I bilag A er opstillet de forskellige opdelingsmuligheder til ejerlejligheder.

2.6.2 Ledelse og indflydelse

Samtlige ejere i en ejerlejlighedsejendom er pligtmæssigt medlem af ejerforeningen i ejendommen, if. EJL § 2. Ejerforeningens organer udgøres af generalforsamling og bestyrelse, og som har betjelse til hhv. at fastlægge og opretholde husorden for ejendommen.

Ejerforeningen stiftes samtidig med det første frasalg af en nyopdelte ejerlejlighed, idet der derefter er mere end én ejer i ejendommen. Ejerforeningen betragtes som ejendommens forvaltningsorgan, idet foreningen varetager medlemmernes interesser og derfor agerer i overensstemmelse hermed både interne i foreningen, men også i forhold til tredjemand.



2 Foranalyse

Ejerens rettigheder og forpligtelser over for ejerforeningen er fastlagt gennem samme fordelingsstallet. [Karnov, EJL, note 6]

Ejerforeningens virke er regulert af ejendommens vedtægter, som regulerer forhold omkring ledelse og medlemskab²⁰, økonomi²¹, ejernes råden²² og sanktionsmuligheder. En ejerforeningsvedtægt skal betragtes som en aftale mellem lejligheds ejerne om disse emner. EJL indeholder ikke bestemmelser, der regulerer ejernes indbyrdes forhold direkte, men EJL § 7 henviser til en normalvedtægt (NVE), der altid gælder, hvis ikke andet er vedtagt og tinglyst.

²⁰ Bestyrelse, generalforsamling

og tegningsret

²¹ Fællesudgifter, sikkerhed, revision og regnskab

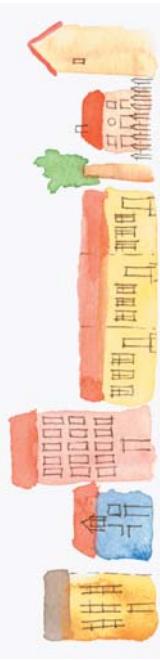
²² Fællesarealer, grund og serrum

Normalvedtægt

Normalvedtægten har sin oprindelse helt tilbage fra lovens vedtagelse. Den normalvedtægt som boligministeren udarbejdede i 1966 har indtil 2005 været gældende uændret, bortset fra en tydeliggørelse af afstemningsregler i 1976. Normalvedtægten var meget kortfattet, i forbindelse med ændringen af EJL i 2004 blev den udarbejdet en ny normalvedtægt som omfattede præcisering af bl.a. haftelse, udvidet generalforsamlingsdagsorden, krav til ekstern administrator, opsparring til vedtigeholdelse og afgrænsning af fælles- og saerudgifter. [www.ejendomsadministration.nu (a)]

Gennem NVE er det fastlagt, at ejerforeningens øverste myndighed er *generalforsamlingen*, som består af hele ejerforeningen, og hvor hvert enkelt medlem har stemmeret efter sin lejligheds fordelingsstal. Ligeledes har alle også ret til at opstille forslag på generalforsamlingen. Generalforsamlingen er dermed ejerforeningens beslutningsorgan. Beslutninger til afstemning på generalforsamlingen skal for almindelige forhold have simpelt stemmeflertal for at være truffet. Beslutninger vedrørende væsentlige forandringer af ejendommens fællesreal skal have 2/3 af stemmeflertallet for at være gyldige jf. NVE § 2, stk. 4. Generalforsamlingen vælger en *bestyrelse* jf. NVE § 8 og dennes formand. Bestyrelsen består uddover formanden af tre medlemmer og to supplante. Bestyrelsen har til opgave at varetage ejerforeningens anliggender såsom at betale fælles udgifter, tegne forsikringer, vedligeholde og renholde ejendommen. Desuden udarbejder bestyrelsen fællesbudget for ejendommen.

Det er ejerforeningen, som skal foretage den nødvendige udvendige vedligeholdelse af ejendommen, mens de enkelte ejere har pligt til at foretage den indvendige fornyelse og vedligeholdelse af lejlighederne. Udgifterne til de fælles foranstaltninger betales af ejerne som udgangspunkt efter lejlighedernes fordelingsstal og i visse tilfælde primært af dem, som får gavn af forbedringerne, når det beskrives i vedtagterne [Karnov, EJL, note 23]. Ejerforeningen skal endvidere oprette en opsparing (grundfond) til betaling af fælles udgifter til vedtigeholdelse og forbedringer af ejendommen, når 1/4 af medlemmerne ønsker dette,



jf. NVE § 12. Bestyrelsen har ingen ret til at bruge af grundfonden, der alene bestyres af generalforsamlingen.

NVE er udfyldende og gælder på områder, hvor der ikke er vedtaget individuelle vedtægter i ejerforeningen.

Individuel vedtægt

Dette ofte tilfældet, at ejerforeninger opretter og tinglyser en individuel vedtægt for ejendommen, idet der ofte er behov for afklaring om forhold, som ikke reguleres i NVE. Den er dog ofte indarbejdet helt eller delvist i den individuelle vedtægt.

2.6.3 Stiftelse og nedlæggelse

En ejerlejlighedsopdeling sker efter ønske fra ejendommens ejer. Såfremt ejendommen opfylder opdelingsbetingelserne, kan opdelingen ske uden samtykke fra hverken lejere eller panthavere i ejendommen. Lejerne er beskyttet mod opsigelse af EEL § 84 litra d, og panthaverne er sikret ved at pantet overføres til de ny ejerlejligheder, ligesom ved almindelig udstyrligning efter TL § 22. Først i forbindelse med et forventet salg af de nyetablerede ejerlejligheder inddrages panthaverne til relaksation. [Karnov, EJL, note 13]

LEL § 84 d
I opsigelsesretten efter § 83, stk. 1, litra a, gælder følgende begrænsninger:
...
d) Er det lejede en ejerlejlighed, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis lejemålet er indgået efter ejendommens udstyrligning i ejerlejligheder, og hvis lejeren ved lejeforholdets påbegyndelse var gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter § 83, litra a. ...

Ejerlejligheder eksisterer først i forbindelse med opdelingens anmeldelse til tinglysnings. Opdelingen noteres på ejendommens blad i tingbogen, mens skøderne for de enkelte lejligheder placeres i særskilte tingborgsblade. Efter opdelingen findes stamparellen ikke længere som en samlet fast ejendom.

Ophævelse af en ejerlejlighedsopdeling i en ejendom kræver enstemmighed i ejerforeningen og en afklaring med samtlige panthavere i ejendommen, hvorefter dette anmeldes til tinglysningen. [Ramhøj, 2004, s. 11]

2.6.4 Økonomi

Ejerne har selv ejendomsret over deres ejerlejlighed, hvorfor fællesskabet ikke er involveret i de enkeltes husleje. Der er dog altid en række fællesudgifter til vedligeholdelse m.m., som betales efter lejlighedernes fordelingstal, jf. EJL § 6. Det er bestyrelsen, som står for indsamlingen af ejernes bidrag til fællesudgifter, men ansvaret for betalingen er fælles, idet ejerne hæfter direkte, personligt, og solidarisk for ejerforeningens udgifter [Karnov, EJL, note 23]



2 Foranalyse

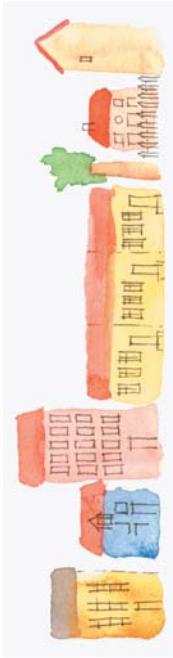
Idet en ejerlejlighed if. EJL § 4 anses for at være en selvstændig fast ejendom, har det betydning for både skattemæssige og tinglysningsmæssige aspekter. Ejerlejligheder vurderes og beskattes selvstændigt if. vurderingsloven (VL) § 8, stk. 2. [Karnov, EJL, note 18] Det betyder specielt, at ejeren selv kan opnåge prioritetsgæld og fradrage renteudgifter, hvilket kan give en personlig fordel for beboerne i ejendommen. Samtidig betyder dette også, at det udelukkende er den enkelte ejer, som hæfter for sin prioritetsgæld. Derudover beskattes ejeren af en ejerlejlighed af lejeværdi af egen bolig [Blok, 1995, s. 559].

I forbindelse med salg af en ejerlejlighed beskattes fortjenesten også efter samme regler som ved salg af anden fast ejendom, hvorfor indehaveren af en ejerlejlighed kan påberåbe sig skattefrihed af fortjenesten efter EAL § 8. Betingelsen for dette er, at ejerlejligheden har tjent til bolig for ejeren, og der kan ikke dispenses fra dette krav.

EJL § 6
Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier og udgifter til administration og vedligeholdelse af fællesbestanddele og tilbehør, bidrag til en eventuel grundfond mv., undredes indbyrdes af de enkelte ejere efter det i § 2, stk. 1, nævnte forhold.
...

VL § 8, Stk. 2.
Ejerlejligheder, der er oprettet i henhold til lov om ejerlejligheder, anses som selvstændige faste ejendomme, når der er sket anmeldelse til tinglystningsmyndighederne af ejendommens opdeling i ejerlejligheder, mindre anmeldelsen aviseres. Justitsministeren kan bestemme, at der ved anmeldelsen til tinglystningsmyndighederne skal vedlægges en ekstra genpart af anmeldelsen

EAL § 8
Forfjeneste ved afståelse af en- og totamileshuse og ejerlejligheder skal ikke medregnes, hvis huset eller lejligheden har tjen til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvor denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afslås skattefrift efter nærværende stykke.
...



2.7 Ideel anpart/Anpartslejlighed

2.7.1 Karakteristika for ejerskabsmodellen

Der findes flere betegnelser, der dækker denne ejerskabsmodel. En anpartslejlighed er en ideel anpart, hvortil der er knyttet eksklusiv brugsret til en bestemt lejlighed. Men omvendt er der til en ideel anpart ikke nødvendigvis knyttet en eksklusiv brugsret til en lejlighed. [Bang-Petersen, 2002, s. 19] Vi vælger videre gennem projektet at anvende begge betegnelser for denne ejerskabsmodel.

Førend der kan være tale om anpartslejligheder skal to forhold være opfyldte. Det ene er, at der skal være tilknyttet en eksklusiv brugsret til en bestemt lejlighed i ejendommen. Det andet er, at ejerforholdet omkring den faste ejendommen skal være organiseret som et boligsameje, hvilket betyder at den enkelte anpartshaver ejer en brodkæd af den samlede ejendom. Begrebet *bolgsameje* bruges ofte også som synonym for en ejendom opdelt i anpartslejligheder. Fordelen ved at eje en ejendom i sameje som anpartslejligheder – med tinglyst skøde og brugret over en bestemt lejlighed – er, at der er bedre lånemuligheder ved sameje i form af anpartslejligheder [Blok, 1995, s. 619]. Den enkelte anpartshaver kan eksempelvis belæne sin anpart med realkreditlån.

Det særlige ved anpartslejligheder er, at de ikke betragtes som selvstændig fast ejendom, da de ejes som samejeanparter af en fast ejendom. Køber får i denne sammenhæng ved køb af en anpartslejlighed tinglyst skøde på ejendommen med en anpart svarende til en lejlighed, hvortil den eksklusiv brugsret er tilknyttet. Andre boligsamejeforformer, hvoraf der ikke er tilknyttet en eksklusiv brugsret over en bestemt lejlighed, kan derfor ikke betegnes som anpartslejligheder. Anparten af ejendommen er desuden angivet som en brodkæd ofte svarende til storrelsen af lejligheden i forhold til størrelsen af bygningen på ejendommen, hvilket også kendes fra fordelingstal i forbindelse med ejerlejligheder. Det er således ikke nogen krav, at anpartene skal være lige store. [Blok, 1995, s. 599-600]

Anpartslejligheder er ikke organiseret som et anpartsselskab, hvis det er tilfældet, er der tale om anpartsselskabslejligheder, som er beskrevet i afsnit 2.3. Det er de enkelte anpartshavere der i sameje, ved ejerskab af anparter, ejer ejendommen. De enkelte anpartshavere har ifølge Peter Blok "direkte delvis ejendomsret" over ejendommen, hvor ejere i anpartsselskabslejligheder har "indirekte delvis ejendomsret". [Blok, 1995, s. 602]



2.7.2 Ledelse og indflydelse

Den enkelte anpartshaver er indført i tingbogen som skødehaver til en bestemt brokdel af ejendommen med eksklusiv brugsret til en bestemt lejlighed. Ejeren af en anpartslejlighed kan som udgangspunkt frit overdrage anparten til en anden person. [Arbejdsgruppen om boligfællesskaber, 1994, s. 18]

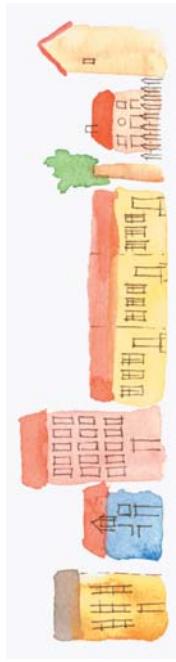
Forholdet mellem de enkelte anpartshavere reguleres gennem en tinglyst sameiekontrakt. Sameiekontrakten beskriver uddover, hvordan ejendomsretten er opdelt, reglerne for benytelse af ejendommen og de enkelte anpartshaveres indflydelse. Den enkelte anpartshaver har dog som udgangspunkt fuld disposisionsret over egen lejlighed. Indholdet i en sameiekontrakt svarer overvejende til bestemmelserne i NVE, og kontrakten bliver ofte tinglyst på ejendommen forud for pantegælden. Udgangspunktet er da også, at reglerne om ejerlejligheder, hvad angår retspraksis, tilsvarende finder anvendelse på anpartslejligheder. [Blok, 1995, s. 599 og 636-637]

I anpartslejligheds ejendomme er der ingen lovmæssige krav om, at ejerfællesskabet skal være organiseret med generalforsamling, bestyrelse og administration, men der er imidlertid ikke noget til hinder for at benytte denne organisationsopbygning. Ofte er det dog således, at sammejet er organiseret mindre formelt, og beslutninger i anpartslejligheds ejendommen træffes på denne baggrund ud fra simpelt flertalsafgørelser. Særligt i ejendommen med kun beboelseslejligheder vil det være omstændeligt med generalforsamling. Ændring af sameiekontrakten krever imidlertid enighed fra samtlige anpartshavere, ligesom en eventuel nedlæggelse af samejet også gør. Ved afstemninger vil hver anpartshaver ofte have stemmeret i forhold til anpartens størrelse af den samlede ejendom. Den enkelte anpartshavers stemmestørrelse er som regel fastsat i sameiekontrakten. [Blok, 1995, s. 658-659] Det må dog antages, at stemmefordelingen i et tofamiliehus er lige, skønt anparterne arealer kan være forskellige.

2.7.3 Stiftelse og nedlæggelse

Jf. ABL § 13 er det ikke muligt at opdele ejendommen med mere end to beboelseslejligheder i anpartslejligheder. Enhver ejendom med netop to beboelseslejligheder har derfor fuld ret til at blive opdelt i anpartslejligheder.

En ejendom med mere end to beboelseslejligheder kan dog – jf. ABL § 13, stk. 3 – opdeles i anpartar særligt kørerne af anparterne er nært beslægtet med sægeren. Allerede etablerede anpartslejligheder kan dog altid overdrages, blot kan disse anpartslejligheder ikke videreføres og sælges som anparter med brugsret. Et andet vigtigt element er, at en ejendom ikke kan opdeles i anparter, hvis de samme ejendomsgrænser kan opnås gennem en udstykkning. [Neville, 2006, s. 269].



ABL § 13
Der kan ikke ske overdragelse af en anpart af en fast ejendom, såfremt der til anparten er knyttet brugret til en beboelseslejlighed i ejendommen eller det er en forudsætning for aftalen, at erhververen opnår en sådan ret.
Stk. 2 Der kan ikke ske overdragelse af en fast ejendom til flere erhververe, såfremt der til en eller flere anparter er knyttet brugret til en beboelseslejlighed i ejendommen.
Stk. 3 Stk. 1 er ikke til hinder for, at en ejer, der kun ejer en anpart af en fast ejendom, overdrager hele sin anpart enten til en enkelt erhverver eller til flere erhververe, der alle er beslagte eller besvogrede med overdragelsen i op- eller nedstigende linje eller i sidelinje så nær som søskende eller dennes børn.
Stk. 4. Stk. 1 omfatter ikke overdragelse af en anpart i en ejendom, hvorfra en eller flere anpartsoverdragelser er anmeldt til tinglysnings inden den 13. februar 1976, når overdragelse sker til en lejer af en beboelseslejlighed i ejendommen, som mindst ét år forud for aftalen har opnået en varig lejeaftale om lejligheden, og som siden har boet i ejendommen.

ABL § 17

Dokumenter om overdragelse af en ejendom skal for at kunne tinglyses indeholde overdragerens erklæring om, at en af følgende betingelser er opfyldt:

- Ejendommen indeholder ikke mere end 2 beboelseslejligheder, som ikke er fritliggende eller sammenbyggede enfamiliehuse
- Ejendommen indeholder alene 2 beboelseslejligheder i form af fritliggende, eller sammenbyggede enfamiliehuse med eventuelt tilhørende småbyninger, og udstyrling ikke er mulig ifølge en attest fra en beskikket landinspektør
- Det er ikke en betingelse eller forudsætning for aftalen, at erhververen opnår brugstet til en beboelseslejlighed i ejendommen
- Overdragelsen omfatter ejendomsret og sker til en enkelt erhverver, med mindre erhververne er beslagtede eller besvogrede med overdrageren i op- eller nedadstigende linje eller i hans stedlinje så nær som søskende eller dusses børn

Det er tinglysningsdommmeren i den pågældende retskreds, der gennem en række krav i ABL § 17 skal tilse, at loven ikke omgås. Det er desuden strafbart at overdrage en ejendom i strid med ABL § 13 (videreopdeling). [Blok, 1995, s. 612 og 630]

I forbindelse med opdeling af en ejendom med netop to beboelseslejligheder, det ikke noget til hinder for, at der er enhver lejlighed i ejendommen, blot enhver lejlighed er udelukkende anvendes til erhverv. [Blok, 1995, s. 635]

Nedlæggelse og ophævelse af en anpartsopdeling må formodes at ske ved, at en anpartshaver eller en tredjemand køber alle parterne.

2.7.4 Økonomi

Anpartslejligheder karakteriseres skattemæssigt som et ikke-selvstændigt skattesubjekt. De enkelte anpartshavere har derfor fridragset for renterne i lånene i ejendommen, men anpartshaverne beskattes dog også af lejeværdien af egen bolig. [Neville, 2006, s. 71]

Køb og salg af lovligt etablerede anpartslejligheder sker i praksis på markedsvilkår. I ABL § 14 er der dog en henvisning til EJL § 16 a, som giver mulighed for sanktioner mod salg til overpris, men i praksis er den bestemmelse meget lidt brugt, da det er udbud, og efterprøgsel, som regulerer priserne [Blok, 1995, s. 640]. Desuden gælder denne overdragelsesbestemmelse alene i ejendomme med mere end to beboelseslejligheder [Neville, 2006, s. 272]. Sælger har ved salg af en anpartslejlighed, jf. ABL § 12, pligt til at oplyse en række forhold omkring ejendommen, herunder udlevering af et eksemplar af samjejekontrakten og oplysning om ejendommens driftsdugifter m.m. [Neville, 2006, s. 260]

Ved salg af anpartslejligheder gælder EAL § 8, stk. 3. Der skal derfor ikke betales skat af fortjenesten af et salg af en anpartslejlighed, såfremt anpartslejligheden har tjent som bolig for ejeren eller vedkommendes husstand.

I ejendomme opdelt i anpartslejligheder hæfter alle anpartshavere solidarisk for udgifter i forbindelse med ejendommen, herunder ejendomsskatter og udgifter til drift og vedligeholdelse. Som anpartshaver kan man således risikere at komme til at skulle betale alle udgifterne hvis en eller flere af de andre anpartshavere ikke kan betale. [www.rd.dk] Den enkelte anpartshavers prioritetsgæld er dog ikke fællesskabets ansvar.

Fællesomkostningerne til ejendomme fordeles typisk ud fra anpartens størrelse af den samlede ejendommen eller ud fra en anden fordelingsnøgle fastsat af anpartshaverne. [Blok, 1995, s. 657]



2 Foranalyse

Hvis der optages lån i fælles gæld i ejendommen, er alle anpartshavere pligtige til at hæfte for denne. Iforbindelse med en anpartshavers afhændelse af sin anpart og udtreden af fællesskabet, opphører hæftelsen ikke automatisk, dorfør skal anpartshaveren have samtykke fra kreditor til at skifte debitor [Arbejdsguppen om boligfællesskaber, 1994, s. 19].

Mulighederne for at belåne anpartslejligheder gennem realkreditlån sker på samme vilkår som belåning af ejerlejligheder og parcelhus, eftersom der efter gældende regler om pant i fast ejendom kan tinglyses særskilt pant i en anpart af fast ejendom, såfremt der er mere end én ejer. Det er derfor muligt at låne op til 80 % af anpartens værdi i realkredit lån. [Blok, 1995, s. 602 og 607] og [Neville, 2006, s. 255]

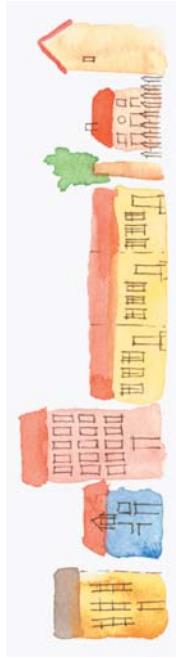
EAL § 8, stk. 3

Reglene i stk. 1 gælder også ved afstælse af en anpart af en fast ejendom med flere beboelseslejligheder, såfremt anparten er forbundet med brugset til en beboelseslejlighed i ejendommen, og lejligheden har fjent til bolig for ejeren af anparten eller dennes hustru i del af eller hele den periode, hvori denne har ejet anparten, og hvor betingelserne for at kunne afstå anparten skattefrist efter nærværende stykke har været opfyldt.

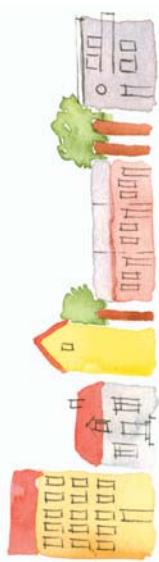
ABL § 12, stk. 1

Den, der overdrager en anpart af en ejendom, hvor der til anparten er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen, skal inden aftalens indgåelse til erhververen udlevere et eksemplar af samleaffalen eller -deklarationen og samlets seneste årsregnskab og budget. Hvis årsregnskab ikke forefindes, skal overdrageren give erhververen oplysning om ejendommens driftsudgifter og lejlighedens andel heri.

Side 51



Boligejerskabsmodeller



2.8 Sammenstilling af boligejerskabsmodelle

Gennem dette afsnit vil der fortages en opsamling på den foregående analyse af boligejerskabsmodellerne. De enkelte ejerskabsmodeller vil blive sammenstillet skematisk, ud fra opbygningen af beskrivelseerne. Formålet med afsnittet er at opsamle på fordele og ulemper ved de forskellige ejerskabsformer. Gennem en diskussion af disse vil det være muligt at vurdere, om der er en af ejerskabsmodellerne, der er mere fordelagtig end de andre, og på den baggrund udvælge, hvilke ejerskabsformer der vil være relevante at arbejde videre med i problemanalysen.

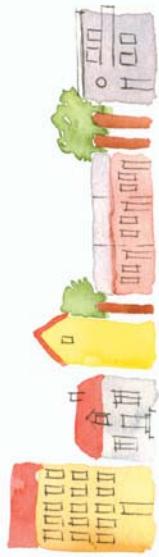
Den skematiske sammenstilling er foretaget ud fra udvalgte elementer fra beskrivelsene. I metod afsnittet blev der redejort for valget af elementerne. Der er således ikke tale om en generel entydig og dækende sammenstilling, men derimod en sammenstilling der ud fra projekts omdrejningspunkt skal give et overblik over ejerskabsmodellerne set i forhold til hinanden og i forhold til projektets videre forløb.

Ejerskabsmodellerne diskuteres gennem teksten ud fra de enkelte elementer og sidst i afsnittet vil der komme en udvælgelse af de ejerskabsmodeller, der er relevante at arbejde videre med. Denne opbygning er valgt for at fremhæve forskellighederne i ejerskabsmodellerne til diskussionen.



Boligejerskabsmodeller

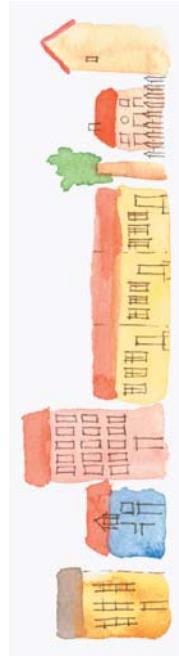
	Andelsbolig	Boligaktieselskab	Boliganpartisselskab
Reguleringsgrundlag	Andelsboliger er regulert i ABL kapitel II.	Boligaktieselskaber er regulert i ASL og ABL kapitel III.	Boliganpartisselskaber er regulert i APL og ABL kapitel III
Eksklusiv brugstret	En andelsbolig er tilknyttet en eksklusiv brugstret over en beboelseslejlighed i ejendommen.	En aktie i et boligaktieselskab er tilknyttet en eksklusiv brugstret over en beboelseslejlighed i ejendommen.	En andpart i boliganpartisselskabet er tilknyttet en eksklusiv brugstret over en beboelseslejlighed i ejendommen.
Ejerforhold	Det er andelsboligforeningen, der er skodehaver på ejendommen, og den enkelte andelshaver ejer en andel af foreningen.	Aktieselskabet er skodehaver på ejendommen og den enkelte aktionær ejer en aktie i selskabet.	Anpartsselskabet er skodehaver på ejendommen, og den enkelte anpartshaver ejer en andpart i selskabet
Regelgrundlag (vedtægter)	En andelsboligforening kan vælge at lade NVA eller standardvedtægten gæide, eller selv at udarbejde vedtægter.	Et boligaktieselskab skal have et sæt vedtægter, som minimum skal indeholde de elementer, der står antört i ASL § 4.	Et boliganpartisselskab skal have et sæt vedtægter, hvori bl.a. organisationsopbygning- en samt tilknytningerne mellem anpartshaver og selskabet er beskrevet.
Oprettelse af nye boligfællesskaber	Kan ske i alle ejendomme med mere end to beboelseslejligheder. Alle beboelseslejlighederne i ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse.	Kan ske på alle slags ejendomme med højt to beboelseslejligheder.	Kan ske på alle slags ejendomme med højt to beboelseslejligheder.



2 Foranalyse

Boliginteressentskab	Boligkommanditselskab	Ejerlejlighed	Ideel anpart/Ampartslejlighed
Interessentskabslejigheder er reguleret i ABL kapitel IV A.	Boligkommanditselskabs lejligheder er reguleret i ABL kapitel IV A.	Ejerlejligheder er regulert i EjL.	Ampartslejligheder er reguleret i ABL kapitel IV.
En interessentskabs-lejlighed er tilknyttet en eksklusiv brugsret over en beboelseslejlighed i ejendommen.	En kommanditselskabs-lejlighed er tilknyttet en eksklusiv brugsret over en beboelseslejlighed i ejendommen.	En ejer af en ejerlejlighed tinglyser skode på netop den ejerlejlighed han ejer. Dette medfører en eksklusiv brugsret over lejligheden.	En ampartslejlighed er tilknyttet en eksklusiv brugsret over en beboelseslejlighed i ejendommen.
Interessentskabet er skodehaver på ejendommen, og den enkelte interessent ejer en andel af interessentskabet.	Kommanditselskabet er skodehaver på ejendommen, og den enkelte kommanditist ejer en andel af kommanditselskabet.	Den enkelte ejer af en lejlighed er skodehaver på sin lejlighed	Anpartshaverne er alle skodehavere på ejendommen og ejer dermed ejendommen som et boligsameje
Der findes ikke bestemmelser, der direkte regulerer boliginteressentskaber, vedtægterne er derfor en vigtigt del af aftalegrundlaget mellem interesserne.	Kommanditselskaber reguleres internt gennem en bolig-kommanditkontrakt.	Ejervoreningen kan vælge at lade normalvægtene gælde, eller udarbejde vedtægter for brug af ejendommen. Sådanne vedtægter skal tinglyses forud for pantegeld på ejendommen.	Anpartslejligheds ejendomme er styret gennem en samejekontrakt. Samejekontrakten tinglyses servitut og pantsiftende fond for alt pantegeld.
Det er ikke muligt at oprette nye boliginteressentskaber med tilknyttet brugsret til en lejlighed.	Det er ikke muligt at oprette nye boligkommanditselskaber med tilknyttet brugsret til en lejlighed.	Nyere bygninger opført efter 1966 kan frit opdæles i ejerlejligheder. Herudover kan visse andre typer bl.a. tofamiliehuse, erhvervsbygninger og fredelede bygninger opdeles.	Kan ske på alle slags ejendomme med højst to beboelseslejligheder.

Side 55



Boligejerskabsmodeller

	Andelsbolig	Boligaktieselskab	Boliganpartisselskab
Ejendomstyper, som er afskåret fra oprettelse af boligtællesskaber	Ejendomme med mindre end tre beboelseslejgheder, rene erhvervs-ejendomme samt almene boligselskaber.	Ejendomme med mere end to beboelseslejgheder.	Ejendomme med mere end to beboelseslejgheder.
Fysisk dispositionsret	Bestyrelsen skal godkende ændringer i boligerne.	Bestyrelsen må antages at skulle godkende ændringer i boligerne.	Bestyrelsen må antages at skulle godkende ændringer i boligerne.
Videreopdeling af eksisterende beboelseslejlighed	Skal godkendes på generalforsamlingen.	Boligaktier kan ikke videreopdeles, da ejeren af flere boligaktier skal sælge dem samlet.	Boliganparter kan ikke videreopdeles, da ejeren af flere boliganparter skal sælge dem samlet.
Nedlæggelse af ejerskabsformen	Kræver godkendelse fra mindst 4/5 af andelshaverne. Evt. likvidationsprovenu fordeles skattefrit til andelshaverne.	Besluttes på generalforsamlingen med 2/3 flertal. Meddelelsekskrav til Enhvervs- og selskabsstyrelsen og alle kreditorer. Evt. likvidationsprovenu fordeles skattefrit til andelshaverne.	ASL indeholder regler for ledelse og opbygning af et aktieselskab. Generalforsamlingen er den øverste myndighed, hvor beslutningen træffes ved simpelt flertal. Det er desuden et lovrugt krav, at der skal være en bestyrelse.
Almindelige beslutninger	Den øverste myndighed er generalforsamlingen og beslutninger træffes overvejende ved simpelt flertal. Desuden er der nedsat en bestyrelse som varetager den daglige drift.	APL indeholder regler for ledelse og opbygning af et aktieselskab. Generalforsamlingen er den øverste myndighed, hvor beslutningen træffes ved simpelt flertal. Det er desuden et lovrugt krav, at der skal være en bestyrelse.	Generalforsamlingen er den øverste myndighed, hvor beslutning er træffes ved simpelt flertal. Det er desuden et lovrugt krav, at der skal være en bestyrelse.

2 Foranalyse

Boliginteressentskab	Boligkommanditselskab	Ejerlejlighed	Ideal anpart/Aンpartslejlighed
All eejendomme.	All eejendomme	Det er ikke muligt at ejerlejlighedsopdele private andelsboligforeninger og landbrugsejendomme samt de fæste ejendomme opført før 1. juli 1966 med flere lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder.	Ejendomme med mere end to beboelseslejligheder.
Det har ikke været muligt at klarlægge.	Det har ikke været muligt at klarlægge.	Fuld dispositionsret over egen bolig.	Fuld dispositionsret over egen bolig.
En interessenstiksbolig kan ikke videreopdeles, da ejeren af flere interessenstakende skal overdrage dem samlet. Der er dog undtagelsen i forhold til nært beslægtede.	En kommanditselskabslejlighed kan ikke videreopdeles, da ejeren af flere andele skal overdrage dem samlet. Der er dog undtagelser i forhold til nært beslægtede.	En ejerlejlighed kan altid videreopdeles medmindre andet er bestemt i ejerforeningens vedtægter.	Apartslejligheder kan ikke videreopdeles. Der er dog undtagelser i forhold til nært beslægtede.
Sker ved enstemming beslutning om likvidation af interessenstakbet. Evt. likvidationsprovenu fordeles skatterfrit til interessenterne.	Sker ved enstemming godkendelse på generalforsamling. Evt. likvidationsprovenu fordeles skatterfrit til kommanditisterne.	Kræver enstemmighed i ejerforeningen og accept fra alle panthavere i ejendommen. Evt. likvidationsprovenu fordeles skatterfrit til andelshaverne.	Sker når en ejer eller tredjemand friköber anparterne i ejendommen.
Beslutninger træffes som udgangspunkt ved enstemming, og der er intet krav om organisationsopbygning.	Den øverste myndighed er generalforsamlingen, og beslutninger træffes ved enstemmighed. Den daglige ledelse vareriges af en bestyrelse udpeget af generalforsamlingen.	Den øverste myndighed er generalforsamlingen, og beslutninger træffes ved simpelt eller ved 2/3 flertal.	Beslutninger træffes ved simpelt flertalsafgørelser, og der er i loven intet krav om organisationsopbygning.

Boligejerskabsmodeller

	Andelsholig	Boligaktieselskab	Boliganpartisselskab
Salg af boligandel	Køber og købsaftale skal godkendes af foreningens bestyrelse.	Køber og købsaftale skal godkendes af selskabets bestyrelse.	Køber og købsaftale skal godkendes af selskabets bestyrelse.
Skatteforhold ved salg	Fortjenesten ved salg af et andelsbevis er fritaget for beskatning, såfremt ejeren har bebott lejligheden.	Fortjenesten ved salg af en boligaktie er fritaget for beskatning, såfremt ejeren har bebott lejligheden.	Fortjenesten ved salg af en boliganpart er fritaget for beskatning, såfremt ejeren har bebott lejligheden.
Selvstændigt/ ikke-selvstændigt skattesubjekt	<i>Traditionelle andelsholigforeninger</i> er et selvstændigt skattesubjekt, hvorimod <i>små andelsholigforeninger</i> er ikke selvstændige skattesubjekter og behandles som interessentskaber.	Betrages som selvstændigt skattesubjekt. Den enkelte aktionær kan derfor ikke fradrage renteudgifter til selskabets lån.	Betrages som selvstændigt skattesubjekt. Den enkelte anpartshaver kan derfor ikke fradrage renteudgifter til selskabets lån.
Lå nemulighed for beboeren	Andelshaverne kan håndpansette andelsbeviset og dermed optage lån med sikkerhed i beviset.	Det er ikke muligt at optage realkreditlån i en aktielejlighed. Den enkelte aktionær kan belåne sin aktie i banken, og pantet registreres i andelsboligbogen.	Det er ikke muligt at optage realkreditlån i en anpartslæjlighed. Den enkelte anpartshaver kan belåne sin anpart i banken, og pantet registreres i andelsboligbogen.
Solidarisk hæftelse	Andelshaverne hæfter som udgangspunkt ikke personligt for foreningens realkreditlån i <i>traditionelle andelsholigforeninger</i> . Andelshaverne i de <i>små andelsholigforeninger</i> hæfter solidarisk for foreningens gæld.	Aktionærerne i et boligaktieselskab hæfter begrænset.	Anpartshaverne i et boliganpartisselskab hæfter begrænset.



2 Foranalyse

Boliginteressentskab	Boligkommandit-selskab	Ejerlejlighed	Ideel anpart/Anpartslejlighed
<p>Salg skal godkendes af de andre interessenter i ejendommen, og prisen er markedsbestemt.</p> <p>Fortjeneste ved salg af en interessentskabs-lejlighed er i praksis fritaget for beskatning, selvom de ikke er omfattet af fritagelsesbestemmelserne i EAL § 8.</p> <p>Betrages som et ikke-selvstændigt skattesubjekt. Den enkelte kommanditist kan derfor fradrage renteudgifter til selskabets løn og beskattes af lejeværdi af egen bolig.</p>	<p>Salg af en andel skal godkendes af komplementærer. Prisen er markedsbestemt.</p> <p>Fortjeneste ved salg af en kommanditskabs-lejlighed er i praksis fritaget for beskatning, selvom de ikke er omfattet af fritagelsesbestemmelserne i EAL § 8.</p> <p>Betrages som et ikke-selvstændigt skattesubjekt. Den enkelte kommanditist kan derfor fradrage renteudgifter til selskabets løn og beskattes af lejeværdi af egen bolig.</p>	<p>Salg sker på markedsvilkår.</p>	<p>Salg sker på markedsvilkår.</p>
<p>Den enkelte interessent kan ikke optage realkreditlån i sin anpart af interessentskabet. Det kan kun interessentskabet.</p>	<p>Den enkelte kommanditist kan ikke optage realkreditlån i sin anpart af kommanditskabet. Det kan kun kommanditskabet.</p>	<p>Den enkelte ejerlejlighed betragtes som selvstændigt skattesubjekt. Ejeren af en ejerlejlighed er i praksis fritaget for beskatning, såfremt ejeren har beboet lejligheden.</p>	<p>Fortjeneste ved salg af en ejerlejlighed er fritaget for beskatning, såfremt ejeren har beboet lejligheden.</p>
<p>Interessenterne i en interessentskabsejendom hæfter personligt og solidarisk for selskabets gæld.</p>	<p>Komplementaren hæfter personligt for selskabet og kommanditistene hæfter begrænset. Der er således blandet hæftesforhold.</p>	<p>Ejerlejlighedsejere hæfter hver for sig. Ejerne hæfter dog personligt og solidarisk for ejertørenings udgifter.</p>	<p>Ejeren af en ejerlejlighed kan opnå 80 % af lejlighedens værdi gennem et realkreditlån.</p>
			

Boligejerskabsmodeller

Som det fremgår af skemaet, er ejerlejligheder den eneste ejerskabsmodel, der ikke er reguleret i ABL. Ejerlejligheder er derimod reguleret i EJL. Flere af de andre ejerskabsmodeller er desuden reguleret i selskabslovene, hvilket bl.a. er gældende for boligaktieselskab.

Analysen og sammenstillingen viser, at alle de beskrevne ejerskabsmodeller har det til fælles, at der er tilknyttet en brugstret til en bestemt lejlighed i ejendommen.

Af de beskrevne ejerskabsmodeller er det kun i ejerlejligheder og anpartslejligheder, at den enkelte ejer er skødehaver til boligandelen. At ejerne af ejerlejligheder og anpartslejligheder er påtaget som skødehaver, giver dem særlige fordele i forbindelse med låntagning, hvilket vurderes senere i dette afsnit. I de andre modeller er det enten et selskab eller en forening, der tegner sig som skødehaver på ejendommen. I disse tilfælde er den enkelte blot ejer af en andel af selskabet eller foreningen, og til denne ejerandel er den eksklusive brugsret til en bestemt lejlighed i ejendommen således tilknyttet. I disse ejerskabsmodeller er det teoretisk set ikke boligandelen, der overdrages, men i stedet en andel af selskabet eller et medlemskab af en forening.

Gennem analysen og ved at sammenholde ejerskabsmodellerne ses det, at mulighederne for at oprette nye boligfællesskaber i ejendomme med mere end to beboelseslejligheder kun er muligt ved opdeling i ejerlejligheder eller ved at oprette en andelsboligforening. I ejendomme med højst to beboelseslejligheder er der dog flere muligheder. I dette tilfælde kan der oprettes anpartslejligheder, boligaktieselskaber, boliganpartissekskaber eller ejerlejligheder. Det er ikke muligt at etablere andelsboliger, da disse kun kan etableres i ejendomme med mindst tre beboelseslejligheder og ikke i rene erhvervsejendomme. Muligheden for at oprette boliginteressentskabslejligheder eller boligkommanditskabslejligheder er ligeført ikke længere til stede, da denne form for boligfællesskaber – jf. ABL §§ 1 og 14a – ikke mere er lovlige at oprette. Disse paragraffer gælder desuden oprettelsen af alle andre former for boligfællesskaber, der ikke er behandlet i foranalysen, såfremt der til andelen af boligfællesskabet er tilladt en brugstret til en bestemt lejlighed i ejendommen.

Boligfællesskaber i form af anpartslejligheder, boligaktieselskaber og boliganpartissekskaber kan således kun oprettes i ejendomme med højst to beboelseslejligheder.

Oprettelse af ejerlejligheder kan ikke ske i ejendomme, der er ejet af en privat andelsboligforening og i de fleste ejendomme, der er opført før den 1. juli 1966, såfremt der er flere end to beboelseslejligheder i ejendommen. Der er desuden ikke tilladt at oprette ejerlejligheder i ejendomme med landbrugsplicht.

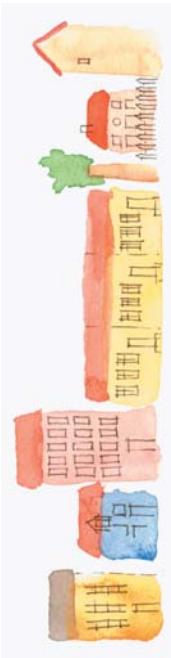
Bortset fra boligfællesskabstyper som ejerlejligheder og anpartslejligheder skal en overdragelse ofte godkendes af de andre ejere i boligfællesskabet. Der kan således være tilfælde, hvor ejeren af eksempelvis en andelsbolig ikke fri kan sælge den, til hvem vedkommende ønsker.



Allerede etablerede boligfællesskaber kan naturligt overdrages til tredje mand. I den forbindelse skal det nævnes, at det umiddelbart kun er ejere af ejerlejligheder, der kan videreføde deres ejeligheder, uden det kræver tilladelse fra de andre ejere ejendommen. Som det fremgår af skemaet er det, bortset fra andelsboliger, ligeledes ikke muligt at videreføde beboelsesejelighederne i de resterende ejerskabsformer. Det skal dog nævnes, at der for enkelte af ejerskabsmodellerne gælder særlige regler i forbindelse med overdragelse til nært beslægtede. Nedlæggelse af ejerskabsmodellerne kan være omfangsfuldt, da det i visse tilfælde kræver godkendelse af samtlige ejere i fællesskabet. Det er dog muligt i alle ejerskabsmodellerne at nedlægge dem, hvis dette skulle være ønsket. Eftersom overdragelse af de enkelte boligandele kan ske skattefrit ved alle ejerskabsmodellerne, må det antages, at et likvidationsprovenu ligeledes fordeles skattefrit til ejerne i boligfællesskabet.

Beslutningerne i de beskrivne boligfællesskaber sker overvejende ved simpelt flertal. Dette gælder dog ikke for interessentskabsejeligheder og boligkommanditselskaber, hvor beslutninger træffes ved enstemmighed. Det er desuden gennemgående for flere af fællesskaberne, at det er på generalforsamlingen at få fleste beslutninger træffet. Ligesom der i de fleste boligfællesskaber kan nedstættes en bestyrelse til at varetage den daglige drift af ejendommen og fællesskabet. Forså vidt angår vedtægter er det kun andelsboliger og ejerlejligheder, som har standardvedtægter, der direkte regulerer disse ejerskabstyper og samtidig er udarbejdet af en offentlig myndighed. Der er samtidig ikke noget i vejen for, at medlemmerne af en andelsboligforening eller ejerforening udarbejder og tinglyser vedtægter, der trækker udover standardvedtægterne. De andre boligfællesskaber er imidlertid også reguleret af vedtægter, men det er op til medlemmerne selv at få udarbejdet bestemmelserne således, at de dækker det enkelte boligfællesskab.

Overdragelse af boligerne i de beskrevne boligfællesskaber sker skattefrit, forudsat at ejeren af boligandelen har beboet lejligheden. Med hensyn til fradragsmuligheder betragtes små andelsboliger, anpartslejligheder, interessentskabsboliger og boligkommanditselskaber som ikke-selvstændige skattesubjekter. Dette betyder, at ejere i disse ejerskabsmodeller har mulighed for at fradrage alle renteudgifter til fællesskabets lån. Omvendt bliver ejerne af disse typer boliger beskattet af lejeværdi af egen bolig. I de traditionelle andelsboligforeninger, boligaktie- og boligpartisselskaber har ejerne ikke mulighed for at fradrage fællesskabets lån, men skal dog ikke betale ejendomsværdiskat. Ejerlejligheder er selvstændige skattesubjekter, og ejeren kan derfor fradrage alle renteudgifter. Hvad angår optagelse af lån har ejere af anpartslejligheder og ejerlejligheder den fordel, at de er skødehavere på deres andel af boligfællesskabet. De kan således optage realkreditlån med pant i ejendommen, hvilket gør, at de som medlem af et boligfællesskab er bedre stillet end medlemmerne af de andre boligfællesskaber. Lånoptagning i de andre typer af boligfællesskaber



kan kun ske gennem banklån. Ejeme i interesserentskaber og små andelsboligforeninger hæfter alle solidarisk for hinanden. I ejerlejligheder og anpartslejligheder hæfter ejerne kun solidarisk overfor fællesudgifter, mens ejeme i de resterende tre boligfællesskaber alene hæfter for ejendommens økonomi med indskuddets værdi.

2.8.1 Udvælgelse af ejerskabsmodeller til videre analyse

Gennem foranalysen og sammenstillingen af ejerskabsmodellerne er forskellige elementer vedrørende karakteristika for de enkelte modeller blevet belyst, og som det fremgår, er det ikke alle ejerskabsmodellerne, der kan anvendes i forbindelse med etablering af nye boligfællesskaber. Deterkesempelvis kun andelsboligforening og ejerlejligheder, der kan oprettes i ejendomme med mere end 2 beboelseslejligheder. Omvendt er muligheden for at oprette boligkommanditseskaber og boliginteresserentskaber helt udelukket. Disse to typer af boligfællesskaber er derfor ikke interessante at arbejde videre med.

Umiddelbart synes ejerlejligheder og anpartslejligheder som de modeller, der er mest fordelagtige, da man selv er skødehaver på sin ejendom, og selv bestemmer, hvorledes man ønsker at belåne den. Anpartslejligheder har dog en begrænset anvendelse, da de kun kan oprettes i ejendomme med højst to beboelseslejligheder. Ejerlejligheder har langt bredere anvendelse, og da de ligesom anpartslejligheder kan oprettes i ejendomme med højst to beboelseslejligheder, og efter som de er bedre lovmassigt regulert gennem EJL og NVE, må det vurderes, at ejerlejligheder er at foretrække. Anpartslejligheder har omvendt den fordel, at de kan oprettes på alle ejendomskonstellationer, blot der ikke er mere end to beboelseslejligheder. Dette element gør, at anpartslejligheder er interessant for den videre analyse af boligfællesskaber.

Boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber kan ligesom anpartslejligheder også oprettes i alle ejendomme med højst to beboelseslejligheder. Disse to ejerskabsmodeller og anpartslejligheder er således anvendelsesmæssigt ligstillet. Anpartslejligheder har dog den fordel, at de kan belånes særskilt. Belåningsmulighederne ved anpartslejligheder giver derfor denne ejerskabstype en særlig fordel, som gør, at boligaktie- og boliganpartsselskaber ikke er interessante at arbejde videre med i den efterfølgende analyse.

Andelsboligforeninger kan ikke oprettes i ejendomme med mindre end tre beboelseslejligheder. Andelsboliger har imidlertid den fordel, at de kan oprettes på alle andre beboelsesejendomme unset ejendommens opførerstedspunkt. Andelsboliger har således en fordel frem for ejerlejligheder, da ejerlejligheder som nævnt ikke kan oprettes i de fleste ejendomme opført tidligere end 1. juli 1996, såfremt der er mere to beboelseslejligheder. Andelsboliger kan dog

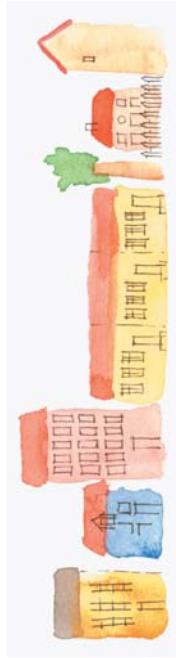


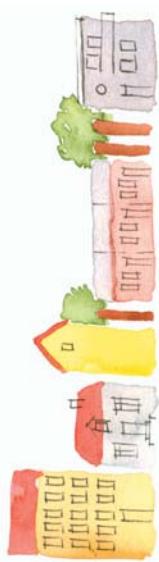
2 Foranalyse

ikke etableres i rene erhvervsejendomme, men det kan til gengæld ejerlejligheder uanset opførelsesstidspunktet.

Andelsboliger er således også interessant at arbejde videre med i den efterfølgende analyse, da denne type af boligfællesskab har nogle elementer, som de andre fællesskabstyper ikke har.

På baggrund af ovenstående er det således kun relevant at arbejde videre med andelsboliger, anpartsejeligheder og ejerlejligheder, da de andre typer af boligfællesskaber – set i lyset af dette projekt – enten ikke kan oprettes eller kan det samme som de udvalgte modeller, dog med mindre fordel end de udvalgte ejerskabsmodeller.





3 PROBLEMFORMULERING

Gennem foranalysen har fokuset været at identificere, hvad der kendtegner de enkelte boligfællesskaber i forhold til hinanden. Gennem sammenstillingen blev det tydeliggjort, hvor forskellene mellem de syv boligejerskabsmodeller var mest markante. Sammenstillingen mundede ud i en vurdering af de forskellige typer i forhold til hinanden, og resultatet heraf viste, at ejerlejligheder er den type af boligfællesskaber, der er mest fordelagtig i forhold til de opstillede parametre.

Da projektet behandler boligejerskabsmodeller generelt blev også de øvrige typer vurderet i forhold til hinanden. Næst efter ejerlejligheder viste foranalysen, at det var anpartslejligheder og andelsboliger, der var mest fordelagtige. Andelsboliger viste sig dog ikke at være så attraktive ud fra de anvendte parametre, men fordi de kan etableres på ejendomme, som alle de øvrige modeller er afskåret fra, er de alligevel interessante. De øvrige modeller: boligaktie-, boliganparts- og boligkommanditselskab samt boliginventeressentskab er ikke relevante at behandle nærmere, da ejerlejligheder og anpartslejligheder kan oprettes i de samme ejendomme.

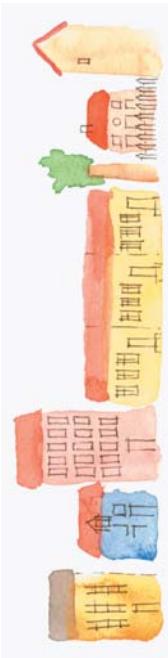
Ejerlejligheder vil for mange altid være det foretrukne boligfællesskab, men begrænsninger i EJL umuliggør mange ønsker om ejerlejlighedsopdeling, og derfor er flere af de øvrige boligejerskabsmodeller opstået. Det ville være et projekt i sig selv alene at afdække vilkårene for ejendomme, der ønskes opdelt i ejerlejligheder, men vi vælger helt at afgrænse os fra behandling af ejerlejlighedsopdeling.

De to øvrige ejerskabsmodeller, anpartslejligheder og andelsboligers tilstedeværelse i den danske boligsektor bører angiveligt på forskellige årsager, og det er interessant at afklare, hvorfor disse boligtyper vælges som ejerskabsform. Huset af at ejerlejligheder anses for at være den mest attraktive ejerskabsmodel, ønsker projektgruppen endvidere at undersøge, hvor langt er muligt at etablere ejerlejlighedsliggende forhold i de tilfælde, hvor der vælges anpartslejligheder eller andelsboliger i ejendommen.

Projektets problemformulering kan på baggrund af ovenstående opstilles som følgende:

Hvorfor og hvornår anvendes anpartslejligheder og andelsboliger, og hvordan tilstræbes ejerlejlighedsliggende forhold for disse boligfællesskaber?

Problemformuleringen lægger op til en bred analyse af anvendelsen og procedurer for håndteringen af disse to boligfællesskabstyper. Foranalysen visste, at der er betydelige forskelle



på ejendomme ejet i sameje og ejet af en andelsboligforening, og at de tilmed er helt afskæret fra hinanden i kraft af definitionsbestemmelser i ABL, hvorført det fremgår, at anpartslejligheder og andelsboliger ikke kan anvendes på de samme ejendoms typer. Anpartslejligheder kan kun oprettes på ejendomme med højst to beboelseslejligheder, mens andelsboligforeninger kun oprettes på ejendomme med mindst tre beboelseslejligheder. Det vil ikke være hensigtsmæssigt at analysere disse to under en samlet undersøgelse, og derfor vælges det at opdele projekts hovedanalyse i to sidestillede analyser omhandlende hhv. anpartslejligheder og andelsboliger.

Det efterfølgende metodeafsnit indeholder en uddybende beskrivelse og begrundelse for, hvorledes besvarelsen af problemstillingen i problemformuleringen gribes an.

3.1 Metode

Afsnittet her redegør for de metodiske overvejelser i forbindelse med opbygningen af problemanalyse. Afsnittet opbygges i en træddet redegørelse, hvor der først redegøres for de fremgangsmåder, som generelt er gældende for arbejdet med problemanalysen, og derefter beskrives de elementer, som er væsentlige for analysen af hhv. anpartslejligheder og andelsboliger.

3.1.1 Generelt for begge analyser

For at skabe et bredt indblik i problemstillingen, vil besvarelsen for begge analyser baseres på både teoretiske aspekter som empiriske undersøgelser. Den teoretiske del baseres på litteraturstudier – i særlig grad den *faglitteratur* som knytter sig til lovgivningen om de to forskellige boligfællesskaber, forskellige *lovtekster*, der dækker problemfeltet, og ikke mindst *kommentarer* til lovbestemmelserne. Derudover anvendes der *afgørelser* fra div. instanser, der dækker interessante vinkler på problemstillingen, samt *artikler* fra internettet og dagspressen. Der findes imidlertid begrænset mængder af litteratur, der aftækker projekts problemstilling, idet størstedelen af faglitteratur knytter sig til tilstanden i et etableret boligfællesskab, mens der i projektet fokuseres mest på årsager bag stiftelsen og ikke mindst omdamningsprocesser for disse. Idet projekts primære fokus er på anvendelsen af boligfællesskaberne og tilstræbelsen af ejerlejligheds lignende forhold i disse, vil emnet bringe projektet uden for faglitteraturens rækkevidde.

Dette gør de empiriske studier specielt vigtige og besvarelsen af projekts problemformulering kommer således i høj grad til at bygge på de empiriske undersøgelser, der foretages til projektet. Empirindsamlingen til projektet sker derfor i form af interviews til afståknings af anvendelse og begrundelser for anvendelsen af de udvalgte boligejerskabsmodeller. Derudover udgør



3 Problemformulering

empirien indsamling af økonomiske analyser samt udtaleser i forbindelse med etablering af boligfællesskaber.

Det valgte problemområde er et perifert område inden for de almindelige landinspektørvidensområder, idet arbejdet med rådgivning om etablering og opmåling af boligfællesskaber traditionelt ikke efferspøges hos landinspektører. Dette er ofte med god grund, idet landinspektørarbejdet i forbindelse med de fleste boligfællesskaber reduceres til opmåling af arealer, mens øvrige forhold udarbejdes af andre juridiske og økonomiske rådgivere. Landinspektøren involveres ikke desto mindre ofte i de situationer, hvor boligfællesskaberne ønsker at konvertere til boliger med eget skøde.

Kendskabet til boligfællesskabers omlægningsmuligheder er som beskrevet et uafdækket område, og afklaringen af emnet vil i høj grad afhænge af det udbytte, der kan uddrives fra praksis. Metoden til at afdakke problemstillingen vil følge en af Michael Quinn Patton's 10 udvælgelsesmetoder²³ udpegede kvalitative metoder i forskning. Projektets problemstilling indbyder til en afklaring af tilstanden omkring anpartsligheder og andelsboliger, som ikke findes tilstrækkeligt beskrevet. Litteraturen kan derfor ikke alene støtte vores vidensindsamling og derfor vælges det at lade analysen følge metoden "Snowball or chain sampling". Ifølge Patton søger strategien i metoden mod indsamling af informationsrigte eller kritiske cases, hvor analysen starter med kontakt til personer med viden inden for det problemfelt, der ønskes undersøgt. Kontaktken kan bestå i spørgsmål om, hvilke personer, man skal kontakte for yderligere informationen. Ved hele tiden at undersøge nye led i kæden, vokser "snebolden" med akkumuleret information. [Patton, 1987, s. 51-58]

Metoden kan umiddelbart synes ustukturet, men omvendt giver metoden ikke begrænsninger for de emner, som tilvejebringes undervejs i analysen. Projektgruppen er af den opfattelse, at analysens indhold matcher det vidensgrundlag, som oparbejdes gennem kontakt med personer, som har erfaringer inden for feltet. Samtalerne med forskellige parter resulterer i såvel enslydende som forskellige ledetråde, og gennem bearbejdningen af disse, afspejler projekts omfang den nuværende viden på området. Det skal dog ikke afvises, at metoden har visse svagheder, idet andre aspekter, som kunne give andre vinkler på analysen, måske ikke kommer til veje under samtalerne pga. ukendthed eller manglende relevans. Analysens omfang er således direkte afhængig af kontakt med relevante parter og ikke mindst tidsressourcerne for undersøgelsen. Patton's 10 udvælgelsesmetoder knytter sig primært til vidensindsamling i forbindelse med casestudier. I dette projekt anvendes ikke direkte casestudier, men derimod anvendes der i høj

²³ Patton's 10 metoder:

- 1) Extreme or deviant case sampling
- 2) Maximum variant sampling
- 3) Homogeneous samples
- 4) Typical case sampling
- 5) Critical case sampling
- 6) Snowball or chain sampling
- 7) Criterion sampling
- 8) Confirmatory and disconfirming cases
- 9) Sampling politically important cases
- 10) Convenience sampling

[Patton, 1987, s. 51-58]



grad caseanalyser som baggrundsmateriale for udarbejdelsen af rapporten. Dette skyldes, at problemstillingen er praktisk orienteret og direkte lægger op til erfarringsindsamling fra praksis. Interviewene er derfor udarbejdet med henblik på at opsamle viden fra konkrete projekter. Denne viden anvendes til udarbejdelse af retningslinier for arbejdet med anpartslejligheder og andelsboliger.

Projektgruppens metode til at angribe de to analyser på er gennem "snowball"-teknikken at analysere praksis ved indsamling af cases til opstilling af en række interessante elementer. Vi kombinerer derefter de resultater, som uddrages af casene, med baggrundsmateriale hentet gennem lovbestemmelser, fagliteratur og anden information, således at rapporten udmunder i en række retningslinier for at håndtere anpartslejligheder og andelsboliger.

²⁴ Ddl står for Den Danske Landinspektørforening. Foreningen arrangerer bl.a. kursusaktiviteter for sine medlemmer.

Interviewene foretages ud fra det spørgeskatalog, som er vedlagt i bilag B. Spørgeskataloget er udarbejdet efter gennemførslen af foranlyssen suppleret med viden opnået gennem et Ddl-kursus²⁴ "Ejerlejligheder o. lign."

Spørgeskataloget har til formål at optræde som guide for diskussionen af de forskellige boligejerskabsmodeller, som den pågældende kontaktperson har erfaringer med. Kataloget skal derfor ikke forstås som en række spørgsmål der ønskes direkte besvaret, men mere til at sætte en diskussion i gang. Dermed har vi søgt at sikre, at indsamlingen af materiale som minimum knyter sig til den viden, vi opnået på nuværende stadie af projektet. Og hvad der derudover må komme af informationer vil i blot medvirke til en forøget bredde på analysen, som derved bidrager til "sneboldens" omfang.

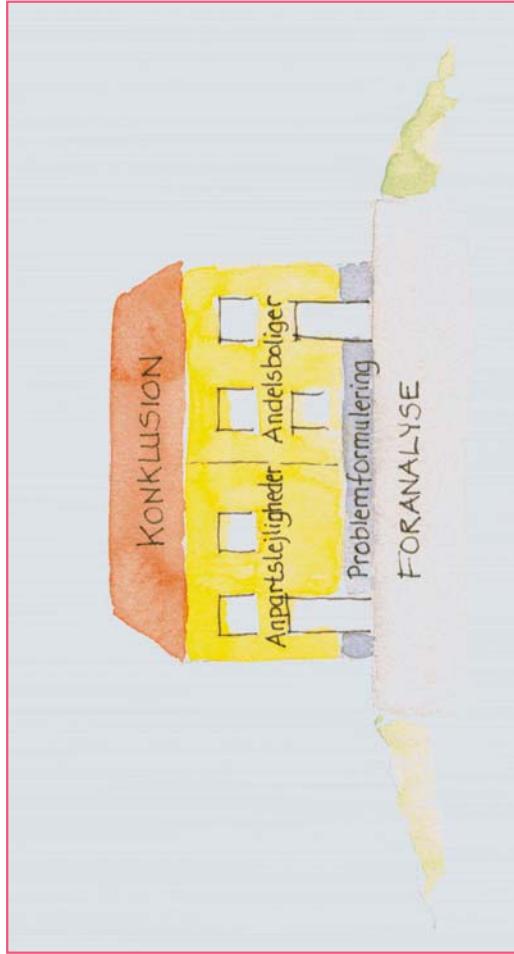
3.1.2 Det to analyser

Som angivet ovenfor vælges det at opdele problemanalysen i to sidestillede analyser. Intentionen med at opdele hovedanalysen er som beskrevet, fordi det ikke vil give mening, grundet deres manglende sammenligningsgrundlag, at analysere anpartslejligheder og andelsboliger i samme analysedel. Dernæst er intentionen, at de to analyser hver for sig skal give et indblik i, hvilke elementer og overvejelser, der bør indgå i forbindelse med rådgivning om valg af ejerskabsformer, samthvad deri praksis vurderes som gode retningslinier for håndteringen af de to ejerskabsmodeller. Ved at identificere og analysere disse forhold vil det være muligt at give en besvarelse på problemformuleringen i projektets konklusion.

Problemanlysens sammensætning er skitseret i figur 7.



3 Problemformulering



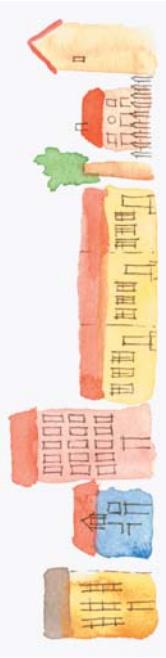
Figur 7 Illustration af opbygningen af projektets problemanalyse.

Figuren angiver, at problemformuleringen udgør grundlaget for hver delanalyse. Strukturmæssigt er de to analyser sidstnævnte, selvom anpartslejligheder behandles for andelsboliger i rapporten. Til besvarelsen af problemformuleringen indhentes resultater opnået undervejs i begge analyser til udformningen af konklusionen, som derved dækker analyser, hvilket illustreres med et fælles "tag".

Da de to ejerskabsmodeller anpartslejligheder og andelsboliger er vidt forskellige, bliver hver analyse udarbejdet efter den struktur der matcher emneområdet bedst. I det følgende redegøres for de to analyser og valget af fremgangsmåder i disse.

Analysedel 1: Anpartslejligheder

Analysen af anpartslejligheder skal afdække anpartslejlighedernes fordele og ulemper og ikke mindst mulighederne for etablering. Det centrale for analysen vil være fokusset på ejerlejligheder og bestræbelser på at opnå ejerlejligheds lignende forhold i ejendomme opdelt i anpartslejligheder. Derfor vil vi indledningsvist undersøge baggrunden for anpartslejlighedernes



oprindelse og dermed afklare de historiske elementer, som har en betydning for de nuværende bestemmelser, der regulerer anparts ejelighederne.

Foranalysen pegede på, at anparts ejeligheder ikke er regulert gennem lovgivningen, hvilket stiller store krav til udarbejdelsen af egne regulativer. Eftersom de fleste indbyrdes forhold mellem ejerne skal reguleres gennem privatretlige aftaler i en samejekontrakt, undersøges det, hvilke elementer der bør indgå, således vi kan udtrage retningslinier for udformningen af en sådan samejekontrakt. Herved styrkes rådgivningskompetencen på området, således indholdet i en samejekontrakt sikrer en fornuftig tilstand på ejendommen og sikkerhed for ejerne.

En væsentlig del af problemanalysen er besvarelsen af sidste halvdel af problemformuleringen, hvor der søges identificeret måder at opnå ejerlejligheds lignende forhold på ejendomme opdelt i anparts ejeligheder. Forskellene mellem ejerlejligheder og anparts ejeligheder anvendes til at identificere de afgørende elementer, som kan anvendes til opnåelse af ejerlejligheds lignende forhold - uden at man i bestraæbelsen medfører nogle ulemper for anparts ejelighederne. Til gennemgang af dette fokuseres der i en delanalyse på selve oprettelsen og anvendelsen af anparts ejeligheder.

Analysen vil såvel behandle de situationer, hvor mulighederne for etablering af både ejerlejligheder og anparts ejeligheder overlapper hinanden, men den dækker også over områder, hvor EjEJ ikke giver tilstrækkelig mulighed for ejerlejlighedsopdeling. Analysen har derned til formål at identificere mulighederne og ikke mindst fordelene ved anparts ejeligheder, set i forhold til ejerlejligheder.

Analysesedel 2: Andelsboliger

Analysen af andelsboliger har til formål at afdække projektets problemstilling i forhold til ejendomme ejet af andelsboligforeninger. Forskellene mellem andelsboliger og ejerlejligheder er store, og analysen tager derfor afsæt i *økonomi*, som er et af de mest interessante aspekter. Herigenom lønskes det at danne en overskuelig redegørelse for forholdet mellem økonomien for en beboeri en andelsboligforening sammenlignet med en ejer af en ejerlejlighed.

Herved inddeltes analysen i tre delanalyser omhandlende ejerlejligheds aspekter i forbindelse med andelsboligforeninger – oprettelse, omlæggelse og nedlæggelse. Eftersom de hidtidige konklusioner har peget på, at andelsboliger ikke ud fra projektets fokusområder er at foretrække, undersøges årsagerne til, at andelsboliger stadig etableres.

Herved fokuseres på, hvordan andelsboligforeningen kan tilstræbe ejerlejligheds lignende forhold i den eksisterende form, dvs. uden at omdanne foreningen men bevare den som en andelsboligforening. Da der ikke foretages fysiske ændringer i foreningen, vil vi fokusere på det økonomiske område, hvor der er særligt stor difference mellem ejerlejligheder og andelsboliger. Den tredje delanalyse fokuserer på nedlæggelse af andelsboligforeninger med henblik på at omdanne ejerskabsmodellen til en mere ejerlejligheds lignende konstruktion. De muligheder og

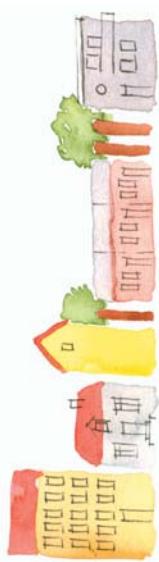


begrænsninger, som viser sig i den forbindelse, såges analyseret, således udbyttet af delanalysen giver svar på, hvor langt det er muligt at komme i bestræbelsen på at opnå ejerlejligheds lignende forhold.

3.1.3 Konklusion

Efter gennemførslen af de to sidestillede analyser indgår de centrale dele af resultaterne til udarbejdelsen af en konklusion, som kan besvare problemformuleringen. De udarbejdede retningslinier i analysen vil således være resultatet af projektet, der dermed anskueliggør emnets muligheder inden for konvertering og omdannelse fra apartslejligheder eller andelsboliger mod større ejerskab.





4 ANPARTSLEJLIGHEDER

I dette kapitel vil udbredelsen og anvendelsesmulighederne for anpartslejligheder blive afdækket og det seses at klarlægge, hvorledes der kan skabes ejerlejlighedsldigende forhold i anpartslejligheder.

Fokuset gennem kapitlet vil således være på anvendelsen af anparter i forhold til ejerlejligheder. Kapitlet indledes med et korthistorisk oprids af baggrunden for anvendelsen af anpartslejligheder, hvorefter der gives en beskrivelse af samejekontrakterne og hvad den bør indeholde. Efterfølgende fremstilles, hvilke ejendomme det er muligt at anpartsopdele, og i den forbindelse hvilke fordele og ulemper der er. Fremstillingen vil indeholde såvel tilfælde, hvor både ejerlejligheder og anpartslejligheder kan anvendes, og tilfælde hvor kun anpartsopdeling er mulig. Formålet med kapitlet er således at identificere de muligheder og ikke mindst fordele, der er ved anpartslejligheder set i forhold til ejerlejligheder.

4.1 Baggrund

Opdeling af fast ejendom i anparter har altid været muligt. Anvendelsen af disse anpartsopdelinger har dog historisk fortinvis været anvendt på mindre ejendomme som tofamiliehuse. I 1966 blev ejerlejghedsbegrebet indført i EjL, men allerede i 1972 blev opdelingsmulighederne skærpet, da det viste sig, at interessen for opdeling af ældre boliger var for stor. Interessen bundede især i de huslejeloftter, som mange udlejningsejendomme var underlagt, og den eneste måde en ejer kunne undgå huslejeloftet var ved opdeling af ejendommen i ejerlejligheder. Muligheden for ejerlejlighedsopdeling resulterede således i, at mange billige udlejningsboliger blev omdannet og solgt som dyrene ejerlejligheder. Politikerne ønskede dette stoppet, og indførte i 1972 et totalt forbud mod ejerlejlighedsopdeling af ejendomme fra den ældre boligmasse – ejendomme opført før 1. juli 1966. [Folketinget, 1975, spalte 1147-1148]

Forbuddet førte til spekulation, idet især advokater forsøgte andre måder at opdele ejendomme på og derigennem undgå huslejeloftet. I denne proces fik anpartslejligheder en stor rolle. De lejligheder, der før 1972 kunne opdeles i ejerlejligheder, blev nu solgt som anparter af en ejendom. Anparterne blev solgt som en procentdel²⁵ af ejendommen, og i skødet om sammejeanpart fremgik det, at man fik en eksklusiv brugsret til en bestemt lejlighed i ejendommen. Flere tinglysningsdommere fandt imidlertid, at dette var ongåelse af EjL, hvorfor de afgavte at tinglyse skøderne. Det førte til flere retssager²⁶ og i 1975 afgjorde Højesteret, at det var lovligt at opdele en bygning i anparter. Politisk herskede der mistillid til anpartslejligheder, idet anparterne ikke var reguleret

²⁵ Angivelsen af procentdel i ejendommen svarende til ejerlejligheders fordelingstal [Blok, 1995, s. 599].

²⁶ U1976.1033, U1976.1036, U1976.1039 og U1976.1041



²⁷ Der var set eksempler på at køberen af en anpartslejlighed kunne risikere at skulle hæfte for hele ejendommens 'gæld', fordi realkreditinstititterne forlangte pant i hele ejendommen for at give lån.

lovmæssigt, hvilket ikke automatisk gav en ejer af en anpartslejlighed den samme retstilling som ejeren af en ejerlejlighed²⁷. [Blok, 1995, s. 605] På baggrund af højesteretsdommen og synet på anpartslejligheder blev en lovændring af den daværende lov om boligfællesskaber vedtaget i 1976. Herefter blev det ulovligt at oprette anpartslejligheder i ejendomme med mere end to beboelsesenheder.

Samtidig blev der gennem ændring af EJL åbnet op for igen at kunne opdele i ejerlejligheder. Opdeling af boliger fra den ældste boligmasse var dog betinget af, at en række kvalitetskrav skulle være opfyldt. Desuden var det betinget af, at lejerne i ejendomme med mere 8 beboelseslejligheder skulle tilbydes at købe ejendommen og etablere en andelsboligforening i den. Som led i at undgå anpartskonstruktionerne, blev der yderligere indført en mulighed for, at ejendomme, der allerede var opdelt i anpartslejligheder, kunne konverteres til ejerlejligheder, uden kvalitetskravene skulle være opfyldt. Dette betød, at mange anpartslejligheder blev omdannede til ejerlejligheder. [Blok, 1995, s. 606]

Konsekvensen af lovændringen til lov om boligfællesskaber blev, at det ikke længere var muligt at oprette anpartslejligheder i ejendomme med mere end to beboelseslejligheder. Der blev derved oprettholdt et overlap mellem opdeling i anpartslejligheder og ejerlejligheder for tofamiliehuse, hvor anpartslejlighederne dog ikke skulle opfylde EJL's kvalitetskrav i forbindelse med etableringen. Der er dog også tilfælde, hvor ejerlejlighedsopdeling ikke er mulig, eller man af andre årsager ikke ønsker denne løsning, og disse vil blive analyseret gennem dette kapitel.

4.2 Regulering af fællesskabet - samejekontrakten

Anpartslejligheder er ikke selvstændige faste ejendomme, men derimod et sameje af en fast ejendom med tilhørende brugset til en lejlighed. Det betyder, at flere personer sammen ejer hele ejendommen, og adskillelsen består kun i brugsetten. Det faktum, at man sammen ejer hele ejendommen, gør, at ejendommen uddeltil fremstår som én fast ejendom, uanset antallet af anpartslejligheder i ejendommen, og uanset at man som samejere har hvert sit skøde. Tinglysningen adskiller heller ikke ejerskabet af ejendommen, og derfor vil alle skøder på anparter i en ejendom tinglyses under samme ejendomsblad.

Fordi ejendomme, der er opdelt i anpartet, fremstår som én fast ejendom, har det betydning for de offentlige myndigheders syn på ejendommen. Myrdighedernes skatter og afgifter afkræves ejendommen som helhed - og ikke direkte de af enkelte anparter. Der er således en fælles forpligtelse for anpartshaverne, idet de i fællesskab skal svare de udgifter, der måtte være på ejendommen som helhed. Set i det perspektiv kunne man forstille sig, at anpartshaverne kommer til at hæfte for hinanden i forbindelse med fællesudgifter, skønt de internt har aftalt noget andet. Anpartslejligheder må på baggrund af ovenstående vurderes som væsentlig anderledes regulert og beskyttet end ejerlejligheder.



I det følgende afsnit undersøges, hvorvidt det kan lade sig gøre at tilstræbe ejerlejlighedsliggende forhold gennem samejekontrakten.

4.2.1 Samejekontrakten

Der er mange forhold ved anpartslejligheder, som kan sidestilles med ejerlejligheder. Uanset hvordan det anskues, vil der altid være et fællesskab mellem ejerne, som skal reguleres på baggrund af et tinglyst aftalegrundlag. Ejerlejligheder er lovmæssigt regulert gennem NVE²⁸, derjf. EJL § 7 gælder for alle ejerlejlighedsejendomme, med mindre andet er vedtaget og tinglyst. I NVE er sikret en række forhold om beslutningsgrundlag, faelles økonomi, vedligeholdelse og haftelse. En ejendom opdelt i anpartslejligheder vil overordnet have samme forpligtelser og problemstillinger i forhold til fællesskabet som i en ejerlejlighedsejendom. Der er derfor behov for omrent samme styring med krav om medlemskab af ejerforening og dennes beføjelser, men fordi anpartslejligheder er et ureguleret område, findes der ingen lovmaessige krav eller retningslinier om sådanne forhold.

Aftalegrundlaget mellem ejere i en anpartsejendom er baseret på en aftale mellem ejerne, som nedfældes i en samejekontrakt. Denne aftale skal ejerne selv udarbejde og tinglyse²⁹. Anpartsborgerne skal derfor være meget opmærksomme på at få regulert udgifts- og ansvarsfordelingen mellem sig, samt aftale hvem der har brugset hvor – såvel på inde- som udearealer. Fordelingen vil ofte afspejle det forhold hvormed anpartsborgerne deler ejendommen, hvilket ikke nødvendigvis lige.

Peter Blok påpeger dog, at reglene for ejerlejligheder på stort set alle punkter kan anvendes analogt på anpartslejligheder. Den vigtigste betydning for retssikkerheden, hvilket både gælder for ejerlejligheder og anpartslejligheder, er, om vedtagterne for fællesskabet er formuflige og her er ejerlejlighedsejere bedre stillet pga. NVE. Ejeren af en anpartslejlighed kan derfor have stort set have samme retssikkerhed som en ejerlejlighedssejer, hvis samejekontrakten er tilstrækkelig gennemarbejdet. [Blok, 1995, s. 604 og 606]

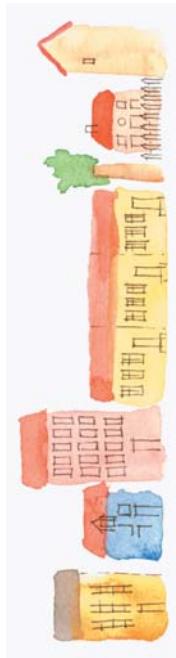
Ved udarbejdelsen af en samejekontrakt kan anpartsborgerne vælge at hente inspiration fra NVE. Herved opnås en tilnærmelse af retstilstanden for ejeren af en ejerlejlighed, hvilket formentlig vil sikre anpartsborgerne mod de fleste latente problemstillinger. Det skal imidlertid bemærkes, at den aftale, der indgås i samejekontrakten og tinglyses, altid vil gælde indtil andet vedtages og tinglyses. I ejerlejlighedsejendomme, der kun reguleres gennem NVE, vil retstilstanden kunne ændre sig ved en ny normalvaldtægt udsendelse.

²⁸ Udarbejdet af Erhvervs- og Byggestyrelsen.

EJL § 7

De nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsafleggelse, revision m.v. fastsættes i en af økonomi- og erhvervsministeren udarbejdede normalvaldtægt, som finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst. For ejerforeninger, som omfatter almenne afdelinger, jf. kapitel 1 i lov om almene boliger m.v., og som er etableret ved salg efter kapitel 5 a i samme lov, eller ved indretning af udnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager efter § 10, stk. 3 eller 6, udarbejdes en særlig normalvaldtægt.

²⁹ Tinglysningen er afgørende, da den skal gælde forud for al pantegeld i ejendommen.



³⁰ [Dreyer, 2004] Selvom artiklen er et par år gammel, finder projektgruppen ikke, at den har mistet sin betydning, og derfor lægger den også grundlag for vores emnekatatalog.

Projektgruppen vælger derfor at undersøge, hvad der bør være indeholdt i en samejekontrakt og dermed udfrage retningslinier for udarbejdelsen af en sådan. Til dette anvendes NVE suppleret med en artikel om samejekontrakter³⁰, og på baggrund af det har vi udarbejdet følgende emnekatalog:

1. Styring og økonomi

I overensstemmelse med NVE er ledelse og beslutningskompetence af afgørende betydning for fællesskabet ved såvel konfliktsituationer som ved almindelig drift. Ejeforeningen i en ejerelighedsejendom, kan bestå af mange medlemmer, hvormod enapartslejligheder, jf. ABL § 1, 2. pkt., kun kan etableres i ejendommen med maksimalt to beboelsr. Derfor er der ofte kun tilfælde, hvor få parter skal blive enige.
Bestemmelser om generalforsamling, bestyrelse og revision kan være for detaljerede for et så lille fællesskab, men krav om generalforsamlingslignende forhold med ret til at opstille forslag samt årlig revision af økonomien bør være minimum for enhver ejendom opdelt i ideelle anpartier.

2. Beskrivelse af parterne og deres anpartier

Det er afgørende at få defineret, hvor brugssretten gælder, hvilket for så vidt både gælderude og inde. Ligeledes bør det være klart defineret, hvad der hører til den enkelte lejlighed, og hvad der er fællesareal. Det kan ofte give anledning til stridigheder, når der er usikkerhed om hvilken del af ejendommen, der betragtes som fællesareal. Herudover er det vigtigt at beskrive, at panthaverne skal samtykke ved ændring eller begrænsning af brugs- og benyttelsesrettigheder i samejekontrakten.

3. Vedligeholdelse af anpartslejlighederne og fællesarealerne

Det er vigtigt at få aftalt, hvordan og hvilket omfang vedligeholdelse skal foretages. Som regel vil den enkelte ejer have forpligtelsen for vedligeholdelsen af arealerne tillagt eksklusiv brugssret, mens fællesarealerne varetages af ejerne i forening med angivelse af den enkeltes andel af udgifterne. Hvis der er uklarhed om dette, er der i forbindelse med større vedligeholdesarbejder risiko for at skabe uenighed og spittelse. Dette kan eksempelvis sikres ved at der i tilfælde af splid gøres brug af en uvidig sagkyndig, hvis afgørelse er endelig og bindende. Derudover kan det i samejekontrakten beskrives, hvornår vedligeholdelse er nødvendig.

Der bør ligeførtes opdagelser om, hvilke moderniseringer og ændringer af bygningerne der må foretages, således at man ikke senere er i tvivl, hvis der er uenighed om ændringens omfang.

4. Fællesudgifter

Fordelingen af udgifter, der betales fælles, såsom ejendomsskatter, vedligeholdelses arbejder, forbrug m.m. skal være afklaret på forhånd. Det anbefales at etablere fælleskonto³¹

³¹ Aconto-indbetalinger til fælleskontoen er en velegnet løsning.



4 Anpartslejligheder

til såvel vedligeholdelse som til pludselige reparationer. Ligeledes bør der være taget stilling til, hvordan man forholder sig, hvis indbetaling til fællesskabet ikke sker som forudsat.³² Anpartshaverne kan i samejekontrakten lave aftaler om sanktionen, hvis indbetaling fra den ene udebliver. Parterne kan dog aldrig lave urimelige aftaler, idet disse kan tilsidesættes efter aftalelovens (AFL) § 36.

De kan dog vælge at lyse samejekontrakten pantstiftende for den anden part, hvorefter parternes økonomiske krav mod hinanden kan sikres i tilfælde af særlige situationer, som har krævet en stor udgift for fællesskabet – og hvor den ene part ikke er i stand til at betale sin del.

5. Forholdet til tredjemand

Det er afgørende, at samejekontrakten lyser forud for alle pantehæftelser. Hvis ikke prioritetsstillingen ligger over partiet, er panthaver ikke forpligtet til at respektere aftalen og dermed ikke opdelingen i anpartslejligheder.

6. Hæftelse

Det skal afdækkes, hvordan anpartshaverne hæfter i forhold til hinanden og ikke mindst for fællesudgifterne. Normalt hæfter den enkelte anpartshaver personligt for egen gæld og solidarisk for fællesudgifterne, ligesom ved ejerlejligheder [Blok, 1995, s. 606].

7. Adgang til udleje

Der skal være enighed om udlejningsprincipperne. Lejere i en anpartslejlighed er beskyttet af bestemmelserne i AFL, hvorfor de ikke umiddelbart kan opsiges igen, hvis ikke anpartshavere, if. AFL § 84, litra a, tidligere beboet lejligheden. Det kan dog løses med vilkår om tidsbegrænset udlejning.

8. Forkøbsret

Der er ofte et element i en samejekontrakt, at den ikke-sejende part har forkøbsret til anparten. Overdragelsen sker på almindelige markedsvilkår.

9. Husorden

Der kan være behov for ordensregler i ejendommen, således almindelige forhold om opførsel, dyrkhold o. lign. reguleres og derved sikrer mod stridigheder om latente problemstillinger. Ikke mindst hvis der i ejendommen er erhverv, kan det være nødvendigt at fastlægge regler for særligt støj og arbejdstider, således der tages hensyn til ejendommens boliger, men også således der tages hensyn til erhvervet.

10. Konfliktløsning

Man bør overveje, hvordan potentielle konflikter eventuelt kan løses, og i hvilket omfang der er behov for ekstern mægler.

[Dreyer, 2004]

³² I EJL § 8 har en ejerforening direkthjemmel til at trænge ejeren af en ejerlejlighed til at *fraflytte* sin bolig, hvis vedkommende væsentligt misligholder sine forpligtigelser overfor fællesskabet. Bestemmelsen kan dog ikke anvendes analogt på anpartslejligheder, fordi beføjelsen er så vidtgående og indgræbende i den private ejendomsmægt.

EJL § 8

Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtigelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan ejerforeningen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel.

AFL § 36

En aftale kan ændres eller tilskrives helt eller delvis, hvis det vil være umuligt eller i strid med redeligt handlemåde at gøre den gældende. Det samme gælder andre retshandler.

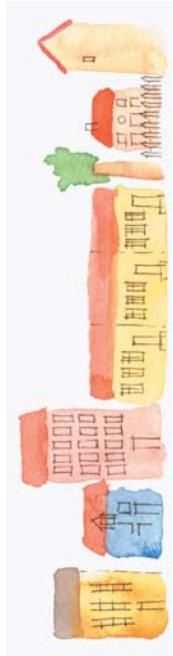
Stk. 2.

Ved afgørelsen efter stk. 1 tages hensyn til forholdene ved aftalens indgåelse, aftalens indhold og senere indtrukne omstændigheder.

AFL § 84, litra a

I opsigelsesretten efter § 83, stk. 1, litra a, gælder følgende begrænsninger:

- a) Vedrører lejeforholdet en beboelseslejlighed, er det en betegnelse, at udlejeren selv agter at behoje lejligheden. Er denne en ejerlejlighed, som udlejeren ikke tidligere har beboet, er det tillige en betegnelse, at lejennålet er indgået for 1. juli 1986.



Det er under interviews og i net-artikler fremhævet, at anpartslejligheder har et dårligt ry. Dette bunder formodentlig i situationer som er opstået fordi samejekontrakterne har været et for dårligt grundlag at sikre behøerne på. Projektgruppen vurderer, at der for at sikre anpartslejlighedernes pålidelighed overfor tredjemand (særligt panthavere) bør fastlægges en *standardsamejekontrakt*, som i lighed med NVE gælder for ethvert boligfællesskab, med mindre andet vedtages og tinglyses på ejendommen³³.

³³ Erhvervs- og Byggestyrelsen, der har ansvaret for udarbejdelse af normalvejledningen, burde udgive en standardsamejekontrakt for anpartslejligheder.

4.2.2 Samejekontrakt i forhold til belåningsmuligheder

Undervæjs i afdekkningen af anparters udbredelse og anvendelse er det blevet antydet, at anpartslejligheder ikke er et generelt kendt ejendomsobjekt, som ejerboliger er alment kendte hos ejerne og panthavene. I dette afsnit undersøges det derfor, hvorledes mulighederne og ikke mindst begrænsningerne for optagelse af fån i anpart er.

Gennem den praksis med oprettelse af anpartslejligheder, vi har undersøgt hos praktiserende landinspektører, er det blevet klart, at et projekt med oprettelse af anpartslejligheder kun kan gennemføres, såfremt der stilles bankgarantier fra koberne. Det kan normalt ikke forventes, at bankerne umiddelbart godtager en ideel apart som et acceptabelt låneobjekt.

Ifølge praksis blev der tidligere oprettet mange anpartslejligheder i ejendomme, der også kunne opdeles i ejerlejligheder efter EJL § 10, stk. 1, nr. 2, fordi anpartslejligheder ikke var underlagt de samme høje tinglysningssafgifter, der var på etablering og salg af ejerlejligheder³⁴. Siden afgifterne i forbindelse med udstykningsreformen i 1991 blev sat ned, har det ikke været så attraktivt at opdele ejendomme i anpart, såfremt ejerlejlighedsmuligheden var til stede. Derfor er udbredelsen af anpartslejligheder relativt begrænset, hvilket må bidrage til et generelt mindre kendskab til ejerskabsmodellen og dennes pantsikkerhed.

³⁴ Forhen betalte man en stempelafgift for førstegangssalg på 4500 kr. pr. lejlighed og 5 % afgift på salgssummen ved salg af ejerlejligheden.

Ifølge praksis har realkreditinstitutterne som regel givet lån i anpart, til tider dog på ringere vilkår end for tilsvarende ejerboliger. I forbindelse med indtørslen af de 30-årige lån på ejerboligers prioritetsgæld, ønskede også mange anpartshavere derfor at omlægge lånene til sådanne typer, men blev mødt med krav om ejerlejlighedsopdeling. Siden er det oplevet, at et realkreditinstitut har opstillet krav om, at kommunen skulle godkende ejendommen som tofamiliehus, inden der ville kunne optages lån i ideelle anpart. Men i så fald kunne der ligeså godt etableres ejerlejligheder på ejendommen, dog forudsat at kvalitetskravene i EJL er opfyldte. Det er endvidere erfaret, at et realkreditinstitut har krævet opdeling af alle fællesarealerne på



4 Anpartslejligheder

en landbrugsejendom opdelt i anparter, hvilket dog ikke kunne opfyldes pga. bestemmelser i LAL³⁵. Opstilling af særlige krav fra realkreditinstitutterne er ifølge de interviewede personer fra praksis regionalt betingede, idet der ikke opleves samme restriktive tilgang til anparter overalt i landet.

Projektgruppen stiller sig alligevel undrende overfor en sådan adfærd fra realkreditinstitutterne, idet den vidner om, at panthavere ikke er fortrolige med lånesager af denne type. Vi har adspurgt en række af landets største realkreditinstitutter³⁶ om deres kriterier for at ville give lån. Dette er sket med henblik på at afdække, hvorledes institutterne generelt stiller sig overfor at give lån i ideelle anparter.

Resultaterne af vores undersøgelse har vist, at realkreditinstitutterne generelt giver almindelige realkreditlån i ideelle anparter på samme lånevilkår som ejerboliger. Et institut stiller endvidere et entydigt krav om, at opdelingen i anparten er "lovlig", dvs. at boligerne skal være adskilt med tinglysning af en samejekontrakt, som knytter en eksklusiv brugsret til hver lejlighed i ejendommen sammen med ejendomsretten til anparten.

Blandt de panthavere, vi har kontakted, er en accept af ejerskabsmodellen, og det er som udgangspunkt muligt at optage lån i disse. På andre punkter er der ikke lighed mellem realkreditinstitutterne, idet de fremhæver forskellige vilkår for at indgå aftaler om belåning af anparterne:

- En kredittforening stiller krav til at anpartslejligheder skal være "almindelig kendt" i lokalområdet³⁷, således den kan omsettes på samme vilkår som tilsvarende ejerboliger. Hvis dette ikke er tilfældet, ned sættes belåningsgraden³⁸ af anparten.
- Ved direkte førespørgsel om anpartsopdeling i enfamiliehus, stavede et institut, at sager af mere særlig karakter altid vurderes særligt i det konkrete tilfælde.
- Enkreditforening fremhaver, at man ikke vil give lån i en anpart af en ejendom, hvis begge anparter ejes af samme person. I dette ligger ikke en hindring for at ejeren har forkøbsret for den anden anpart til salg, men derimod en begrundelse i overensstemmelse med TL § 10, stk. 1, hvoraf det fremgår at man som ejer af en fast ejendom ikke kan pantsætte en del af sin ejendom. Derfor skal ejendommen ved overtalelse pga. forkøbsret omdannes til almindelig ejerbolig og ikke længere være opdelt i ideelle anparter.

Realkreditinstitutternes adfærd overfor belåning i anparter afspejler således åbenhed, men også forsigtighed, på grund af at pålideligheden er svag, fordi området om anpartslejligheder ikke reguleres af offentligtretlige regler³⁹. Det er som fremhævet i foranlysen således alene den privatretlige aftale i form af en samejekontrakt, som regulerer forholdet mellem de enkelte ejere og deres ansvar overfor fællesejendommen. Det er derfor afgørende for realkreditinstitutterne,

³⁵ Udredningen af denne problematik kom reglerne i LAL, findes i afsnit 4.3.4 Anpartsopdeling af landbrugsejendomme.

³⁶ Vi har modtaget tilkendegivelser fra Nykredit, BRF-kredit, Realcredit Danmark og Totalcredit. Det er ikke alle, der har givet svar på vores henvendelse, da de ikke alle har lige stor erfaring med anpartslejligheder og derfor ikke kan oplyse om deres generelle retningslinjer.

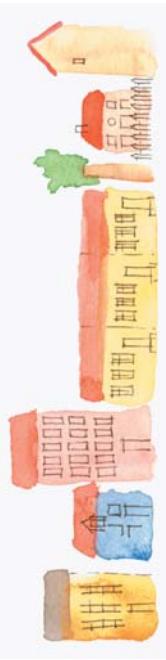
³⁷ Definitionen af "almindelig kendt" berører på kredittforeningens egen vurdering.

³⁸ Fra en normal belåningsgrad på 80 % af ejendommens handelsværdi, nedsættes denne til 60 %, hvis området ikke vurderes at være let at omsette anparten i.

TL § 10, stk. 1

Et privat dokument skal for at kunne tinglyses efter sit indhold gåud på fastslå, stift, forandre eller opnæve en ret over en bestemt fast ejendom og skal fremtræde som udstedt af den, der ifølge tingbogen - eller ved pantebreve - er betaget til at ráde over den pågældende ret, eller som udstedt med hans samtykke.

³⁹ Betingelser om ejerlejligheder styres gennem EjL, der bl.a. i forhold til tofamiliehuse indeholder en rikskontrollfunktion gennem kvalitetskravene.



hvordan samejekontrakterne er udarbejdet. Følgende retningslinier for panthaveres minimumskrav i en samejekontrakt er udarbejdet på baggrund af de tilkendegivelser, vi har modtaget.

1. Klar definition af brugsretten

Det skal fremgå klar og tydeligt, hvordan brugsretten er fordelt på *bygninger* og eventuelt på *grundet* samt en detaljeret beskrivelse af, hvordan *fællessæderne* er fordelt. Dette skal bl.a. fremgå ved angivelse af anpartens størrelse som en brøkdel af ejendommen.

2. Fællesskabets ledelse

Ingen af anpartshaverne må have en uforholdsmaessig stor indflydelse og dermed ikke mulighed for at træffe beslutninger uden samtykke.

3. Fællesskabets økonomi

Fordelingen af fællesudgifterne i ejendommen skal fremgå tydeligt af samejekontrakten, meningen af anpartshaverne må betale en uforholdsmaessig andel af disse. Det er endvidere hensigtsmæssigt, at der er bestemmelser om en fast indbetaling på et fælleskonto på ejendommen, som bestyrer i fællesskab. Såfremt der i samejekontrakten er bestemmelser om anpartshaveren personligt hæfter for hidtidige restancer for fællesudgifter og anden gæld, sikrer realkreditinstituttet sig mod at tage del i haftelæsestørholdet. Dermed hænger byrden på anpartshaveren alene. Fællesskabet kan optage fælles gæld i ejendommen, men realkreditinstitutterne stiller krav om dels enstemmighed blandt anpartshaverne og dels udarbejdelse af årsregnskab for fællesskabets økonomi.

4. Anpartshaverens økonomi

Den enkelte anpartshavers mulighed for at optage lån i sin anpart må ikke begrænses, f.eks. må den ikke underlægges samtykke fra de øvrige anpartshavere i ejendommen. Tilmed stiller realkreditinstitutterne et entydigt krav om at være påtaleberettiget over for enhver ændring af samejekontrakten.

5. Salg af anpart

Anparten skal være frit omsættelig på markedet. Hvis der i samejekontrakten indføres bestemmelser om at den ene anpartshaver har forkøbsret på den andens anpart, skal vilkår om tilbudsgevning og accept indføres. Desuden skal vilkårene ved intent salg via forkøbsret være de samme som ved fri handel af den ideelle anpart. Reglerne om forkøbsret gælder dog ikke, hvis anparten overtages og videreføres af panthaveren.

6. Ejendommens vedligeholdelse

Fællesskabet skal sikre en passende vedligeholdelse, således at ejendommen ikke forfalder og derved truer pantsikkerheden. Derudover kan realkreditinstitutet kræve en husorden, men de kan også valge at se bort fra dette krav, især hvis der ikke er erhvervsanparte i ejendommen.



Af betingelserne fra realkreditinstitutterne ses, at der på flere områder er sammenfald med de retningslinier, som blev udarbejdet tidligere. Det bunder naturligt i, at vores baggrundsmateriale stammer fra parter, der har kendskab til panthavernes betingelser. Men som det også ses, er der forhold, som sikrer at der ikke sker en skev fordeling af beslutningskompetence og forpligtelser overfor fællesskabet – forhold der ikke blev nævnt i 4.2.1 samejekontrakten.

Generelt kan det på baggrund af ovenstående konkluderes, at realkreditinstitutterne har stor interesse i samejekontrakts indhold, således de kan sikre, at der ikke er forhold, som kan udgøre en risiko for pantsikkerheden i anparten. Man kan derfor ikke generelt forvente panthavvers samtykke, uanset hvorledes anpartsopdelingen er foregået, og hvordan situationen er. Som det indledningsvis blev nævnt fra praksis, er det derfor afgørende at have panthavernes forhåndsacept af købet, idet det skal sikres at, samejekontrakten indeholder ovenstående vilkår. Desuden kan der opstilles andre betingelser, som afhængigt af situationen opstilles af realkreditinstitutterne inden bevilling af lån.

Gennem ovenstående afsnit er det blevet afdækket, hvordan samejekontrakts udformning og indhold bør være, for at kunne sikre ejere af anpartslejligheder en formutlig retstilling og ikke mindst have forventning om at kunne optage realkreditan i sin anpart. De udarbejdede retningslinier gælder generelt for alle slags anpartslejligheder, uanset hvordan ejendommen i øvrigt er opdelt. Afhængigt af den konkrete situation vil der formentlig kunne stilles krav om yderligere specifering og stillingtagen til forskellige emner.

4.3 Oprettelse af anpartslejligheder

Anpartslejligheder og ejerlejligheder ligner hinanden meget, men oprettes efter to forskellige love, hnv. ABF og EJL. Opdeling i ejerlejligheder har, jf. EJL, § 10-10a, sine begrænsninger, idet loven kun giver mulighed for opdeling på særlige ejendomstyper og afskærer derved mange bygninger. Oplistingen af bygninger, der ikke kan opdeles i ejerlejligheder vil deraf overordnet være: Beboelsesbygninger opført før 1. juli 1966 dog undtaget bygninger med netop to⁴⁰ beboelseslejligheder og tilhørende rum, andelsboligforeninger, landbrugsejendomme og blandede bygninger med bolig og erhverv. Tilsvarende afskærer ABL mange bygninger for opdeling i anpartslejligheder, idet oprettelse af anpartslejligheder, jf. ABL § 1, kun kan foregå på ejendomme med maksimalt to nejlejligheder.

Allerede under sammenligningen af boligejerskabsmodeller i foranlyсен blev det påpeget, at der ikke er de samme begrænsninger for anvendelsen af anpartslejligheder i forhold til ejerlejligheder.

⁴⁰ Her tænkes på opdeling af en ejendom med kun én bygning. Det er ellers ikke retsværdi at skrive "netop to beboelseslejligheder", idet man i forbindelse med ejerlejlighedsopdeling af en ejendom hvor på der ligger flere bygninger, kan opdele en bygning med én beboelseslejlighed som en separat ejerlejlighed, jf. U2005.2079/2 H.



Der er derfor områder, hvor kun den ene type kan oprettes og andre, hvor muligheden for begge er til stede.

I det følgende vil vi gennemgå de muligheder, der er for etablering af anpartslejligheder i ejendomme, og redegøre for, hvilke motiver der ligger bag de forskellige situationer. Aftækningen opbygges med følgende overvejelser:

Indledningsvis undersøges definitionen af boligbegrebet. Dette er afgørende, fordi ejerlejligheder til beboelse knytter sig til kommunens BBR-registrering, og der kræves derfor registrering af flere boliger, før end en ejerlejlighedsopdeling kan find sted. Der stilles ikke sådanne betingelser ved opdeling i anpartslejligheder, hvilket uddybes i afsnittet. Herefter beskrives situationen med opdeling i anparter i rene tofamiliehuse, med sædvandige rum og udenomsarealer. Disse har direkte overlap med muligheden for ejerlejlighedsopdeling, og derfor undersøges de faktorer, der ligger bag valget af anparter frem for ejerlejlighed.

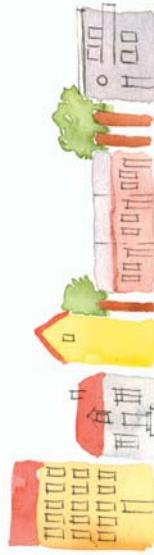
Efter analysen af tofamiliehuse fokuseres på de ejendomme, der indeholder blandet anvendelse med op til to beboelseslejligheder og erhverv. Derefter behandles landbrugsejendomme, som, jf. EJL § 10, stk. 9, pkt. 1, er afskaret fra ejerlejlighedsopdeling.

4.3.1 Definition af bolig

Opdeling af en ejendom i ideelle anparter stiller ikke noget krav om registrering af flere boliger. Det er netop kendtegnet ved sammeje, at ejerne sammen ejer hele ejendommen, hvorfor der ikke behøves en yderligere opdeling i ejendommen men blot en præcisering af brugsgrettens omfang. Den øvre grænse for ejendomme egnet til opdeling i anpartslejligheder er som beskrevet to beboelseslejligheder, men i modsætning til ejerlejligheder, forudsættes det ikke at være særskilte boliger for at kunne opdeles som to beboelsesejerlejligheder, og der kan derfor oprettes anparter i ejendomme med kun én registreret beboelseslejlighed.

Hvis man anskuer situationen udefra, kan man umiddelbart undre sig over, at det er muligt at anpartsopdele ejendomme, der ikke kan deles i ejerlejligheder. Tilmeld kan det påpeges, at det offentlige unset anpartsopdelingen anskuer ejendommen med én boligenhed, hvorfor der kun kan tildelles én adressebetegnelse⁴¹ og udskrives én skatbillet. Gennem undersøgelsen fra praksis har vi erfaret en diversitet i holdningen til opdeling i ejendomme indeholdende en enkelt beboelseslejlighed, hvilket særligt knyter sig til realkreditinstitutters forskellige betingelser for at give lån i anparterne. Det er erfaret, at en kreditforening b.l.a. har stillet krav om, at en ejendom skal have status som tofamiliehus, inden der kunne gives lån. Ud fra vores undersøgelse af realkreditinstitutternes nuværende praksis, jf. afsnit 4.2.2, tyder det imidlertid ikke på, at dette er et generelt krav, men eftersom et institut forbeholder sig retten

⁴¹ Dette udsagn gælder kun adressebetegnelse i BBR Håndbog for bygningsenheder. Fortolkning af begrebet "en bolig" i lokalplaner, marts 2006, side 6]. Projektgruppen har ikke undersøgt, hvordan postadresse tildeles forskellige beboelse, og om anpartslejligheder kan få



til at vurdere det enkelte tilfælde, er det stadig meget usikkert. Tendensen er dog, at såfremt kreditforeningen har givet tilslagn om lån i en anpart, er der ingen definitionsmæssige hindringer for en opdeling, hvorfor praksis udfører opgaven.

Dette har givet anledning til at undersøge, hvad definitionen på en beboelseslejlighed er.

Højestretet afsagde i juni 2005 en dom omhandlende flere "boliger" på en ejendom, der ifølge lokalplanen kun måtte indeholde enfamilieshuse. Bygningen var stadig et enfamilieshus indrettet med faciliteter, svarende til to boliger, idet to generationer af en familie beboede hver sin del. Undervej i sagen blev følgende definition anvendt: *"I byggelovens forstand er et lejlighedsfel defineret ved brand- og lydmæssige kvalitetskrav. Således skal sammenbyggede boligenheder i henhold BR-S98, afsnit 9.7.2 adskilles ved konstruktion mindst som BD-bygningssdel 60,08 denne konstruktion skal slutte tæt til den yderste tagdækning. Endvidere skal konstruktionen efter afsnit 9.8 opfylde visse krav med hensyn til lydsolering mellem to boliger."* [Kommunenformation A/S, 2006, s. 4] Definitionen har sin rod tilbage til en afgørelse i Planstyrelsen i 1988.

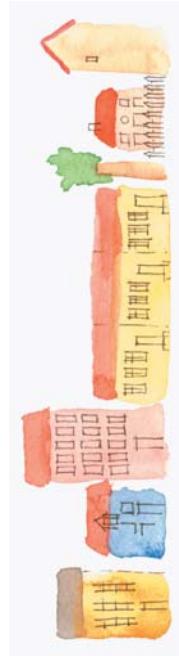
Det ses af definitionen, at afgørelsen af, om der i en ejendom er en eller flere boliger, bygger på byggelovens forskrifter om konstruktionsmæssige forhold, da der skal etableres adskillelse for lyd og brandfare mellem lejlighederne. Det er kommunen som bygningsmyndighed, der skal godkende boliger, og da kommunen som planmyndighed ikke har hjemmel til at bestemme ejerforholdet på en ejendom, er der ikke noget i vejen for, at ejendom opdeles i to anparter med hver sin beboelse.

Det kan af ovenstående konkluderes, at der retligt ikke er noget til hinder for etablering af anpartslejligheder i en ejendom bestående af et enfamilieshus. Det kan dog ikke forventes, at realkreditinstitutter anvender denne definition, eftersom mindst et institut forbeholder sig retten til særskilt at vurdere hver enkelt situation.

Set ud fra et rådgivningsperspektiv er det på baggrund af kreditforeningernes indflydelse på gennemførelsen af anpartsopdelingen vigtigt, at det tidligst projektet sikres, at der kan gives lån i anparter i et enfamilieshus.

4.3.2 Anpartsopdeling af tofamilieshus

Eftersom ejerlejligheder betragtes som værende den ejerskabsmodel, der er at fortrække, kan anvendelsen af anpartslejligheder derfor indskrænkes til de tilfælde hvor ejerlejligheder ikke kan oprettes. Der er dog et men, for i praksis har det gennem interviews vist sig, at tofamilieshuse til tider opdeles i anparter, skønt muligheden for ejerlejlighedsopdeling forefindes.



EAL § 8, stk. 1 og 3

Fortjeneste ved afståelse af en- og tofamilieshus og ejerlejligheder skal ikke medregnes, hvis huset eller lejligheden har fjent til bolig for ejeren eller dennes hussstand i en del af eller hele den periode, hvor denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit efter nærværende stykke. . .

Stk. 3. Reglene i stk. 1 gælder også ved afståelse af en apart af en fast ejendom med flere beboelseslejligheder, såfremt aparten er forbundet med brugret til en beboelseslejlighed i ejendommen, og lejligheden har fjent til bolig for ejeren af aparten eller dennes hussstand i en del af eller hele den periode, hvor denne har ejet aparten, og hvor betingelserne for at kunne afstås aparten skattefrit efter nærværende stykke har været opfyldt.

TL § 10, stk. 1

Et privat dokument skal for at kunne tinglyses efter sit indhold gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller opnå en ret over en bestemt fast ejendom og skal fremtrade som udstedt af den, der følge tingbogen - eller ved pantebreve ifølge transport- er beføjet til at ráde over den pågældende ret, eller som udstedt med hans samtykke

⁴² Skattefritagelsen forudsætter, at ejeren tidligere har beboet begge beboelseslejligheder – unset om en af beboelseslejlighederne efterfølgende har været udlejet.

Årsag

Begrundelsen for overhovedet at trække apartsløjigheder ind på et område, der ellers dækkes af EJL, skal findes i økonomiske betragtninger. Tidligere var årsagen til at vælge aparter dels høje afgifter for tinglysnings af ejerlejligheder og dels manglende interesse fra investorer til at opfylde kvalitetskravene. I dag skal årsagen findes i skattemæssigt regi, idet ejerlejligheder og apartsløjigheder beskattes forskelligt ved salg.

Generelt gælder, at man ved en fortjenestefri salg af en fast ejendom skal svare skat af denne, men der er dog visse friftagelsesbestemmelser. Særligt i forhold til diskussionen om ejerlejligheder eller aparter i tofamilieshuse gælder EAL § 8 stk. 1 og 3. I bestemmelsen ses, at fortjenesten er skattefri hvis boligen har fjent til bolig for ejeren.

En ejerlejlighedsopdeling af et tofamilieshus resulterer i oprettelse af to nye faste ejendomme. Den oprindelige ejer af tofamilieshuset ejer dermed to faste ejendomme i form af ejerlejligheder, men bebor kun den ene. Da der i denne sammenhæng er tale om to nye faste ejendomme kan den ejerlejlighed den oprindelige ejer ikke beboer dermed ikke sælges skattefrit, eftersom boligen i kraft af dens nye status som fast ejendom endnu ikke har fjent som bolig for nogen.

Anderledes forholder det sig ved salg af en apart af fast ejendom, såfremt der til aparten er tilknyttet en brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen, og lejligheden har fjent som bolig for ejeren af aparten. Ejendommen er ved salget stadig en fast ejendom, idet den først opdeles i to aparter, når salget gennemføres. En ejer ikke kan dele sin ejendom i to og pantsætte den ene del, jf. TL § 10, stk. 1. Dette betyder, at et salg af en apart af en ejendom er skattefrit, da ejendommen som helhed inden salget af aparten har fjent som bolig for ejendommens ejer⁴².

Forskellen mellem at svare skat eller ej har stor betydning for den enkeltes økonomi. En beboelseslejlighed kan let værdisættes for mange hundrede tusinde kroner, og hvis fortjenesten fra salget skal beskattes som almindelig personlig indkomst, vil beløbet oveni sægers almindelige personlige indkomst i mange tilfælde topskatniveaut, eftersom grænsen for topskat ligger på 327.000 kr. i 2007. [www.skat.dk(a)]

Muligheder for at undgå ejendomsavancebeskatning ved ejerlejlighedsopdeling

Projektgruppen har undersøgt de måder, hvorpå man ved en opdeling af et tofamilieshus kan undgå beskatning ved salget af den ekstra bolig. Det har vist sig, at der findes andre måder end



ved anvendelse af ideelle anparter, hvorfor vi gennemgår de forskellige muligheder, der findes. Fokusset flyttes fra anpartsopdeling til ejerlejlighedsopdeling i løbet af atdækningen.

1. Opdeling i anparter

Ejendommen opdeles i to anparter og derved undgås ejendomsavancebeskatningen. Herefter kan ejerne i fællesskab beslutte at konvertere anpartslejlighederne til ejerlejligheder, men kan også vælge at fortsætte som anpartslejligheder. Konvertering af anpartslejligheder til ejerlejligheder forudsætter, at betingelserne i EJL er opfyldte, men derudover er der ikke vare retlige problemer ved at omdanne ejendommen. Konvertering af en ejendom til ejerlejligheder er ikke i sig selv skattepligtig. Det er først ved salg af en ejerlejlighed, der kan opstå en situation, der gør, at der skal svares skat af prøvenuet, hvis ejeren – jf. EAL § 8 – ikke har bebøet lejligheden.

Hvis begge anpartshaverne er enige om at opdele ejendommen i ejerlejligheder, mener Blok at det kan foretages på ”*særlig simpel måde*”. De enkelte anpartsejere skal i en erklæring berigtige hinanden ejendomsret til den anpartslejlighed ved at angive, hvem de forskellige lejligheder i fremtiden skal tilhøre som ejerlejligheder. Blok mener, at denne erklæring om ejerforholdene og anmeldelsen om opdeling tilsammen bør være tilstrækkeligt grundlag til at oprette ejerlejlighedsblade og tinglyse adkomst for de enkelte ejere. Blok anser det for overflodigt og besværligt, hvis man stiller krav om, at anpartshaverne i forening skal udfærdige skøde til den enkelte anpartshaver om hver lejlighed. [Blok, 1995, s. 68]

Så vidt teorien, men gennem empirierfaring har vi erfaret, at virkeligheden i praksis er en anden, da ikke alle tinglysningsdommere, der deler Blok's opfattelse. Derfor er der lokalt meget store forskelle på, hvordan man kan konverte anpartslejligheder til ejerlejligheder. Nogle steder mener tinglysningsdommerne, at jurauen er andenledes. Det faktum, at en ejendom opdelt i anparter kun er én fast ejendom, gør, at anpartshaverne sammen ejer hele ejendommen, skønt de hver har en brugsret til en lejlighed i ejendommen. Anpartshaverne ejer således en anpart af alle kvadratmeterne i ejendommen. Det er derfor nødvendigt, at anpartshaverne handler med hinanden og køber de kvadratmeter, der er underlagt anpartslejlighedens brugseret. Da anparterne samtidig er belænt med forskellig pant, kræver tinglysningsdommeren, at skal der foretages et pantehaveropgør⁴³ forend ejendommen kan sælges som ejerlejligheder. Udover det praktiske betyder manøvren også noget økonomisk, eftersom der igen skal betales tinglysningsafgift af pantet i ejendommen.

2. Salg på betinget skøde

I praksis var usikkerhed om, hvorvidt der kan opnås skattefriftagelse ved at sælge en lejlighed i et tofamiliehus på betinget skøde. Betingelsen er en efterfølgende opdeling i ejerlejligheder. Fordelen ved denne løsning er, at man på handelstidspunktet handler med en ejendom, hvor der

⁴³ Pantehæftelserne flyder ud på hele ejendommen, inden den igen opdeles.



kan opnås skattefritagelse, da man sælger lejligheden fra ejendom, hvorpå beboelseskravet er opfyldt. I forbindelse med handlen tinglyses betinget skøde på lejligheden, og man opnår derfor mulighed for salg fritaget af skat efter § 8 stk. 4 og undgår samtidig manøvren med etablering af anpartier.

Efterfølgende er det af pågældende landinspektør blevet undersøgt, hvorvidt modellen vil blive accepteret som gangbar hos skattevesenet. En medarbejder fra SKAT, der arbejder meget med avancebeskatning, afgiver, at modellen med at anvende betingede skøder for at lave en efterfølgende ejerlejlighedsopdeling kan opnå skattefritagelse. Ifølge medarbejderen vil et tofamilieshus, uanset hvordan salget foregår, altid være skattepligtigt for den bolig, som sælger ikke har beboet.

3. Opdeling i ejerlejligheder

Ejeren af et tofamilieshus kan vælge at lade ejendommen opdele i ejerlejligheder som vanligt. Hvis vedkommende ønsker at blive fritaget for skat, når en af de nye ejerlejligheder sæges, kan det være hensigtsmæssigt for en periode at tage bolig i den ejerlejlighed, ejeren ønsker at sælge. I kraft af EAL § 8, stk. 1 kræves nemlig, at lejligheden har tjent som bolig for ejeren. Efter lejligheden er solgt, kan den oprindelige ejer flytte tilbage i den ejerlejlighed, som vedkommende ønsker at beholde.

Der stilles ingen specifikke krav til, hvor længe man skal have beboet en lejlighed for at kunne opnå skattefritagelse. Der findes dog flere afgørelser fra SKAT, der fastslår, at en lejlighed reelt skal have været beboet. Det er således ikke tilstrækkeligt blot at flytte sin folkerегистreadresse til den lejlighed, man ønsker at få friktionfrit. Dette var bl.a. tilfældet i TIS 2004.486 L, hvor ejeren af en ejendom i 6 mdr. var tilmedt folkerегистret på ejendommens adresse. I denne periode havde ejeren at have boet i ejendommen pga. samlivsproblemer med sin ægtefælle, hvem hun senere flyttede tilbage til. Men da der i perioden havde været et minimalt energiforbrug på ejendommen, anså Landskatten ikke at boligen reelt havde tjent som bolig for ejeren.

Man skal således kunne bevise, at man reelt har taget bolig i lejligheden, og spørgsmålet er således hvor lang tid, man reelt skal bebo sin ejerlejlighed for at kunne opnå skattefritagelse gennem EAL § 8. Da der ikke findes noget krav om en nærmere periode, må det derfor bero på en vurdering fra SKAT's side.

Metoden er derfor en usikker mulighed, da man som ejer ikke ved, hvornår beboelseskravet er opfyldt, og lejligheden dermed kan videreoverdrages skattefrit. Det forhold, at der i samme ejendom vil være en ejerlejlighed, der står ledig, indtil den oprindelige ejer flytter tilbage igen,



kunne også være et element, som SKAT kunne inddrage i vurderingen af, hvorvidt ejeren reelt havde til hensigt at tage bopæl i den nye ejerlejlighed. Det kunne derfor være en mulighed i en periode at udleje den ledige lejlighed, som den oprindelige ejer ønsker at flytte tilbage til. Hvis lejemålet aftales for en tidsbegrenset periode, således at ejeren kan flytte tilbage, må man i denne situation ligeledes kunne forvente, at udlejning kan have indflydelse på SKAT's vurdering af, om flytningen er reel. Udlejes den nye ejerlejlighed ikke tidsbegrenset vil lejeren være beskyttet af LEL § 84, litra a, hvorefter en udlejer ikke kan opsigte en lejer i en ejerlejlighed, som udlejer ikke selv har beboet.

Ved skattefratagelse i forbindelse med direkte opdeling i ejerlejligheder, skal ejeren have beboet den lejlighed der ønskes afhaendet. Det er en forudsætning at flytningen er reel, og der skal tages stilling til den ledige lejlighed i flyttingsperioden.

Foranstående afsnit beskæftiger sig med de tilfælde, hvor ejerlejligheder og anpartslejligheder begge er mulige i en ejendom. Der findes naturligt som følge af begrænsningerne ihv. EJL og ABL forskellige ejendomme, som ikke kan opdeles. Ejerlejligheder kan kun oprettes i bygninger, der fremgår af "positiv listen" i §§ 10-10a, mens anpartslejligheder er begrænset til mindre bygninger. De følgende afsnit vil omhandle situationer, hvor anpartslejligheder er eneste løsningsmodel, hvis man ønsker sin ejendom opdelt i flere selvstændige boliger.

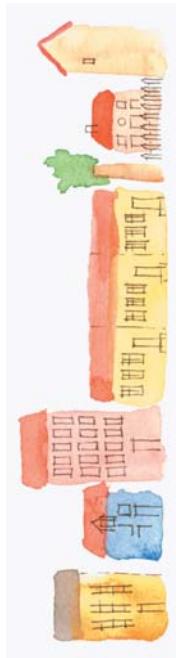
4.3.3 Anpartsopdeling af blandede bolig og erhvervsejendomme

Bygninger, som er opført før 1966, og som indeholder lejligheder eller rum, som udgør arealer udover to beboelseslejligheder, er jf. EJL § 10, stk. 1, nr. 2 afskåret fra ejerlejlighedsopdeling. EJL indeholder kun mulighed for ejerlejlighedsopdeling i blandede ejendomme med højst 20 % beboelse, jf. EJL § 10a.

I kraft af at anpartslejligheder kan etableres på ejendomme, der indeholder maksimalt to beboelseslejligheder vil der være mulighed for at opdele en bygning i anparter med maksimalt to boliger og et passende antal erhvervsanparter [Kamov, ABL, note 3]. Fordi opdeling i anparter ikke er sammenfaldende med ejerlejlighedsopdeling, har metoden en væsentlig fordel for ejendomme med blandet bolig og erhverv, der ellers er afskåret fra anden opdeling.

Definitionen af boliger og erhverv i anparter kan umiddelbart være vanskelig at drage. Ejerlejligheders anvendelse registreres ved opdelingen, hvor det i anmeldelsen fremgår, hvilken

LEL § 84, litra a
I opsigtesretten efter § 83,
stk. 1, litra a, gælder følgende be-
grænsninger:
a) Vedrører lejeforholdet en
beboelseslejlighed, er det en be-
tingelse, at udlejeren selv agter
at bebo lejligheden. Er denne
en ejerlejlighed, som udlejeren
ikke tidligere har beboet, er det
tillige en betingelse, at lejenalet
er indgået før 1. juli 1986.



⁴⁴ Der er ikke i ABL § 16 et krav om, at køberen skal kræve handelen høvet, ligesom der ikke findes offentlig hjemmel til at kræve handelen annulleret. Køber må efter § 13, stk. 3 antages at kunne videreoverdrage anparten til tredjemand. [Blok, 1995, s. 631]

ABL § 13

Der kan ikke ske overdragelse af en anpart af en fast ejendom, såfremt der til anparten er knyttet brugset til en beboelseslejlighed i ejendommen eller det er en forudsetning for aftalen, at erhververen opnår en sådan ret.

...

ABL § 16

Er en overdragelse sket i strid med reglerne i §§ 5, 10, 11, 13, 14, 14 a eller 14 c, kan erhververen have den indgåede aftale.

Sik. 2. Er overdragelse sket i strid med reglen i § 13 eller § 14 a, og er erhververen indflyttet i lejligheden, kan han eftersæt og en eventuelt enlagt overpris tillagebetalt. Kravet om tillagebetaling forældes 6 måneder fra det tidspunkt, hvor erhververen kendte eller burde have kendt sit krav. Forældelse aflygdes ved sagsearlag.

Sik. 4. I det omfang en erlagt overpris ved salg efter § 6 b eller retsplejelovens § 559 a er anvendt til fyldestgørelse af en pant- eller udlægsbøske,

Fortsættes...

type den enkelte ejerlejlighed er. Når en ejendom opdeles i ideelle anparter, skal parterne i samejekontrakten angive, hvilke lejligheder, der skal anvendes til helårbeboelse eller erhverv. Såfremt man kun anskuer aspektet med at angive, hvilken anvendelse lejlighederne har, kan man betragte anmeldelsen om ejerlejlighedsopdeling og tinglysing af samejekontrakten for anpartshavere som sidstillede.

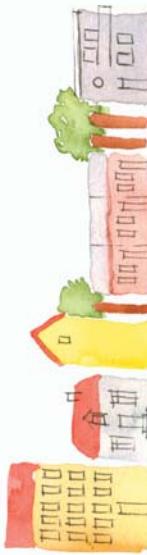
Særlige krav til samejekontrakten

En ejendom med både erhvervs- og boliganparter stiller større krav til samejekontrakts udformning end ved rene beboelsesejendomme. Udover de almindelige miljømæssige bestemmelser, der altid er gældende, nårhverv skal taghensyn til beboelse, et samejekontrakt den eneste regulering af forholdet mellem de to typer anvendelse. Ved anpartsopdeling af blandet bolig og erhverv er det derfor meget vigtigt med en gennemarbejdet samejekontrakt både i forhold til aftaler og i forhold til fastholdelse af fordelingen af erhverv og bolig. I det følgende forudsættes at samejekontrakten er udarbejdet, som vi tidligere har anbefalet, og dette afsnit udgør således en supplering af denne. Afsnittet er udarbejdet på baggrund af materiale fra DDL-kurset "Ejerlejligheder o.lign."

Hvis det besluttes at udarbejde en *husorden* for ejendommen, skal denne fremhæves i samejekontrakten eller indskrives i denne for at sikre at parterne overholder betingelserne. Forhold om beslutningskompetence og generalforsamling bør i samejekontrakten være mere detaljerede end for tofamiliehus, eftersom der er flere parter, der skal træffe beslutning. Derfor bør reglerne om generalforsamling, bestyrelse og revision få større detaljeringsgrad som NVE. Blandt andet bør det være afdækket, med hvilket stemmemeflertal en *beslutning* kan vedtages.

Der kan ikke gives eksklusiv brugstret til mere end to boliger, da det vil være i strid med bestemmelserne i ABL. Derfor er det særlig vigtigt at specificere, hvad og hvor meget, der i ejendommen er hhv. erhverv og beboelse, og der skal i samejekontrakten fremgå, at ejendommen består af *nøjagt to boligantparer* og det antal erhvervsantparer, der er. Disse forhold skal ikke kunne ændres uden godkendelse fra alle de påtaleberettigede til samejekontrakten. Herudover bør det angives hvem, der har tilladelse til anvendelse af alle øvrige rum og arealer på ejendommen.

Med bestemmelserne i ABL § 13, stk. 1 vil det være forbudt at overdrage en erhvervsantpart som en tredje boligantpart i ejendommen, og som led i dette er det også forbudt at tinglyse en ny samejekontrakt. Det må antages, at også en senere overdragelse af de to eksisterende boligantparter vil blive berørt af etablering af en tredje boligantpart. Ejendommen vil da som helhed indeholde mere end to beboelseslejligheder, og dermed er alle overdragelser af boliger i strid med ABL § 13. Sker der - til trods for dette - alligevel en overdragelse, kan køberen af den tilføjede bolig jf. ABL § 16 kræve aftalen hævet⁴⁴ og forlange handelsomkostninger dækket. Såfremt køberen er flyttet ind i lejligheden er vedkommende jf. ABL § 16, stk. 2 berettiget til at forsette som lejer i boligen,



4 Anpartslejligheder

i denne situation skal vedkommende dog betale leje fra overdragelsestidspunktet. [Neville, 2006, s. 267]

En blandet ejendom opdelt i anparter vil, når samjejekontrakten er vel udført, sikre ejerne rimelige villkår overfor hinanden og modvirke uhenligsmæssigheder ved det fælles ejerskab. Blandede ejendomme, der overgår fra udlejningsejendomme til anpartsopdelte lejligheder, må dertil antages at give beboere og erhvervsdrivende ligeså stor beskyttelse, som før de blev opdelt. En mere begrænsende faktor er, at der i ejendommen efter anpartsopdeling i modsætning til ejerlejligheds- eller udlejningsejendomme ikke senere er mulighed for at ændre anvendelse i erhvervslejlighederne til beboelse.

4.3.4 Anpartsopdeling af landbrugsejendomme

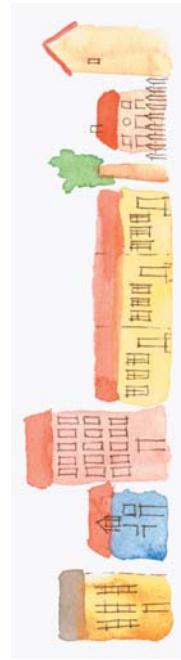
Ejeren af en landbrugsejendom kan have et ønske om at etablere flere boliger. Årsagerne hertil kan være forskellige, men i kraft af at landbrugsejendomme ofte indeholder større bygningssæt og tilhørende jorder, kan det for ejerne være temmelig omkostningsfyldt at vedligeholde, betale skat og afbetale på ejendommen. Landbrugsejendomme er gennem det generelle prisniveau steget voldsomt i værdi, og hvis ejeren ikke længere "mager" de økonomiske og praktiske udfordringer, men stadig ønsker at bo i ejendommen, kan vedkommende ønske at ej denne i samjeje med andre.

Landbrugsejendomme har gennem sin særlige status i lovgivningen en række muligheder og begrænsninger, som kun er gældende for netop landbrugsejendomme. I det følgende vil vi gennemgå disse i forhold til ønsket om at etablere flere boliger på samme ejendom.

4.3.4.1 Udstykning

Kommunalbestyrelsen er gennem planloven (PL) bemyndiget til at varetage de interesser, som gælder for arealer i landzone. Det betyder, at ændringer som udstykning, opførelse af nye bygninger og ændringer i anvendelsen af bygninger⁴⁵ skal godkendes af kommunen, jf. PL § 35. Dertil har kommunen god kontrol med, hvordan ejendommene i landzone udvikler sig⁴⁶. Derigennem kan kommunen sikre sig mod, at der i landzone sker en spredt og uplanlagt byudvikling.

Der vil normalt blive givet landzonetilladelse til udstykning af arealer med allerede opførte beboelsesbygninger, hvis det sandsynliggøres, at der ikke påny vil blive behov for en ekstra bolig på den oprindelige ejendom [Karnov, PL, note 234]. Afgørelsen ligger suverænt hos kommunen. [Vejledning PL, 2002]



kan erhververen tillige rette sit tilbagebetalingskrav efter stk. 3 mod denne. Stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.
Stk. 5. Optages et medlem i foreningen i strid med reglen i §2, stk. 4, kan han kræve et eventuelt erlaegt beløb tilbagebetalt.
Stk. 6. Retssager vedrørende stk. 1-5 anlægges for boligretten.
⁴⁵ Definitionen af ændringer, der kræver landzonetilladelse, omfatter ifølge NKO 333/2004 ikke en beboelsesbygning, der anvendes som bolig for flere familier.

PL §35

I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opførelsy bygning eller ske ændring i anvendelsen af bestående byggele og ubetyggede arealer, jf. dog §§ 36-38.

....

⁴⁶ I forbindelse med kommunens landzonetilladelse, er der i landzonereguleringens afsnit 1.2.3 opstillet en række hensyn, som skal varetages i forbindelse med kommunens vurdering/afgørelse. (Planlægningsmæssige hensyn, hensyn til jordbrugs erhvervet, landskabelige hensyn, naturbeskyttelsesmæssige hensyn, rekreative hensyn, miljøbeskyttelsesmæssige hensyn, hensyn til udnyttelsen af råstofressourcerne, trafikale hensyn, hensyn til udbyud-det af servicefunktioner, kultur-historiske hensyn, sociale eller menneskelige hensyn). [Vejledning PL, 2002]

⁴⁷ Ifølge Vejledningen om landbrugsslovens afsnit 3.4 kan en bygningslos landbrugsejendom godt omfatte driftsbygninger og eventuelt en medhjælperbolig. Betegnelsen "landbrugsejendom uden beboelsesbygning" er derfor mere retvisende.

⁴⁸ Cirkulære CIR af 03/06/2005 nr. 36

LAL § 30, stk. 2

...
Stk. 2. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan til-lade udstykning af en landbrugs-ejendom med henblik på opret-telse af nye selvstændige land-brugsejendomme.

...

CIR, § 73

Udstykning med henblik på oprettelse af en ny landbrugsejendom med nye bygninger efter lovens § 30, stk. 2, kan normalt kun tillades, når særlige forhold taler for det. Ved denne vurdering skal der bl.a. lægges vægt på følgende:

1) Både den nye landbrugsejendom og restejendommen skal kunne danne grundlag for en jordbrugsbetrift, der kan drives erhvervsmæssigt med en væsentlig jordbrugsproduktion vurderet på grundlag af forholdene i den konkrete situation og med udgangspunkt i, at der ikke er tale om en specialproduktion.

I forhold til lov om landbrugsejendomme (LAL) er der også en række bestemmelser vedrørende udstykning af landbrugsejendomme. Ejeren kan altid udstykke en del af sin landbrugsejendom, så bliver mindre end 2 ha, hvormed landbrugspflichten automatisk bortfalder. På landbrugsejendomme med en enkelt beboelsesbygning vil en udstykning af en del af ejendommen medføre, at den ene del vil blive en bygningslos landbrugsejendom⁴⁷, jf. LAL § 10. Der stilles imidlertid i LAL § 10, stk. 2, nr. 2 og § 10, stk. 3, nr. 1 krav om, at den bygningslose ejendom kun må ejes sammen med en anden landbrugsejendom, hvorefter den ikke kan sælges fri.

Hvis formålet med udstykningen er at etablere en ny bolig på den bygningslose ejendom, skal jordbrukskommisionen jf. LAL § 30, stk. 2 meddele tilladelse til ejeren om såvel udstykningen som opførelsen af den nye beboelsesbygning. Der gives dog stældent idet det af jordbrukskommisionens cirkulære⁴⁸ § 73, stk. 1, nr. 1 frengår, at der skal være tale om at begge landbrugsejendomme skal kunne danne grundlag for en væsentlig jordbrugsproduktion, inden

LAL § 10

Beboelsesbygningen på en landbrugsejendom, der ejes lovligt sammen med en anden landbrugsejendom med beboelsesbygning, kan nedreves uden tilladelse eller fraskilles ved erkæring fra en praktiserende landinspektør, hvis der tinglyses deklaration som nævnt i stk. 2. Der skal dog mindst oprettholdes en beboelsesbygning, jf. § 9, for hver 200 ha, der ejes lovligt sammen. Beboelsesbygningen kan fraskilles med et areal under 2 ha uden landbrugspflicht, jf. dog § 6, stk. 3, 2. pkt., eller med et areal på 2 ha eller derover som en landbrugsejendom, jf. § 30, stk. 1. Den bygningslose landbrugsejendom skal være på mindst 2 ha.

Stk. 2. Når beboelsesbygningen nedrives eller fraskilles, skal der tinglyses deklaration på den bygningslose landbrugsejendom om,

1) at der ikke uden særlig tilladelse må opføres bygning på ejendommen,
2) at den til enhver tid skal ejes sammen med en landbrugsejendom med beboelsesbygning, og
3) at den kun kan aftaendes til sammenlægning med en anden landbrugsejendom eller som en bygningslos landbrugsejendom, jf. nr. 2.

Stk. 3. Et areal på 2 ha eller derover kan fraskilles en landbrugsejendom med beboelsesbygning som en bygningslos landbrugsejendom ved erkæring fra en praktiserende landinspektør, når

1) jorden athendes til ejeren af en landbrugsejendom med beboelsesbygning,
2) der er indegået aftale om køb af jorden som en bygningslos landbrugsejendom,
3) betingelserne for erhvervseje af jorden som en selvstændig landbrugsejendom er opfyldt,
4) betingelserne om, at der skal oprettholdes en beboelsesbygning for hver 200 ha, der ejes lovligt sammen, jf. stk. 1, er opfyldt og
5) der på ejendommen tinglyses en deklaration som nævnt i stk. 2.

Stk. 4. Der kan endvidere oprettes bygningslose landbrugsejendomme på 2 ha eller derover, der erhverves af en offentlig myndighed, et vandforsyningsselskab eller en fond, jf. §§ 22-24. Oprettelse af en sådan bygningslos landbrugsejendom kan ske ved erkæring fra en praktiserende landinspektør, hvis det godtgøres, at betingelserne i §§ 22-24 er opfyldt.

Stk. 5. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan meddele tilladelse til at fravige reglerne i stk. 1-4, når særlige forhold taler for det.



der gives tilladelse.

Det må dermed konkluderes, at det ikke gennem landbrugsloven umiddelbart er muligt at udstykke en landbrugsejendom med en behoelsbygning med det ene formål at etablere nye boliger.

Hvis den udstykkende landbrugsejendom tidligere er sammenlagt med en anden landbrugsejendom, vil der være to behoelsbygninger på ejendommen, som ejeren efter LAL § 10 frit kan udstykke. Der er ingen krav om mindstestørrelse på den nye frastykkede ejendom, som i principippet kan udstykkedes "ind til soklen", jf. afsnit 6.7 i vejledning om landbrugsloven.

4.3.4.2 Etablering af yderligere bolig

På ejendomme i landzone har det siden 2002 været lovligt at indrette overflodiggjorte landsbygninger til erhvervsformål samt til én bolig, hvorfor der undtages fra det ellers generelle krav om landzonetilladelse⁴⁹. Dette frengår af PL § 37, hvor de præciseres, at etableringen skal ske i en bestående bygning, der ikke må være yngre end 5 år.

Der stilles ingen betingelser om ejendommens status som landbrugsejendom og heller ingen mindstekrav for ejendommens størrelse for at være berettiget til at gøre kravet gældende. Derfor kan man således benytte muligheden på både eksisterende landbrugsejendomme og nedlagte landbrugsparceller. Til gengæld gælder bestemmelserne kun for overflodiggjorte driftsbygninger, hvorefter bygninger opført til andre formål end landbrugsdrift ikke indgår, og indretning af erhverv eller bolig i disse andre typer bygninger skal derfor godkendes gennem en tilladelse efter PL § 35. Tilsvarende skal der søges om almindelig landzonetilladelse, hvis man ønsker at etablere flere boliger end netop én. [Karmov, PL, note 269]

Der er naturligvis en række fordele for landbrugsejendomme, så som at der, jf. LAL § 36, ikke behøves tilladelse til opførelse af yderligere boliger, når ændringen er nødvendig for driften. Da dette kapitel fokuserer på muligheder for at indrette ekstra boliger, uden de har at gøre med driften af en landbrugsejendom, vil en ejendom ikke omfattes af formålskriterierne i PL § 36, stk. 1, nr. 12 om etablering til brug for medhælper eller til generationsskifte på større ejendomme over 30 ha.

Naturkagenævnet har afgjort en principiel sag vedtørende etablering af ekstra bolig og efterfølgende udstykning af denne:

KFE 04.270: Ejejer fik afvist sin ansøgning om at indrette en bolig i et overflodiggjort bygningssæt på sin landbrugsejendom efter § 37 og dernæst udstykke den gennem landzonetilladelse efter § 35. Kommunen havde givet tilladelsen, men denne blev efterfølgende pålagt til

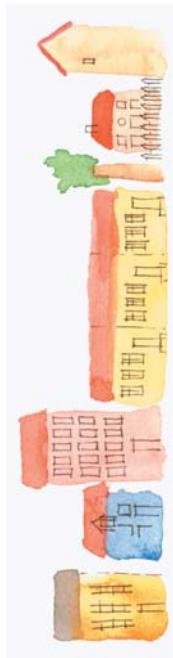
⁴⁹ Ombygning af eksisterende bygninger kræver landzonetilladelse, men dette gælder dog kun ved byggearbejder, som kan sidstilles med nyopførelse af en bygning. [Vejledning om landzoneadministration Planlovens §§ 34-38, s. 12]

PL § 37

Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker og en bolig, jf. dog stk. 3, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af, 1) at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, og 2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år.

PL § 36, stk. 1, nr. 12

Tilladelse efter § 35, stk. 1, kræves ikke til:
12) Opførelse eller indretning i eksisterende bebyggelse af en bolig på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generations-skifte eller til en medhælper.



EJL § 10, stk. 9, nr. 1
Loven anvendes ikke på:
1) Landbrugesejendomme, jf. lov om landbrugesejendomme.

LAL § 4

En ejendom kan på ejerens begerning noteres som en landbrugesejendom i matrikelregistret, hvis ejendommen er på 2 ha eller derover og ejendommen anvendes til landbrug, gartneri, herunder blomstergartneri, frugtplantage, planteskole eller lignende jordbrugsvirksomhed og er forsynet med en behøvesbygning.

Stk. 2. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri lader på grundlag af den seneste vurdering til ejendomsværdi og grundværdi foretage notering af landbrugspligt på arealer, der uden at være omfattet af noteringen i matrikelregistret er vurderet under en landbrugesejendom. Der ses dog bort fra arealer, der er fraskilt ejendommen inden for de seneste 5 år.

Stk. 3. Ministeren kan fravige bestemmelserne i stk. 1 og 2, når særlige forhold taler for det.

LAL § 6, stk. 3
När en landbrugesejendom med beboelsesbygning ved udstykning eller på anden måde nedbringes under 2 ha og beboelsesbygningen ligger på denne del af ejendommen, bortfalder landbrugspligt. Restejendommen med ejendommens beboelsesbygning må dog ikke nedbringes til en størrelse på under 1,5 ha.

Naturklagenævnet. Nævnets begrundelse var, at undtagelsen i § 37 alene omfatter indretning af en bolig i en overflodiggjort landbrugsbygning. Det forudsættes, at der i den forbindelse er tale om den samme ejendom, hvorefter udstykning af boligen ikke kan tillades. Dette ville ellers åbne op for, at ejeren kan indrette endnu en bolig i andre overflodiggjorte bygninger på den resterende landbrugesejendom.

Naturklagenævnet udtalte derfor, at hvis der samtidig med indretning af bolig i en overflodiggjort bygning ansøges om udstykning, skal de almindelige regler om landzoneadministration opretholdes, hvorefter planlægningsmæssige grunde taler for, at kommunen afslår tilladelse efter § 35.

Projektgruppen vurderer, at i en situation, hvor ejeren har fået tilladelse til at udstykke en del af sin ejendom med et bygningsset indeholdende en eksisterende beboelsesbygning og overflodige driftsbygninger, må det antages, at det efterfølgende gennem PL § 37 er muligt at indrette endnu en bolig i en af de overflodiggjorte landbrugsbygninger. Herefter kan ejendommens to boliger opdeles i ejerlejligheder, forudsat at ejendommens samlede areal er under 2 ha og dermed ikke har status som landbrugesejendom, uddybning findes nedenfor i delafsnit 3 om landbrugesejendommens størrelse.

4.3.4.3 Landbrugejendommens størrelse

Afhængigt af rekvirentens ønsker med ejendommens fremtidige anvendelse, er der en række forhold, at være opmærksom på, idet der er forskellige muligheder afhængigt af, hvordan fremover ønskes anvendt.

Som det indledningsvis blev beskrevet, afskæres alle landbrugesejendomme, jf. EJL § 10, stk. 9, nr. 1, fra ejerlejlighedsopdeling. Såfremt ejeren af en landbrugesejendom efter PL § 37 har etableret yderligere en bolig i en overflodiggjort driftsbygning, vil han som ovenfor beskrevet både være afskåret fra udstykning og ejerlejlighedsopdeling på ejendommen. Det er derved ikke muligt at etablere boligerne som hver sin faste ejendom. Ejeren har trods disse umiddelbare hindringer flere muligheder for at opdele ejendommen, hvilket beskrives i det følgende.

A. Nedlæggelse af landbrugesejendom

Cennem EJL afskæres alle landbrugesejendomme fra at kunne opdeles i ejerlejligheder. En ejendom, der anvendes til landbrug og som er over 2 ha, kan efter LAL § 4 noteres med landbrugspligt. Nedbringes ejendommen til under 2 ha, bortfalder landbrugspligten. LAL § 6, stk. 3. Hvis det ønskes at dele ejendommen op i flere selvstændige boligheder gennem ejerlejlighedsopdeling, kan den del af ejendommens arealer, som overstiger 2 ha – f.eks. arealoverføre det til en naboejendom. Herved kan ejeren udnytte både muligheden



for indretning af en bolig i en overflødiggjort driftsbygning uden landzonetilladelse og muligheden for ejerlejlighedsopdeling på en almindelig beboelsesejendom, således hver boligenhed udgør hver sin selvstændige faste ejendom.

I denne sammenhæng skal det bemærkes, at hvis der ikke er mulighed for videreopdeling jf. EJL § 10, stk. 10, har ejeren af en ejerlejlighed mulighed for at opdele denne i to anpartslejligheder. Der kan således opnås en opdeling i dobbelt så mange anpartslejligheder som antallet af ejerlejligheder på ejendommen.

Ejerlejlighedsopdeling

Opdelingen i ejerlejligheder på ejendommen vil formodentlig ske efter enten EJL § 10, stk. 1, nr. 1, som gælder for nyere bygninger opført efter 1966 eller § 10, stk. 1, nr. 2, som gælder for bygninger med op til to boliger, se i øvrigt bilag A for yderligere beskrivelse af opdelingsmulighederne og deres betingelser.

Hvis ejeren udover disse to ønsker flere boliger i bygningerne, vil det, jf. PL § 35, kræve en landzonetilladelse, at få tilladelse til opførelse af den/de ekstra boliger i bygningerne. Hvis det lykkes, kan ejeren efterfølgende lade ejerlejlighederne videreføres, og derfor frasælge flere boliger. Det kan imidlertid langt fra forventes, at kommunen vil give en sådan tilladelse. Da det som bekendt ikke er ulovligt at bo flere familier i samme bolig, vil der altid være mulighed for at opdele hver bolig i to aparter, hvilket netop er fokusset i dette kapitel.

A. Bevarelse af landbrugsejendom

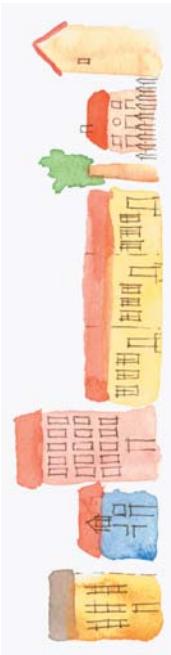
Såfremt ejeren af landbrugsejendommen ikke ønsker at give afkald på sine arealer fra ejendommen eller landbrugsejendommens rettigheder⁵⁰, behøves ejendommen som hidtil med et areal større end 2 ha. Dette betyder, at der fortsat er en række krav i LAL, som skal opfyldes af ejerne – i særdeleshed omkring erhvervelse i §§ 12-16 og krav til beboelsesbygning i § 9.

Før mindre landbrugsejendomme mellem 2 og 30 ha er erhvervelsesbetingelserne mindre restriktive, idet der blot kræves, at erhververen er myndig og tager bopæl på ejendommen. For større ejendomme stilles bl.a. også krav om uddannelse og egen drift af ejendommen, jf. § 12. Man må forvente, at de ejendomme, hvorpå det ønskes at etablere flere boliger og dele ejendommen op i ideelle apartier, IKKE er heltidslandbrug – tværtimod. Et heltidslandbrug vil have en jordbrugsmæssig drift, som kan medføre såvel økonomisk gevinst som tab, og i kraft af at begge ejere deler driften, vil det formentlig ikke være attraktivt for enten ejeren eller køberen af en apart. Det må derfor forventes, at landbrugsejendomme, der ønskes opdelt i aparter, ikke er over 30 ha.

Til enhver landbrugsejendom stilles der som udgangspunkt krav om et "passende"

EJL § 10, stk. 10
Ejerlejligheder kan videreføres,
medmindre andet er bestemt.
Det er en betingelse for videreførelse af ejerlejligheder i bygningerne, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som ikke er omfattet af stik. 1, nr. 3, at en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt lejlighed til beboelse efter videreførelsen opfylder de i stk. 1, nr. 2, litra a-f, nævnte krav.

⁵⁰ Herunder fordele med skatetraddag og fritagelse for landzonetilladelse til opførelse af bygninger til brug for driften.



stuehus, der skal være anvendelig til helårsbeboelse for en familie med sædvanlig husforelse. [Vejledning LAL, 2005, afsnit 3.3]. Bestemmelsen er indført for at sikre beboelse på ejendommen på et rimeligt niveau og vil i relation til ønsket om etablering af flere boliger på ingen måde være begrænsende. LAL indeholder ikke bestemmelser til hinder for flere beboelser på samme ejendom, idet landbrugsejendomme skal have mulighed for sammenlægning, uanset om der dertilgenem vil være flere bygningsssæt på samme ejendom⁵¹.

⁵¹ Landbrugsejendomme med flere bygningsssæt er der, jf. LAL § 10, mulighed for at nedrive eller frastykke beboelsesbygningen på det ene.

Anpartsopdeling

KFE 04.270 visste, at man ikke kan forvente udstykning af den bygning, hvori der er indrettet bolig efter PL § 37, og eftersom ejerlejlighedsopdeling er helt udelukket på ejendommen, er den eneste mulighed at opdele boligerne i ideelle amparter. LAL begrænser ikke mulighederne for opdeling af amparter, jf. § 16, stk. 2, nr. 2, mensafremt man påtænker at inddale i amparten med eksklusiv brugsret til en bolig på ejendommen, er situationen underlagt bestemmelserne i ABL §§ 12 og 13, hvorefter ejendommen kun kan opdeles i to ideelle amparter med hver sin tilhørende brugsret til en bolig. Der vil derfor ikke være mulighed for at etablere mere end to beboelseslejligheder.

LAL § 16

En person kan erhverve adkomst på en apart i en landbrugsejendom i landzone ved hensiden i uskiftet bo, ved deling af fællesbo eller ved arv fra ægtefælle, hvis overdrageren eller arveladeren har haft lovlig adkomst på den pågældende ejendommen.

Sik. 2. Herudover kan en person erhverve adkomst på en apart i en landbrugsejendom i landzone, hvis erhvervelsen sker ved a) arv, b) overdragelse til overdragerens ægtefælle, samlever, søskende, søskendebørn og svigerbørn eller til en person, der er beskyttet med overdrageren i ret op- eller nedstigende linje, eller c) overdragelse i fri handel, hvor ejerledsen udgøres af erhververen, dennes ægtefælle, samlever, søskende, søskendebørn, svigerbørn, svigerafdælte, forældres søskende eller beskyttede i ret op- eller nedstigende linje og erhververen opfylder betingelserne i § 12, stk. 3, nr. 6, og 2) mindst en af anpartshavene er ejer af en apart på 1/5 eller derover af ejendommen og opfylder betingelserne i §§ 12, 13, 14 eller 15.

Sik. 3. Bortset fra de i stk. 1 og 2 nævnte tilfælde kan to eller flere personer i forening erhverve adkomst på en landbrugsejendom, hvis

1) mindst en af anpartshavene er ejer af en apart på 1/5 eller derover af ejendommen og opfylder betingelserne i § 12,

2) hver enkelt af de øvrige anpartshavere inden 6 måneder efter erhvervelsen tager fast bopæl på den erhvervede landbrugsejendom eller på en anden ejendom, der ligger inden for en lutlinjeafstand på højst 10 km fra den erhvervede landbrugsejendom, idet bopælpligtien skal opfyldes i mindst 8 år, jf. § 8, og 3) samtlige anpartshavere opfylder betingelserne i § 12, stk. 3, nr. 6.

Landbrugsloven stiller enkelte krav til anpartsopdeling af landbrugsejendomme. § 16 stiller krav om, at mindst 1 af anpartshavene ejer 20 % af ejendommen og opfylder



bl.a. kravet om bopælsplicht, men i kraft af at hele ejendommen deles i to anparter, vil der formodentlig ikke problemer i relation til landbrugssloven, men følgende skal dog overholdes:

- Den ene af anpartshaverne skal jf. LAL § 16, stk. 2 opfylde erhvervsejelsbetingelse med om bopælsplicht på ejendommens stuehus (den såkaldte ankermand), og evt. kravene om uddannelse, hvis ejendommen er over 30 ha.
- Den anden af anpartshaverne skal jf. LAL § 16, stk. 3 tage bopæl på ejendommen eller et andet sted indenfor en 10 km radius. Det betyder, at vedkommende uden problemer kan bebo den ekstra bolig, som ønskes etableret på ejendommen.

4.3.4.4 Landbrugsejendommens skattemæssige forhold

Landbrugsejendomme har en særligstellung, når det gælder skattemæssige forhold. I de følgende vil dels de almindelige personlige skatteregler blive fremstillet, mens også selve ejendommens status og deraf følgende skatteregler vil blive gennemgået.

A. Fradragsberettigelse

Ejere af landbrugsejendomme har nogle væsentlige skattemæssige fordele set i forhold til almindelige beboelsesejendomme. Da landbrugsejendomme udnyttes erhvervsmæssigt, har ejeren ret til at fratrække alle udgifter til driftens vedligeholdelse, nedskrivelse på bygninger o. lign. Tilsvarende har ejere af almindelige beboelsesejendomme kun mulighed for at trække renteudgifter til personlig gæld fra i skat. [www.skat.dk(b)]

B. Formodningsreglen

Fastsættelsen af hvilken benyttelse, som anses at være på en ejendom, har meget stor betydning for deskattemæssige pligter, der påvirker ejendommen. Vurderingsprincipperne fra SKAT er enten som beboelsesejendom eller som landbrugsejendom. SKAT anvender den såkaldte "formodningsregel", der lægger en "grænse" omkring 5,5 ha. Ud fra en konkret vurdering af en række faktorer⁵² på ejendommen kan arealet dog variere.

Baggrunden for indførelsen af reglen om netop 5,5 ha, bunder i Landsskatterréttens praksis fra 2000, og fremgår i dag af SKAT's vurderingsvejledning i medfør af VL § 33, stk. 1. Årsagen til at grænsen for landbrugsejendomme ikke er sammenfaldende med LAL's arealgrænse, er at hensynene bag hhv. LAL og VL er vidt forskellige. LAL § 6, stk. 3 skal sikre bosætning, udvikling og selveje i jordbruget, mens VL § 33, stk. 1 skal sikre ensartet og ligelig beskatning.

Formodningsreglen har stor betydning, da landbrugsejendommens grundværdi er væsentlig lavere end tilsvarende beboelsesejendomme, og desuden er grund-

⁵² Grundens størrelse, stuehusets karakter og standard, stuehusets værdi i forhold til den samlede ejendom, driftsbygningernes omfang og indretning, bonitetens på jorden og intensiteten af den jordbrugsmæssige udnyttelse.

VL § 33, stk. 1

I forbindelse med vurderingen træffer told- og skatteforvaltningen bestemmelse om, hvorvidt en ejendom helt eller delvis må anses for benytet til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, eller til hvilken benyttelse ejendommen i øvrigt henføres. I forbindelse med vurderingen af ejendomme omfattet af ejendomsværdiska telovens § 4 a, stk. 1-4, træfes ligeledes bestemmelse om, hvorvidt en nybygning er færdigbygget. En ejendom skal vurderes som færdigbygget, når den kan anvendes som bolig.
...



EAL § 9, stk. 1
 Ved afståelse af ejendomme, der på afsætstedspunktet helt eller delvis benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, jf. vurderingslovens § 33, stk. 1, ved afståelse af skovbrugsejendomme, jf. vurderingslovens § 33, stk. 7, 1. og 2. pkt., og ved afståelse af ejendomme, der indeholder én eller to selvstændige lejligheder, hvor ejendommen både tjenet eller har tjenet til bolig for ejeren og i væsentligt omfang benyttes erhvervsmæssigt, jf. vurderingslovens § 33, stk. 5, skal den del af fortjenesten, som vedrører stuehuset med tilhørende grund og have eller ejerboligen, ikke medregnes. Anvendelse af reglen i 1. pkt. er betinget af, at ejendommen har tjenet til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har været omfattet af vurderingslovens § 33, stk. 1, 5 eller 7. 1. og 2. pkt., § 8, stk. 1, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.
 ...

UL § 16, stk. 1, nr. 1

Der må ikke stiftes brugstret over et areal for et længere tidsrum end 1) 30 år, såfremt arealet udgør en del af en samlet fast ejendom

skyldpromillen lavere, hvilket alt i alt giver en lavere skatteudgift for ejeren. Omvendt giver det også andre fordele, hvis ejendommen vurderes som beboelsesejendom, idet en eventuel avance ved salg af ejendommen, vil være skattefri i overensstemmelse med parcelhusreglen i EAL § 8, stk. 4. Landbrugsejendomme vil kun have en skattefri fortjeneste på salget af den del, der vedrører stuehus og have, jf. EAL § 9, stk. 1. [Folketinget, 2006]

4.3.4.5 Brugsrettsaftaler

Ved opdeling i enten ejerlejligheder eller ideelle anparte anvendes ofte muligheden for at oprette eksklusiv brugstret på de udendørs arealer. Disse brugstrettigheder kan jf. UL § 16, stk. 1, nr. 1 ikke aftales for en periode over 30 år, da der ellers er krav om udstyrknings.

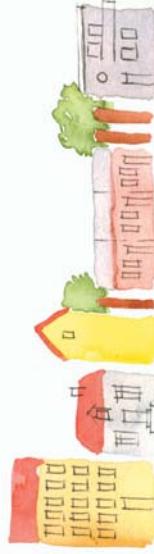
For landbrugsejendomme sætter LAL særlige begrænsninger for indgåelse af sådanne brugstrettaler, hvorefter muligheden for opdeling af udenomsarealer begrænses væsentligt, hvilket vil blive behandlet i det følgende.

Ved opdeling af en landbrugsejendom i anparte, hvorved der bliver flere ejere af ejendommen i sammeje, stiller LAL krav om, at der skal være en såkaldt "ankermann", som skal opfylde betingelserne for erhvervelse³³. For at være ankermann på en landbrugsejendom, skal man mindst eje 20 % af ejendommen, jf. LAL § 16, stk. 2, nr. 2

Ankermannen står inde for hele ejendommens drift og risiko, og kan som udgangspunkt ikke fraskrive eller aftale sig fra andet, idet dette vil være i strid med LAL's principper. Det betyder også, at der normalt ikke kan indgås en aftale om at en anden person kan stå inde for driften og haftelserne heraf for en mindre del af ejendommen. Det kan imidlertid ikke afgives, at man ikke kan opnå en dispensation fra LAL, men en sådan må ikke antages at kunne opnås.

I forbindelse med opdeling af en landbrugsejendom i to anpartslejligheder, må man forvente at begge ejer mindst 20 % af ejendommen, hvorfor begge ejere kan vælge at blive ankermand i ejendommen. (I praksis er ejendommen ofte delt med 50 % til hver) Hvis begge ejere er ankermann, hæfter begge for driften af ejendommen i fællesskab, og dette fælles ansvar kan heller ikke opdeles, selvom de begge er ankermand.

At ankermannen skal stå inde for drift og risiko af landbrugsejendommen, gælder i principippet for hele landbrugsejendommen. I praksis vil risikoen naturligvis knytte sig til selve driftsorderne på ejendommen, efferson ikke-driftsorderne ikke kan indgå i og påvirke en landbrugsejendoms driftsresultat. LAL's definition på *landbrugsejendomme* adskiller sig da også fra begrebet *landbrugsjorder*, som reguleres gennem lov om drift af landbrugsjorder (DLL). Herigennem defineres *landbrugsjorder* jf. DLL § 2, stk. 1 og 2, som ubebyggede og ubefastede arealer,



4 Anpartslejligheder

der anvendes til jordbrugsmæssige formål, hvilket betyder anvendelse til dyrknings- og naturformål.

Selvom DLL definerer anvendelsen på landbrugsjorderne, ligger der dog heri ingen pligt til jordbrugsmæssig udnyttelse. Definitionen betyder blot, at arealerne kan anvendes – men ikke nødvendigvis aktuelt bliver anvendt – til jordbrugsmæssige formål. [Karnov, DLL, note 11] Ovenstående definition udelukker således arealer, som slet ikke anvendes til enten dyrknings- eller naturformål. Herefter må arealer som eksempelvis veje, haver og forskellige pladsler ikke kunne medregnes til driftsjorderne. Det betyder, at disse arealer ikke er underlagt samme krav om ankermåds haftelse, hvorfor de godt kan tillægges en eksklusiv brugstidsaftale med opsigelsesvarsel på 30 år. Dette betyder, at ejeren af en anpart af en landbrugsejendom har mulighed for at få tillagt arealer som gårdsplads, have o. lign., der anvendes i forbindelse med beboelsen, til sin eksklusive brugssret i skødet.

Når det gælder ejendommens øvrige landbrugsjorder, vil disse pga. ovenstående ikke være mulige at tillægge nogen eksklusiv brugssret gennem skødet på anparten af ejendommen. Situationen vurderes heller ikke at kunne falde ind under bestemmelserne i LAL § 28 om forpagtning af dele af landbrugsejendomme, eftersom det generelt vil kræve, at driftsjorderne skal indgå i samdrift med en anden landbrugsejendom, og derudover må det forudsættes, at det slet ikke er muligt, at en ejer udeljer areal til sig selv.

Man må ud fra denne redegørelse konkludere, at selvom LAL ikke er til hinder for, at man i fællesskab ejer en landbrugsejendom, er det kun de arealer, som ikke indgår i landbrugdriften, der er mulige at opdele mellem anpartshaverne. Der er dog ikke noget til hinder for, at anpartshaverne indgår en privatrettig aftale om at opdele den fælles landbrugsjord mellem sig, således de hver har ret til at anvende en bestemt del. Aftalen vil kun medføre en fordeling i anvendelsen mellem ejerne, men den vil ikke have nogen betydning for ankermåndenes fælles haftelse.

En sådan aftale kan imidlertid ikke forventes at virkning for en efterfølgende erhverver af en anpart i ejendommen. Dette børder i, at aftaler skal tinglyses, inden tredjemand skal respektere dem. Og hvis aftalen alligevel tinglyses, vil den formentlig være i strid med LAL, hvorfør den derfor ikke vil kunne få betydning for køberen.

4.4 Opsamling

Anpartslejligheder er ikke selvstændig fast ejendom, men derimod et sameje om en fast ejendom,

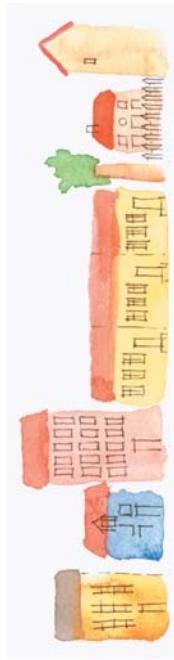
⁵³ Anpartsreglerne og den type drift, som kan drives i fællesskab, er noget af det mere komplicerede i LAL, da der er en lang række muligheder, men samtidig også en lang række bestemmelser, som skal overholdes - betingelser, der i øvrigt kan dispenseres for. I denne sammenhæng vægtes det kun at fokusere på det forhold, at LAL stiller krav om, at der skal være en person, som står inde for driften.

LAL § 16, Stk. 2, nr. 2

Henidover kan en person erhverve adkomst på en anpart i en landbrugsejendom i landzone, hvis
2) mindst en af anpartshaverne er ejer af en anpart på 1/5 eller derover af ejendommen og opfylder betingelserne i §§ 12, 13, 14 eller 15.

DLL § 2.

Ved landbrugsjorder forstås i denne lov ubetygdede og ubefastede arealer, der kan anvendes til jordbrugsmæssige formål.
Stk. 2. Ved jordbrugsmæssige formål forstås i denne lov anvendelse til dyrknings- og naturformål, som nærmere fastsat i § 4, nr. 1-4.



hvortil den enkelte anpartshaver har skøde og eksklusiv brugsret over en bestemt del af ejendommen.

Da regieme for ejerlejlighedsopdeling blev skærpet i 1972, blev anpartslejligheder brugt som surrogat for ejerlejlighedsopdeling, idet ejendomme der ikke længere kunne opdeles i ejerlejligheder, i stedet blev opdelt i anparter. Metoden var efter dageledende lov givning fuldt lovlig, men den politiske holdning var dog, at anpartslejligheder var en omgåelse af reglerne i EJL. Derfor blev det i 1976 vedtaget, at der ikke måtte etableres anpartslejligheder i ejendomme med mere end to beboelseslejligheder.

I analysen er beskrevet, at forholdet mellem anpartshaverne er regulert på grundlag af en tinglyst samejejekontrakt, der er en privatretlig aftale. Det blev konkludert, at hvis en samejekontrakt er udarbejdet med opmærksomhed på latente problemstillinger, har anpartshaverne stort set samme retssikkerhed som ejeren af en ejerlejlighed. Derfor kræves der særlig fokus på samejekontraktens indhold i forbindelse med opdeling i anpartslejligheder. Gennem analysen er der opstillet en række retningslinier, som er vigtige at være opmærksom på i forbindelse med udarbejdelse af kontrakten.

Det er bl.a. afgørende for parterne at vide, hvad deres eksklusive brugsret omfatter, hvilket derfor skal være defineret i kontrakten, ligesom ledelse og vedligeholdelse af ejendommen er vigtige elementer i kontrakten. Det viste sig dog ikke, at være tilstrækkeligt hvis alene anpartshaverne er enige om indholdet af samejekontrakten. Analysen gav et klart billede af, at også panthaverne stiller krav om indflydelse på indholdet i samejekontrakten. For dem er det, uddover en klart defineret brugsret, afgørende, at de skal være påtaleberettiget i forbindelse med en eventuel ændring af kontrakten.

Det er panthavernes afgørelse, om der kan optages lån i anparten og dette betyder implicit, at det er panthaverne som afgør, hvorvidt opdelingen kan foretages. Det er derfor vigtigt at inddrage dem tidligt i processen og under udarbejdelsen af samejekontrakten. I særdeles kan forskelligt långivningspraksis på anpartsområdet, sammenholdt med institutternes forbehold til at vurdere den enkelte anpartsopdeling, betyde, at opdelingen vanskeliggøres, hvis de ikke inddrages tidligt i opdelingsprocessen.

I analysen er forskellige opdelingsmuligheder beskrevet, og der er redegjort for, at der til anpartslejligheder ikke knytter sig et boligdefinitionsbegreb i byggeretslig forstand. Et anpartsopdelt enfamiliehus kan derfor stadig være et enfamiliehus.

I analysen blev det klarlagt, at salg af en anpart i visse tilfælde kan ske skattefrit. Årsagen til anpartsopdeling af tofamiliehuse bunder derfor ofte i et ønske om at undgå beskatning ved salg af en lejlighed i huset. Et tofamiliehus sælges derfor først i anparter med den hensigt, at



4 Anpartslejligheder

ejerne efterfølgende sammen opdeler huset i ejerlejligheder. Analysen viste dog, at dette ikke altid er en fordelagtig konverteringsmetode, eftersom der er forskel mellem tinglysningspraksis afhængigt af, hvorledes den lokale tinglysningsdommer anser jurauen for konvertering af anpartier til ejerlejligheder. Derfor kan der være risiko større økonomiske omkostninger i forbindelse med ejerlejlighedsopdelingen.

Analysen præsenterede ligeledes en metode med salg på betinget skøde, hvor handlen er betinget af at ejendommen efter handlen opdeles i ejerlejligheder. Det blev dog af SKAT afvist, at denne metode skulle være skattefri.

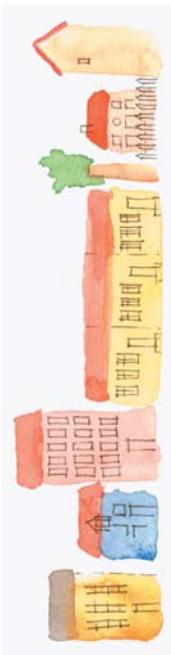
En tredje mulighed, der blev belyst som et led i at undgå ejendomsavancebeskatning, er at ejeren opdeler sin ejendom i ejerlejligheder, for derefter i en tid at tage bopæl i den lejlighed, der ønskes solgt og dermed senere afhænde den skattefrit. Men også i denne sammenhæng viste analysen, at der var en usikkerhedsfaktor, da der ikke findes entydige regler for, hvornår en bolig har tjent som bolig for ejeren, således ejendomsavancebeskatning kan undgas.

Ejendomme med blandet anvendelse af erhverv og højst to boliger kan opdeles i anpartier, og her har anpartslejligheder en fordel frem for ejerlejligheder. I sådanne tilfælde er det dog vigtigt at stille særlige krav til samejekontrakten, da der på intet tidspunkt må etableres mere end to beboelseslejligheder i ejendommen. Det skal tydeliggøres, at erhvervsanparterne kun må anvendes til erhverv og at der ikke senere må være mulighed for at ændre dette. I anpartsopdelte blandet bolig og erhvervs ejendommen kan erhvervsanparterne således aldrig ændres til beboelse.

Et andet område, hvor analysen har vist at anpartslejligheder kunne have et fortrin, er i forbindelse med opdeling af ejendomme i landzone. Grundet den generelle prisstigning på fast ejendom kan landejendomme ofte være økonomisk tungt. Der kan derfor være fordele ved at opdele en landejendom og dele udgifterne mellem flere. Gennem analysen er det beskrevet, at der på ejendomme i landzone er muligt at etablere én ekstra bolig i et overflodigt bygningssæt. Bygningen skal dog være opført som driftsbrygning for landbrug og må ikke være yngre end fem år. Desuden kan det ikke forventes, at bygningerne efterfølgende kan udstykkes.

EJL afskærer alle ejendomme med landbrugspligt fra ejerlejlighedsopdeling. Analysen viste imidlertid, at der ikke var noget til hinder for at anpartsopdele landbrugsejendommen blot opdelingen efterfølgende opfylder reglerne i ABL. Der er imidlertid en række forhold, som skal tages i betragtning og vurderes, inden opdelingen kan finde sted.

Hvis ejendommen er under 2 ha, kan den opdeles i ejerlejligheder, der afhængigt af myndighedernes accept kan videreføres. I analysen blev det dog fremhævet, at det langt fra kan forventes at få denne accept.



Ejerlejlighederne kan i stedet anpartsopdeles og der kan således etableres dobbelt så mange anpartslejligheder, som der er ejerlejligheder på ejendommen. Som beskrevet i analysen kan der være tilfælde, hvor ejendommen ikke ønskes nedbragt til under 2 ha og dermed få landbrugspigen ophævet. I disse tilfælde er der således mulighed for at anpartsopdele ejendommens stuehus eller etablere én ekstra bolig i en overflodiggjort driftsbygning. Det er dog et krav at en af ejerne skal bo på ejendommen, hvilket i denne forbindelse må antages ikke at være noget problem.

Analysen viste, at der kan være flere skattemæssige fordele ved at oprettholde ejendommens status som landbrugsejendom. Holdes ejendommen under 5,5 ha betragtes den skattemæssigt som almindelig beboelsesejendom, dvs. at ejendommen kan handles skattefrit jf. EAL § 8, stk. 4, såfremt den har tjent som bolig for ejeren. Større landbrugsejendomme kan derimod slippe billigere i beskatning af jord, men her er der kun skattefrie fortjeneste på den del, der vurderes som tilhørende beboelsen.

For så vidt angår brugsret, kan alle fællessareler, bortset fra landbrugsjord, tillægges en brugsetsaftale på max. 30 år. Landbrugsjord skal ifølge forbindelse med anpartner drives sammen, selvom der ikke er noget til hinder for, at parterne indbyrdes aftaler en bestemt opdeling af anvendelsesretten. En sådan aftale kan blot ikke tinglyses og gælder da ikke overfor tredjemand.

Samlet set fremgår det af analysen, at der kan være visse fordele ved at anvende anpartslejligheder. Det må dog vurderes, at det særligt er enfamiliehuse og ejendomme i landzone, der vil være fordelagtige at anpartsopdele. Blandede bolig og erhvervsejendomme har dog også et vist potentielle, men der kræves større bevågenhed ved opdelingen for at undgå potentielle problemer fremover. Det at opdele tofamiliehuse i anpartner for således at undgå ejendomsavancebeskatning må dog på grundlag af analysen betragtes som værende en tvivlom metode.



5 ANDELSBOLIGER

I dette kapitel undersøges det, hvorfor og hvornår andelsboliger anvendes som ejerskabsmodel. Samtidig søges det at klarlægge, hvorledes der kan skabes ejerlejligheds lignende forhold for en andelsboligforening.

Fokuset i kapitlet tager udgangspunkt i den økonomiske forskel, der er mellem andelsboliger og ejerlejligheder. Efter en redegørelse af forskellene beskrives bevæggrunden for oprettelse af nye andelsboligforeninger, hvilket efterfølges af muligheden for omstigning af foreningens lån med de fordele og ulemper dette må medføre. Sidst i kapitlet fokuseres på muligheden for at omdanne en andelsboligforening til ejerboliger, og hvilke forholdsregler der er i den forbindelse. Formålet med kapitlet er således, at identificere de fordele, der er ved andelsboliger og ikke mindst de muligheder, der er for at skabe ejerlejligheds lignende forhold i andelsboligforeninger.

5.1 Baggrund om andelsboliger i forhold til ejerboliger

Foranalysen pegede på forskellene mellem de forskellige boligejerskabsmodeller, og det blev afslutningsvist konkluderet, at ud fra de undersøgte elementer, var ejerlejligheder at foretrække, idet disse udover økonomisk og beslutningsmæssig selvstændighed, også giver ejeren fri beføjelser for at overdrage sin lejlighed.

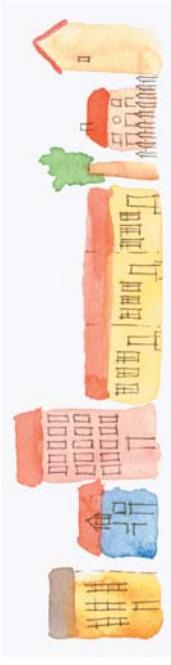
Det følgende afsnit vil undersøge andre tilkendegivelser, som kan nuancere billedet af forholdet mellem andelsboliger og ejerboliger. Indledningsvis tages udgangspunkt i den offentlige diskussion om andelsboligsektorens status på boligmarkedet. Dernæst vil vi på baggrund af økonomiske beregninger sammenholde de to boligtyper.

5.1.1 Offentlig debat

I medierne blev det gennem efteråret 2006 betylist, at andelsboliger ikke nødvendigvis er billigere end ejerlejligheder. Der var imidlertid mange forskellige årsager til, at man ikke længere kunne forvente billigere husleje i en andelsbolig. Nedenfor er refererede til en række artikler, der har været bragt i dagspressen, og som alle fremhæver økonomiske aspekter i forholdet mellem det at være ejer eller andelshaver.

Mange nye andelsboligprojekter er finansieret på baggrund af afdragsfrie flexlån, der med lav rente sikre lav ydelse. Rentestigninger medtører imidlertid en forøgelse af omkostningerne i forbindelse med foreningens prioritetsgæld.

I praksis er det ofte andelsboligforeninger, som har indgået aftaler om renteflippasningslån, og



foreningerne er ikke lige så fleksible som private til at omlägge lån til fastforrentede i perioder med rentestigninger, hvorfor konsekvenserne direkte afspejles ved højere husleje. Og når andelshavnerne tilmeld ikke kan trække de ekstra renteomkostninger til foreningens lån fra i skat, mærkes en rentestigning ekstra kraftigt. [Brahm, 2006]

Etableringsomkostningerne for boligbyggeri er de samme uanset den valgte ejerskabsform, idet der ikke siden 2004 er givet støtte til opførelse af nyt andelsboligforeningsbyggeri. Det er således det samme beløb der skal finansieres uanset den valgte ejerskabsformen. Forskellen er blot, at for andelshavere er en del af lånet etableret som et fælleslån uden fradragsmuligheder for den enkelte. Andelshavere er fritaget for beskatning af ejendomsværdien, men eftersom skattestoppet har fastfrosset niveauet for ejendomsværdiskat, er ejerboligens fordel ved rentefradrage større end andelsholigen fritagelse for ejendomsværdiskat⁵³. [Skovgaard, 2006]

De ældre og billige andelsboligforeninger har i lyset af, at priserne på boligmarkedet er steget voldsomt, ønsket at få del i disse prisstigninger gennem forhøjelse af værdien på ejendommen. Derfor er foreninger blevet omvurderet som udlejningsejendom ved værdi, hvorud prisen blev sat meget højere end den offentlige vurdering. En høj vurdering knytter sig til lavt renteniveau, og derfor indebærer en høj valuaturvurdering også en risiko for, at andelsværdierne efterfølgende ville falde, hvis renterne stiger. Dette ville medføre store konsekvenser for nye andelsboligkøbere, [Skovgaard, 2006]

I de forskellige medier er ofte opstillet "gode råd", der giver nogle retningslinjer for økonomien i en andelsbolig i forhold til en tilsvarende ejerbolig:

- En andelsbolig skal som "tommelfingerregel" være mindst 7 % billigere end en tilsvarende ejerbolig, da en ejer får større rentefradrag for renteudgifter. [Skovgaard, 2006]
- Det kan aldrig betale sig at flytte i andelsbolig, hvis man kan få en tilsvarende ejerbolig til samme pris som den samlede gæld i andelsbeviset. [Skovgaard, 2006]
- Rentefradraget på fælleslånet kan betyde en stigning i boligafgiften på ca. 15 %, hvis renten stiger 2 %. [Brahm, 2006]
- Andelsboliger betaler ikke ejendomsværdiskat, hvilket betyder en besparelse på 1350 kr. om måneden for en andelsbolig til 3 mio. kr. [Skovgaard, 2006]
- Hvis en ejendom vurderes til markedspris af en værdi og boligpriserne falder 5 %, vil andelsværdien falde med 10 %, hvis ejendommen er belænt med 50 % [Brahm, 2006]



5 Andelsboliger

der i givet fald ville miste penge på andelsbeviset, eftersom det kan vise sig at være svært at få afhaanden. [Gardel, 2006]

Ud fra den offentlige debat om andelsboliger kontra ejerboliger, må det vurderes, at andelsboligen er for omkostningstigning i forhold til en tilsvarende ejerbolig. Det faktum at "skattestoppet" har fastsat niveauet for ejendomsværdiskat, samt at det ikke længere er muligt at opnå offentlig støtte til opførelse af andelsboliger, må antages at bringe den samlede månedlig ydelse i en andelsbolig op på minimum samme niveau som i en tilsvarende ejerbolig. En nyere andelsbolig kan således ikke længere betragtes som et billigt alternativ til en ejerbolig.

Med henblik på at give et nuanceret og eksemplificeret billede af, forskellen i økonomien mellem en andelsbolig i forhold til en ejerbolig opstilles nedenfor en beregningsmodel, som sætter boligformerne i perspektiv.

5.1.2 Beregningsmodell

Fra Danske Bank har vi modtaget en beregningsmodel, der opstiller de økonomiske vilkår for hhv. ejer- og andelsboliger, se figur 8. Beregningsmodellen anvendes internt i banken i forbindelse med rådgivning af kunder, der ønsker at investere i en bolig og overvejer om, det skal være andelsbolig eller ejerbolig.

Materialet er desværre beregnet på et grundlag efter situationen i begyndelsen af 2006. Det betyder, at tallene skal tages med et vist forbehold, eftersom bl.a. renteniveauet siden er steget. Skemaet i beregningsmodellen angiver, hvor meget ejerbolig, der for en periode på 30 år kan

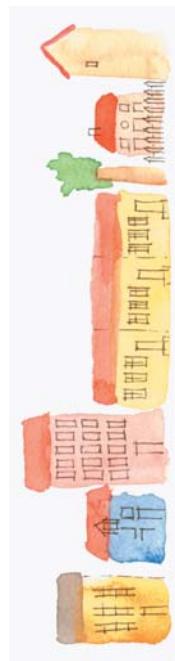
Figur 8 Tabellen viser, hvor stort et kontantbeløb man kan have ejerbolig for, hvis man kan betale for at sætte i andelsbolig ved de givne indskud og boligafgifter.

Banken angiver:

Indskud	Boligafgifter	Ejerbolig kontantbeløb
100.000 kr.	10.000 kr.	1.000.000 kr.
150.000 kr.	10.000 kr.	1.500.000 kr.
200.000 kr.	10.000 kr.	2.000.000 kr.
250.000 kr.	10.000 kr.	2.500.000 kr.
300.000 kr.	10.000 kr.	3.000.000 kr.
350.000 kr.	10.000 kr.	3.500.000 kr.
400.000 kr.	10.000 kr.	4.000.000 kr.
450.000 kr.	10.000 kr.	4.500.000 kr.
500.000 kr.	10.000 kr.	5.000.000 kr.
550.000 kr.	10.000 kr.	5.500.000 kr.
600.000 kr.	10.000 kr.	6.000.000 kr.
650.000 kr.	10.000 kr.	6.500.000 kr.
700.000 kr.	10.000 kr.	7.000.000 kr.
750.000 kr.	10.000 kr.	7.500.000 kr.
800.000 kr.	10.000 kr.	8.000.000 kr.
850.000 kr.	10.000 kr.	8.500.000 kr.
900.000 kr.	10.000 kr.	9.000.000 kr.
950.000 kr.	10.000 kr.	9.500.000 kr.
1.000.000 kr.	10.000 kr.	10.000.000 kr.

NB. Regnestykket er lavet under forudsætning af, at ejerboligen er finansieret med 50% FlexLån® FIK med aftrug og 50% FlexLån® FIK uden afdrag, samt at dette lån er sammenligneligt med andelsboligforeningens lån. Det er antaget, at den månedlige boligafgift indeholder fællesudgifter på 1.000 kr. Der ikke taget højde for ejendomsverdiskat eller eventuelle fællesudgifter på enhver måde.

Månedlig boligafgift på andelsbolig						
Andelsindskud	2.000	4.000	6.000	8.000	10.000	12.000
200.000	522.000	1.165.000	1.808.000	2.452.000	3.095.000	3.738.000
400.000	722.000	1.365.000	2.008.000	2.652.000	3.295.000	3.938.000
600.000	922.000	1.565.000	2.208.000	2.852.000	3.495.000	4.138.000
800.000	1.122.000	1.765.000	2.408.000	3.052.000	3.695.000	4.338.000
1.000.000	1.322.000	1.965.000	2.608.000	3.252.000	3.895.000	4.538.000



finansieres med samme udgifter. Finansieringen er for begge boligtyper forudsat med flexlån, der tilpasser sig renten. Populært sagt kan man se, hvor dyren tilsvarende ejerbolig vil være, hvis den skal finansieres med samme midler som andelsboligbevis og 30 års boliglå.

Idet tallene ikke kan tages direkte ud af tabellen, fordi renteniveauet er steget, må tallene i tabellen for ejerboligernes værdi være for høje. Det bunder i en overvejelse af, at en større del af andelshaverens boligafgift vil udgøre renteudgifter.

Uanset dette er figuren alligevel tankevækkende, idet de samlede udgifter til andelsboliger generelt udgør en større værdi, end man umiddelbart forventer. Salgsmateriale på andelsboliger omhandler alene andelsindskuddets og boligafgiftens størrelse, og tabellen sætter derfor i perspektiv, hvor meget ejerbolig man kan købe for tilsvarende finansiering.

Projektgruppen har kontaktet et firma, der udbyder mange andelsboliger forskellige steder i landet. Et nyt projekt syd for Aalborg udbydes som projektsalg, og ud fra salgsmateriale ses, at en andelsbolig på 110 m² udbydes med et indskud på 287.000 og en månedlig boligafgift på 5.600 kr. Fra salgsmateriale kan ud fra andelsboligforeningen samlede købesum og antal kvadratmeter beregnes en kvadratmeterpris på 13.169 kr., hvilket for en andelsbolig på 110 m² svarer til købspris på 1.448.600 kr. Det kan ud fra denne beregnete købspris være svært at vurdere, om prisen er høj eller lav i forhold til en tilsvarende ejerbolig, og derfor anvendes tallene fra tabellen til at sætte denne købspris i perspektiv i forhold til landsgennemsnittet sidste år.
Udfra tallene i tabellen har vi beregnet, hvor stort beløb man kan købe ejerbolig for i forhold til indskud og boligafgifterne i salgsmateriale, hvilket beløber sig til en værdi på omkring 1.700.000 kr. Beregningen er lidt grov, da vi ikke kender udregningerne bag tabellen, men giver dog en indikation på, at projekter udbydt som ejerboliger i dette tilfælde ville have været billigere. Der skal dog tages forbehold for, at det er en grov beregningsmetode, og at renten er steget siden beregningssmodellen er opstillet, hvorfor de 1.700.000 må være sat for højt.
Samtidig er der ligeledes ikke taget højde for diverse fællesudgifter. Det grove regnestykke kan derfor være med til at styrke indtrykket af, at nyopførte andelsboliger ikke nødvendigvis er billigere end ejerboliger.

Det er interessant at undersøge, hvorfor der etableres nye andelsboligforeninger, da alt i det ovenstående peger på, at andelsboliger – og i særdeleshed nyopførte andelsboliger – ikke længere er økonomisk fordelagtige som boligtype. I følgende afsnit fokuseres på de forskellige forhold, der er afgørende for valg af andelsboligformen.



5.2 Oprettelse af nye andelsboligforeninger

Andelsboligforeninger etableres enten i ældre udlejningsejendomme, i store ejerlejligheder med flere beboelser i samme lejlighed eller i nybyggeri. Projektgruppens indtryk er, at det overvejende er i nybyggeri, andelsboligforeningerne etableres, mens det i andre typer formentlig sker mere undtagelsesvis.

Aldre bygninger

Den ældre bygningsmasse med beboelser fra før 1966 afskæres gennem EjL § 10, stk. 1, nr. 1 fra at kunne opdeles til ejerlejligheder. Loven giver dog forskellige muligheder for opdeling af visse af de ældre bygninger, som beskrevet i bilag A, men disse udgør også kun en begrænset del af den samlede bygningsmasse. Derfor vil mange bygninger aldrig kunne opdeles i ejerlejligheder. I udlejningsejendomme har beboerne ingen ejerskab over egen bolig og derfor heller ingen medbestemmelse i vedligeholdelsesarbejder, husordener, huslejenevau o. lign. Derudover kan en lejer ikke optage gæld med pant i sin bolig, og har i den forbindelse derfor ikke mulighed for personligt fradrag af renteudgifter. I forhold til de kriterier, vi i denne rapport har valgt at overtage ejendommen på andelsbasis, hvis muligheden bød sig⁵⁴.

Nybyggeri

Projektgruppen har adspurgt bl.a. projektudviklingskoncernen Kuben om deres baggrund for at etablere andelsboligforeninger i nybygningsprojekter, som udbydes til salg. I det følgende opstilles de elementer, som er uddraget herfra:

1. Efterspørgsel

Projekterne tilpasser profitmuligheden og efterspørgslen. Tidligere har der været stor efterspørgsel på andelsboliger, mens tendensen de sidste ti år er gået mod ejerboliger. Aftagerne af andelsboliger i nybyggeri har ofte været ældre mennesker, idet priserne i de seneste andelsboligprojekter efterhånden ligger for højt for forstegangskøbere. Aftagerne er ofte fokuserede på, at deres økonomi ikke er bundet i prioritetsgæld, men at deres penge fra tidlige boliger friges, selvom de kunne opnå samme økonomiske råderum, hvis de optog "nedsparslån" i deres ejerboligs friværdi.

2. Geografi

Ifølge Kuben By har geografien en stor betydning for udbuddet, idet boligmarkedet set over hele landet er forskelligt, ligesom boligkøbere synspunkt på de samme tilbud er. I København er efterspørgslen på andelsboliger i særdeleshed faldet, og der etableres nu ejerlejligheder i stedet. Anderledes forholder det sig i Nordsjælland,

⁵⁴ Der er dog forhold, som medfører at lejformen også er attraktiv, idet lejeren bl.a. ikke står til ansvar for bygningens udvendige vedligeholdelse og lejlighedens faste inventar.



her sælges der stadig mange andelsboliger, hvilket ud fra Kuben Bygs overbevisning handler om tradition og konservativisme. Sagnet sker overvejende til ældre mennesker, der i en årrække har haft ejerbolig, men nu eksempelvis ønsker sig "noget mindre at bo i" og få nogle penge fri til evt. at rejse for.

3. Økonomi

Byggeomkostningerne er også højkonjunkturen meget høje, hvorfør opførelsespriserne generelt presser boligpriserne i vejret. Sammenholdt med at renten også er steget, forhøjes priserne på boligerne til et niveau, hvor køberne ikke længere finder andelsboliger attraktive, og hvor en ejerbolig prismæssigt er et alternativ.

a. Afdragsfrihed

Iforhold til ejere i almindelige ejerboliger kan andelsboligforeninger optage felles realkreditlån med afdragstribut på op til 20 år, hvorefter de kan vælge blot at betale renter og kun afdrage de lån, der ikke kan optages i realkreditinstitut. Da salg af andelsboliger i nybyggeri ofte markedsstøres på baggrund af boligafgiften, har det stor betydning at økonomien fastlægges efter ikke at afdrage på gælden. Ifølge Kuben vil boligafgiften stige til det dobbelte, hvis man vælger at afdrage på gælden i forhold til at beholde afdragsfriheden og efter de 20 år blot lægge lånene om til nye afdragsfrie lån. Andelshaveren skal i denne sammenhæng blot finansiere indskuddet til andelsbevist og renterne på fælleslånet. Ved markedsføring af andelsboliger på denne måde kan de månedlige udgifter virke lavere end hvis de samme boliger blev udbudt som ejerboliger.

Projektgruppen finder imidlertid, at denne tilgang til økonomien i en andelsforening ikke nødvendigvis er en fordel for andelshaveren. Hvis renten stiger, så vil boligafgiften stige og det kan dermed blive sværere at betale de månedlige udgifter, men også at få afhændet andelsbeviset. Såfremt lejligheden var købt som ejerbolig, ville der også være mulighed for afdragstribut. Omkostningerne til opførelsen af boligen er de samme, så naturligt er det også samme lån, der skal finansieres. Ved valg af afdragsfrihed bliver man til gengæld ikke gradvist ejer af boligen, hvilket at man reelt sidder som lejer i egen bolig og så har man tilmeld alle vedligeholdelsesforpligtigelserne, som man som lejer i en udlejningsbolig er fritalget for. Da en andelsboligforening, og ejeren af en ejerbolig begge kan optage afdragsfrie lån, kan man sige, at ejeren og den enkelte andelshaver er ligstillede, da omkostninger til lånet og den manglende opsparing⁵⁵ i

⁵⁵ Årsagen til valget om ikke at afdrage på gælden må være spekulation om, at ejendommens værdi alligevel stiger, så meget, at "opspartingen", sikres herigenmenn.



boligen er den samme. Forskellen er dog, at andelshaverne i en forening skal være enige om, hvilken låntype de ønsker at optage, hvormod man som ejer i ejerbolig frit kan bestemme.

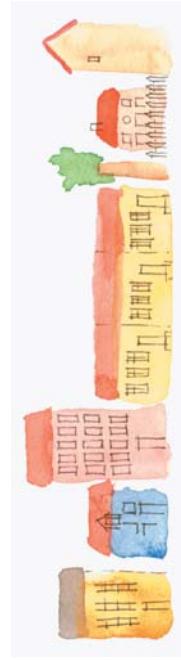
- b. Rentetilpasningslån
Til forskel fra ejerboliger, er det ved andelsboligbyggeri bygherrerne, der optager de store fælleslån inden beboerne overtager ejendommen. Derved afgør sælger, hvilken type lån, vedkommende finder bedst for situationen. Eftersom bygheren overvejende er interesseret i profitten ved salget af andelsboligerne og ikke deres økonomiske situation fremover, vælges lånet ud fra det synspunkt, at det skal være billigst, idet fortjenesten ved salg alt andet ligetil vil være større. Rentetilpasningslån giver med lav rente lave afdrag og er tilmed billigere at etablere end fastforrentede lån, og derfor har mange andelsboligforeninger i de senere år været finansieret med disse. Det er efterfølgende op til andelsboligforeningens generalforsamling at omlægge lånet til en mere sikker og stabil type, hvilket altid vil medføre en forhøjelse af boligafgiften. Hvis andelshaverne ikke er opmærksomme på risikoen ved rentestigninger eller ikke ønsker fastforrentede lån, vil foreningens økonomi være meget afhængig af konjunkturudsving. Boligafgiften vil således stige i takt med renten, og i kraft af at andelshaverne ikke kan fradrage renteudgifterne på fælleslån, vil det give højere husleje stigninger end for en tilsvarende ejerbolig med samme finansiering.

5.3 Omlægning af lån i eksisterende andelsboligforeninger

Andelsboligforeninger er frit stillet til at kunne omlægge sin gæld i ejendommen. I det følgende gennemgås tre forskellige konverteringsmetoder, der har vidt forskelligt resultat. En lånomlægning skal dog godkendes på generalforsamlingen og kan, afhængig af andelshavernes evne til at blive enige, være en besværlig affære.

5.3.1 Omlægning af eksisterende fælleslån til nyt fælleslån

En andelsboligforening kan vælge at omlægge sine lån og derved ændre risikoprofil, f.eks. skift mellem variabel rente og højere pålydende fast rente, medinden afdrag. Herved ændres der ikke ved forholdet mellem andelshavers og foreningens økonomi, bortset fra en mulig ændring af boligafgiften.



Konvertering mellem fælles gæld til individuel gæld kan foregå begge veje. Nedenstående to afsnit er en beskrivelse af, hvad andelshaverne kan opnå ved disse manøvrer og baseret på kildemateriale fra [www.ejendomsadministration.nu(b)].

5.3.2 Konvertering til mere fælles gæld

Der kan være foreninger med lav gæld, der ønsker *mere fælles gæld* for at *nedsætte* andelshaverens samlede boligudgifter.

Andelsboligforeninger kan optage realkreditlån i op til 80 % af ejendommens værdi, mens de resterende 20 % typisk finansieres gennem andelshavernes indskud til andelsbeviser. Når foreningen har afbetaalt tilstrækkeligt på realkreditlånet, vil der være friværdi til at optage yderligere fælleslån. Lånet anvendes til at nedsætte værdien på andelsbeviserne, således at andelshaverne ikke skal optage personlig gæld i samme størrelsesorden for at finansiere andelsbeviset. Eftersom andelsboligforeningen kan opnå bedre renteforhold hos realkreditinstituttet end andelshaveren kan opnå ved banklån, kan metoden have en økonomisk gevinst for andelshaverne.

Metoden kan give en likviditetsfordel for den enkelte andelshaver, der derved undgår at optage personligt lån. Samtidigt kan andelen (i nogle koberes øjne) fremtræde mere attraktiv, fordi de samlede boligudgifter alt andet lige er lavere end tidligere.

Selvom værdien på alle andelsbeviserne i foreningen nedsættes, vil de enkelte andelshaverne med andelsbeviset stadig eje den samme procentvisse del af foreningen.

5.3.3 Konvertering til mere individuel gæld

Der kan være foreninger, der ønsker *mere individuel gæld*, fordi de mener, at fordeloen ved *skattefradrag* for renter af individuel gæld sammen med andelsboligforeningens fritagelse for ejendomsværdiskat opvejer den *højere rente*, der betales for individuelle banklån med pant i andelen i forhold til fælles realkreditlån med pant ejendommen. Derudover opnår andelshaverne en større økonomisk fleksibilitet i kraft af at de selv kan vælge låntype i banken. Selvom værdien på alle andelsbeviserne i foreningen forøges, vil de enkelte andelshaverne med andelsbeviset stadig eje den samme procentvisse del af foreningen.

Om det er en økonomisk fordel eller ulempe afhænger af mange forhold og ikke mindst

Ifølge en administrator (ejendomsadministrator Jens Arenhoff) ses i forbindelse med nyopførte/totalrenoverede tomme ejendomme f.eks. konstruktioner, hvor andelene udbydes med kun 20 % fælles gæld, mens det traditionelt har været 80 %.

Førhen var der en bestemmelse om, at andelsboligbevisets værdi kun måtte udgøre 25 % af anskaffelsessummen for andelsbeviset, men denne blev ophevet i 2000 (Cirkulære nr. 29 af 2000).

[www.ejendomsadministration.nu(b)]



5 Andelsboliger

andelshaverens likviditet og evne til at forhandle gode lånevilkår – da omlægningen ellers kan blive en dårlig forretning for den enkelte andelshaver uanset rentefradraget. Det er værd at bemærke, at en ulempe ved at få mere individuel gæld er, at det for den enkelte andelshaver medfører en større personlig haftelse overfor foreningens økonomi. Det giver således både fordele og ulemper at tilstræbe ejerlejligheds lignende forhold i en andelsboligforening.

Anne Buchardt,cheføkonom i tidligere BG-bank, beskrev i efteråret 2006 i Berlinske Tidende, at det ikke er fordelagtigt at øge andelsindskuddet til 80 eller 100 %. Ifølge hende opvejes andelshaverens forstede rentefradrag af, at man ikke kan opnå samme lønemuligheder i andelsbeviset som foreningen, kan ved at finansiere lånet i ejendommen med realkreditlån. [Skovgaard, 2006]

Ikke desto mindre har venstrefløjens i Folketinget i foråret 2007 bebudet en undersøgelse af andelsboligers skattemodel, ettersom de mener, at det ikke skal være tilladelig for andelshavere at konvertere foreningens gæld til personlig gæld og derved opnå de beskrevet fordele. [Nielsen, 2007]

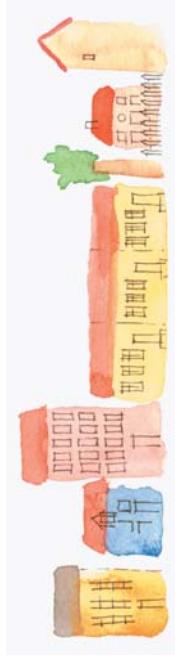
Man må formode, at disse politiske overvejelser afspejler, at manøvren reelt benyttes, hvilket imidlertid også fremgår af debatforummet andelsbolig-debat.dk. I skrivende stund (maj 2007) debatteres mellem erfarte og uerfarne andelsbolighavere om netop denne manøvre. Vi vurderer ud fra udtaleserne, at konverteringen af den fælles gæld til personlig foretages, men udredelsen er dog begrænset. Økonomien i den enkelte andelsboligforening og betydningen for de enkelte andelshaveres økonomi er de altafgørende faktorer, som derfor også afholder mange fra at foretage sig yderligere. Men vi kan konstatere, at interessen for metoden er høj.

På forummet er der udtalelsen, der giver udtryk for såvel fordele som ulemper ved at forskyde gælden i ejendommen. En andelshaver har beskrevet, at hans andelsboligforening har vedtaget at foretage en konvertering til mere individuel gæld, hvilket giver ham en økonomisk fordel. Hans økonomisk overslag over konverteringens betydning fremgår af nedenstående figur 9:

Renter	Afdrag (kr.)	I alt	Difference
Andelsboligforeningens fælles realkreditlån (årlige udgifter efter skat)	36.529	14.042	50.571
Andelshaverens individuelle boliglån (årlige udgifter efter skat)	28.186	14.042 (*)	42.228

Figur 9 Tabellen viser udviklingen fra de oplysninger, som andelshaveren har givet på debatforummet.

(*) Vi har sat samme aftragsstørrelse ind for at forskellen ved konverteringen fremstår tydeligt – men som andelshaveren fremhæver på forummet, kan han selv vælge, hvor meget han vil aftørge med.



Andelshaveren har endvidere beskrevet, at hvis udgangspunktet er et fastforrentet 4 % lån optaget af andelsboligforeningen, vil rentens skulle stige helt til 7,3 % på det personlige lån, inden fordejen ved omlaeggelsen er vek [www.andelsbolig-debat.dk(a)]. Ifølge Dansk Bank er der pr. 1. juni 2007 mulighed for at opnagte lån i andelsbeviser indenfor et rentespænd mellem 6,00 og 9,75 %.

5.4 Oplosning og likvidation af andelsboligforening.

Årsagerne til ønsket om nedlæggelse af en andelsboligforening kan være mange, men den alloverjedende begrundelse vil for de fleste vedkommende være økonomi. Privatøkonomien vil for de fleste tilfælde overskygge andre interesser som ideologi og fællesskabsstørelse, og i særdeleshed inden for de seneste år, hvor boligejene er blevet forsyldt af prisstigningerne, mens andelshavere har været underlagt ABL § 5, hvilket har betydet en lavere værdisættning af ejendommen.

Hensigterne bag ønsket kan ligeledes være forskellige afhængigt af, om man bebor en økonomisk sund og billig andelsboligforening, hvorfra andelshaverne kan høste en økonomisk gevinst pga. konjunkturerne, eller om andelsboligforeningen er hårdt belænt og med stor følsomhed overfor rentestigninger, og hvor utsigten til store huslejestigninger dernedt giver anledning til at nedlægge andelsboligforeningen⁵⁶. Andelsforeningen kan ved en nedlæggelse og salg opnå en fri markedspris på ejendommen.

5.4.1 Generelle forhold i forbindelse med likvidation af andelsboligforening

I det følgende vil opstilles de forhold, som altid er gældende i forbindelse med en andelsboligforenings oplosning og salg af ejendommen.

Procedure

Overordnet kan man inndeles en likvidation i følgende faser, som afspejler proceduren. Likvidationen afhænger naturligvis af den gældende vedtægt, og derfor baseres dette på NVA, som er udarbejdet af Erhvervs- og Byggestyrelsen:

1. Generalforsamling
Generalforsamlingen er altid en andelsboligforenings øverste myndighed. På denne skal beslutningen om likvidation godkendes med et stemmeflertal på mindst 4/5, jf. § 23, stk. 4. I forbindelse med beslutningen kan det aftales, at visse forhold betinger salget



5 Andelsboliger

af ejendommen, ligesom beslutninger vedrørende den fremtidig beboelsesform for andelshaverne kan aftales.

2. Likvidatorer

Der stilles, jf. § 34, krav om to likvidatorer med fuldmagt til at foretå selve oplossningen, økonomien, salget og den efterfølgende udloching af provenuet efter salget. Likvidatorerne⁵⁷ vælges på generalforsamlingen og udfører i praksis generalforsamlingens beslutninger om, hvorledes salget af foreningens ejendom skal foregå. Ved salget skal likvidatorerne være opmærksomme på, at hvis ejendommen er opført med offentlig støtte, kan det udløse krav om tilbagebetaling af denne⁵⁸.

3. Udlodning af likvidationsprovenu

Andelsforeningen har som regel stiftet lån i ejendommen, som i forbindelse med et salg naturligvis skal indfries. Det må forventes, at gælden i ejendommen kan dækkes af udbyttet fra salget. Udover foreningens udeståender skal der ydermere fratrækkes omkostningerne til selve likvidationen, herunder rådgiverhonorar o. lign.. Et eventuelt resterende provenu kan herefter udloddes til de tidlige andelshavere i samme forhold som deres andels størrelse af foreningen jf. § 34, stk. 2.

Skat

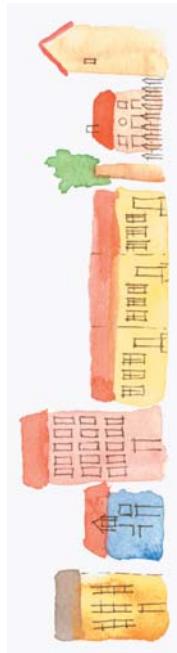
I forbindelse med et salg af en fast ejendom, er der visse skattemæssige forhold, som har stor betydning for netop andelsboligforeninger.

1. Andelsboligforeningen

Iforbindelse med salg af fast ejendom er en andelsboligforening fritaget for selskabsskat⁵⁹, jf. AAL § 15, såfremt foreningen ikke har foretaget erhvervsmæssige aktiviteter såsom at udleje dele af ejendommen til andre end andelsbolighaverne. I så fald beskattes avancen på den del af ejendommen, som har været udlejet⁶⁰, jf. Ligningsvejledningen for selskaber, afsnit E.J.2.1.1.

2. Andelshaverne

EAL § 8, stk. 4 fritterer som tidligere beskrevet en andelshaver for ejendomsavancebe skatning, såfremt andelsboligen har været anvendt af den pågældende andelshaver⁶¹. Sidstnævnte betingelse må forventes opfyldt gennem vedtægterne, da det i NVA § 3 er fastlagt, at enhver andelshaver har bopælspligt i sin andelslejlighed.



⁵⁷ I praksis er de to likvidatorer typisk andelsboligforeningens hhv. formand og advokat (administrator).

⁵⁸ Staten har ret til at kræve hele den ydede støtte tilbage i forbindelse med oplossning af andelsboligforeningen. [Møller, 2005, s. 5]

⁵⁹ SKAT har 18/12/2006 afgjort, at også andelsboligforeninger er skatterie ved salg til enten andelshavere eller til eksterne investor. Fælles-parcellen på ejendommen kan endvidere overdrages til en grundeforening uden vederlag, og dette giver heller ikke skattepligt. [SKM2006.631.SR]

⁶⁰ Grundet forbudet mod at der i ejendome kan oprettes en andelsboligforening inden for 5 år efter at en andelsboligforening er oplost, kan lejere i andelsboligforeningennaturligvis ikke tilbydes at overtage ejendommen på andelsbasis ved foreningens salg af ejendommen. [ABL § 2, stk.2]

⁶¹ SKAT har af 19/12/2006 afgjort, at også andelshavere i "snå andelsboligforeninger" ikke skal svare skat af likvidationsprovenuet, jf. Ligningsvejledningen [SKM2006.770.SR]

3. Årsskifte

EAL § 8, stk. 4 forudsætter en yderligere betingelse for skattefrihed i forbindelse med salg af en andelsforenings faste ejendom. Udlodningen af likvidationsprovenuet skal efter salget af foreningen foregå i samme kalenderår, som andelsboligforeningen oploses. Det vil derfor være fordelagtigt at selve nedlæggelsen og salget af en andelsforening planlægges til at forgå i årets første måneder, for dermed at mindske risikoen for at få et "skattesmæk".

Man må forvente, at andelshaverne som udgangspunkt ikke er interesserede i at fraflytte eller fortsætte som lejere i ejendommen, idet årsagen til andelshavernes ønske om nedlæggelse ofte er for at sælge til sig selv og på den måde få ejerskab over boligen. Derfor fokuseres gennem resten af dette afsnit på særlige forhold, der knytter sig til ønsket om omdannelse til ejerboliger. Ved opdeling af et boligfællesskab til mindre ejendomme, er der en klar sondring mellem de to forskellige typer opdelinger, der kan foregå. Udstykning efter udstykningsloven (UL) går pr. definition forud for ejerlejlighedsopdeling, jf. EJL § 3, idet udstykning alene kan foregå på ejendomme, der kan deles med lodrette skel, og ejerlejlighedsopdeling forudsætter mindst et vandret skel.

Af denne årsag er resten af kapitlet opdelt mellem udstykning og ejerlejlighedsopdeling.

Eksempel på omdannelse af andelsboligforening:

Grundejeforeningen Slotsdalen blev stiftet d. 5. januar 2007, på baggrund af et fælles ønske om at omdanne andelsboligene til ejerboliger. Andelsboligforeningen Slotsdalen blev stiftet d. 1. maj 2000, i forlængelse af PFA-Byg's aftændelse af sine ejendomme. [www.slotsdalen.dk]

5.4.2 Udstykning

Udstykningsloven indeholder ingen begrænsninger for konvertering af andelsboligforeningers ejendomme til selvstændige parceller, hvorfor dette som udgangspunkt ikke er problematisk. Som ovenfor beskrevet forudsætter udstykning lodrette ejendomsafgrænsninger og det vil derfor typisk være andelsboligforeninger i række-/kædehusbebyggelse, som falder inden for udstykningsmuligheden.

Der er allerede omdannet flere andelsboligforeninger til ejerboliger, og derfor kan det undersøges, hvilke elementer, der i relation til omdannelsens gennemførelse er vigtige.



5 Andelsboliger

På baggrund af viden fra praksis vil vi det følgende fremhæve de elementer, som projektgruppen har vurderet væsentlige for en udstyknings opførsel af en andelsboligforening. Det skal naturligvis fremhæves, at beskrivelsen ovenfor angående opførsel og likvidation af andelsboligforening også er gældende med hensyn til udstyknings.

1. Retlige hindringer

Selvom UL ikke hindrer en andelsboligforenings opførsel og omdannelse til ejerboliger, kan der være andre retlige hindringer. Det skal derfor altid undersøges, hvad der ligger af offentlig retlige og privatretlige bindinger på ejendommen.

Lokalplaner for et område kan indeholde bestemmelser om mindste grundstørrelse i forbindelse med udstyknings. Hvis ikke andet fremgår af lokalplanen, gælder som udgangspunkt bygningsreglementet for småhus (BRs-98) almindelige regler i afsnit 2.2 om at en ny parcel skal omfatte 700 m² areal. Dette kan imidlertid blive problematisk, hvis boligerne er rækkehus med en mindre have. Der er naturligvis mulighed for dispensation for disse mindstekrav, men det er usikkert, hvorvidt man kan forvente det, hvis kommunen ikke i forvejen har taget stilling. Derudover kan en lokalplan indeholde bestemmelser om decideret udstykningsforbud^②, hvorefter en udstyknings af foreningens ejendom herefter er udelukket.

Desuden kan der ligge bindinger til hinder for udstyknings i form af tinglyste servitutter påhvilende ejendommen.

2. Grundejeforening

I forbindelse med at en andelsboligforenings ejendom opdeler i en række mindre parceller, vil der altid være dele af ejendommen, som ikke kan tillægges de enkelte parceller. Det være sig fællesarealer som adgangsvej, parkeringsarealer fælles udenomsarealer, fællesbygning o. lign., som alle kræver samme vedligeholdelse som den andelsboligforening tidligere udførte.

Til sikring af dette er det særdeles vigtigt at have fokus på etablering af en grundejeforening, som de nye ejere skal være medlem af. Dette kan dog kun lade sig gøre, hvis medlemspligtigen tinglyses som deklaration på samtlige nye ejendomme, inden de overdrages til beboerne. Det anbefales af praksis at afholde stiftende generalforsamling i grundejeforeningen, inden omdannelsen af andelsboligforeningen afsluttes.

Selvom udstyknings repræsenterer den mest egenrådige ejerskabsmodel, kan man i disse tilfælde ikke fortsætte uden fællesskab med de andre beboere, men grundejeforeninger er da også almindeligt kendt i andre ejerboliger.

^② En kommune har ikke hjemmel til at bestemme ejerforholdet på en ejendom, men har dog en indirekte mulighed gennem planlægning. Ved at indføre udstykningsforbud i en lokalplan for et område med en andelsboligforening bestående af rækkehuse, afskæres foreningen for enhver mulighed for at ændre ejerskabet til andet end almindelig udlejningsejendom. Dette bunder i, at når udstyknings ikke kan ske, vil ejerlejlighedsopdeling være eneste mulighed, men i kraft af EJL § 10, stk. 9 er ejendomme ejet af andelsboligforeningens afskæret fra ejerlejlighedsopdeling.

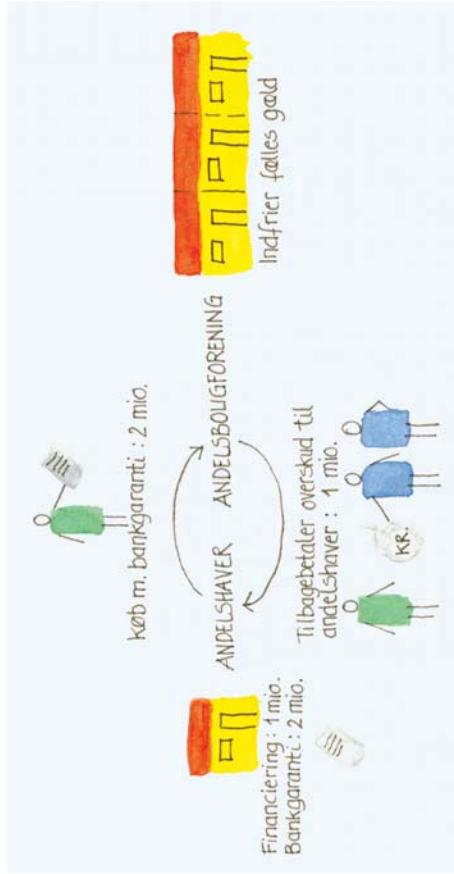


3. Sælge til sig selv

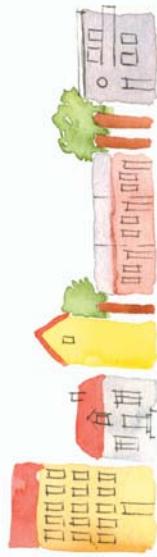
Idet købere og sælgere i denne konstellation er de samme personer, er salgsprisen naturligt ikke den afgørende faktor for salget af ejendommen. Der kræves dog en vis ørvægenhed omkring overdragelsessummen, idet denne kan få betydning for beboerne i forbindelse med videresalg til tredjemand.

Hvis prisen for den nye ejerbolig sættes efter andelens faktiske værdi af ejendommen, vil denne pris være væsentligt lavere end en tilsvarende ejerbolig, da andelsboligforeningen, jf. ABL § 5, værfastsættes som en udlejningsejendom, med mulighed for udstyrligning. Andelshaveren kan derved købe sin bolig for "billigt", hvilket af skattevæsenet betragtes som "intern salg". Et internt salg betragtes netop ikke som almindelig handel, hvorefter ejeren beskattes af fortjenesten ved et senere salg af boligen til tredjemand. Prisfestsættelsen på boligerne skal derfor forsøges tilstrækkeligt handelspriser for tilsvarende boliger⁶³. Det medfører dog en forhøjet tinglysningsafgift på boligerne, men en beskatning af fortjenesten vil langt overstige de øgede tinglysningsomkostninger. Den ulige fordeling mellem andelens faktiske værdi af andelsboligforeningens ejendom i forhold til boligens værdi som ejerbolig medfører således et behov for en større pengeroeration for at sikre andelshaverne mod et efterfølgende "skattesmæk". Pengestrømmen i en sådan udstyrligningssag vil nedenfor ses principielt ud som nedenfor i figur 10.

⁶³ Netop metoden med at oplose andelsboligforeningen, udskykke og sælge til andelshaverne selv udløser ingen skattepligt for hverken forening eller andelshavere. Dette forudsætter dog, at boligerne nu vurderes til markedspris som frie boliger. [SKM2006:769, SR]



Figur 10 Pengestrømmen i forbindelse med udstyrligning af en andelsboligforeningsejendom.



5 Andelsboliger

Andelsboligforeningens ejendom har if. ABL § 5, stk. 2 en salgsværdi som udlejningsejendom. Andelshaverens del af ejendommens værdi udgør 1 mio. kr., hvilket vil svare til at vedkommendes lejlighed havde en værdi af 1 mio. kr. Værdien af lejligheden som ejerbolig på det fri marked er imidlertid meget højere, her dobbelt så høj. Da SKAT ved efterfølgende salg til tredje mand vil kunne kræve ejendomsavanceskatt af fortjenesten på 1 mio., er andelshaveren nødt til at købe sin lejlighed til markedsprisen på 2 mio. Det er derfor vigtigt at have bankerne involverede fra starten, da det vil være fordelagtigt at få dem til at stille en bankgaranti for køb af lejligheden. Andelshaverne køber alle på baggrund af bankgarantier deres lejlighed til markedspris af andelsboligforeningen. Når andelsboligforeningens likvidatorer modtager penge fra andelshaverne, kan foreningens udeståender afdikles, hvorefter overskuddssummen fordeles ud på de tidlige andelshaverne efter deres andels storrelse af ejendommen. Andelshaverens kreditor får således 1 mio. kr. tilbage, og andelshaveren har købt sin ejendom til 1 mio. kr., den oprindelige værdi af lejligheden.

Andelshaverne mister på denne måde ikke nogen penge og undgår ved denne transaktion at betale skat af fortjenesten på 1 mio. kr. ved et senere salg til tredjemand.

5.4.3 Ejelerlighedsopdeling

Anderledes ser det ud med hensyn til at opdele andelsboligforeningen i ejelerligheder. EJL indeholder en bestemmelse, der afskærer andelsboligforeninger i at omdanne deres ejendomme til ejelerligheder.

§ 10. stk. 9, nr. 2:

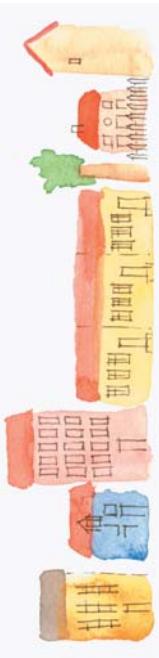
Loven anvendes ikke pt.

2) Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, if. dog stk. 2.

Det er ikke umiddelbart muligt at omdanne andelsboliger til ejelerligheder, og det kan derved fremhæves, at der er stor forskel på mulighederne for en andelsboligforening, idet ejendommens inddeling afgør, hvorvidt den falder ind under UL eller EJL. Såfremt der ved opdelingen skal etableres minimum ét vandret skel mellem to boliger, er en andelsboligforening afskåret fra muligheden for at konverte til ejerboliger.

Man kan undre sig over denne forskel, eftersom der umiddelbart blot er den diversitet, at boligerne fysisk er placeret forskelligt i forhold til hinanden. I kraft af UL's begrænsninger til lodrette skel vil bygninger med boliger "over hinanden" høre under EJL, hvori den samme situation beskrevet behandles anderledes end i UL.

Dette giver anledning til at undersøge baggrunden for indførelsen af bestemmelsen, som blev indført i EJL tilbage i 1970'erne.



5.4.3.1 Analyse af indførelsen af § 10, stk. 9, nr. 2

EJL er ændret adskillige gange siden dens indførelse i 1966. Ændringerne er foretaget løbende, men er dog koncentreret omkring slutningen af halvårsfælserne, midtthalvfælserne og indenfor de seneste år.

I 1972-1979 skete en voldsom revision af EJL, idet man ønskede at skærpe opdelingsmulighederne og øge stiftelsen af andelsboligforeninger. Ad flere omgange blev eksisterende regler justeret og nye indført, hvilket resulterede i bestemmelserne omkring *kvalitetskrav* for tofamiliehuse, som er at finde i EJL § 10, stk. 1, nr. 2, *fredede bygninger*, som er at finde i EJL § 10, stk. 1, nr. 3, og omkring *tilbudspligt på andelsbasis*, som i dag er at finde i LEL § 100.

I 1977 blev en lovændring vedtaget, idet der var behov for præciseringer og tilpasninger af flere af de nyindførte bestemmelser om kvalitetskrav og tilbudspligt. Folketinget havde meget fokus på etablering af andelsboligforeninger, hvorfor en række tiltag blev indført bl.a. boligsikring til pensionister i andelsboliger og forbedring af reglerne om tilbudspligten. Lejerne fik således forbedret mulighederne for at overtage en ejendom, og investorene blev begrænset i at opkøbe udlejningsejendomme og opdele dem i ejerlejligheder.

I forbindelse med lovforslaget blev der opstillet forslag til en ny bestemmelse i § 15, stk. 3: "En andelsboligforening, der har overtaget en ejendom efter reglerne i denne lov, kan ikke opdele ejendommen i ejerlejligheder". [Folketinget, 1976 (a), Spalte 3945 og 3955]

Folketinget debatterede forslaget, idet der var meget politisk uenighed om hensigtsmæssigheden i ejerlejlighedsdannelsen samt dennes konsekvenser for samfundet og den almindelige borgers økonomiske situation. Under boligudvalgets 1. behandling af forslaget blev bestemmelsen om andelsboligforeninger bl.a. ændret. Den ny bestemmelse havde følgende formulering: § 10, stk. 2,

nr. 3: "Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger"

Årsagen til ændringen har ikke været til at læse direkte i hverken betænkningen eller folketingsdebatten, da bemærkningerne til ændringen i betænkningen var: "Ændringsforslaget indebærer, at ejendomme, der ejes af private andelsboligforeninger, ikke kan opdeles i ejerlejligheder. Disse ejendomme sidderstilles stående med landbrugshyginner og ejendomme, der afhører mytige selskaber er opført til brug for medlemmer eller til udlæje. Ændringsforslaget er en skærpelse i forhold til lovforslagets pkt. 12, hvorefter forbuddet mod opdeling alene omfattede ejendomme, der var overtaget af andelsboligforeninger efter reglerne i ejerlejlighedsloven." [Folketinget, 1976 (b), Spalte 335 og 341]

Hensigten med at indføre forbuddet mod ejerlejlighedsopdeling af andelsboliger var tydeligvis at sikre, at andelsbolighaverne ikke kunne spekulere i at overtage en ejendom på andelsbasis for efterfølgende at omdanne den til ejerlejligheder og derved høste værditilvæksten på ejendommen. Med den nye formulering omfattes alle andelsboligforeninger, uanset efter hvilken baggrund⁶⁴ de er stiftet.

Projektgruppen vurderer, at den nye formulering er resultatet af et politisk forlig med andre



⁶⁴ Rent praktisk ville der måske være besvær med at registrere de ejendomme, som blev overtaget på andelsbasis af lejerne. Men projektgruppen finder ikke at sådanne praktiske omständigheder kan have været årsagen til skærpelsen af loveteksten.

5 Andelsboliger

partier, som har fundet det vigtigt at beskytte hele andelsboligforeningssektoren mod omdannelse til ejerlejligheder. Det fremgår af den efterfølgende folketingsdebat (2. behandling), at Radikale Venstre fremhæver det som klare forbedringer i forhold til lovforslaget: "... For det niende vil jeg nævne reglen om *fordad mod salg af andelslejligheder, et forbud, som er gjort mere ubetinget under udvalgsarbejdet end før.*" [Folketinget (c), 1976, Spalte 3921]

Det kunne således tyde på, at stramningen har været et ønske fra nogle af partiene under udvalgsarbejdet.

Vedtagelsen og indførelsen af forbuddet mod ejerlejlighedsopdeling af ejendomme ejet af andelsboligforeninger var fra begyndelsen særdeles restriktiv mod senere omdannelse. Bestemmelserne er ikke siden blevet ændret i sin formulering/ordlyd, og har kun skiftet placering i forbindelse med lovrevisioner, senest under lovændring nr. 90 i 2007⁶⁵ til sin nuværende placering som § 10, stk. 9, nr. 2.

Nyere debat / anvendelse af selskaber som mellemled

I forbindelse med en lovændring⁶⁶ i 2005 af ABL, blev det forbudt at etablere en ny andelsboligforening i samme ejendom inden for en periode på 5 år⁶⁷. En investor, der har købt en ejendom af en andelsboligforening, og som viderefører den til en ny andelsboligforening, vil således handle i strid med loven.

Realkreditrådet sprangte i forbindelse med høringsrunden, om lovforslaget ville ændre følgende type transaktion: En andelsboligforening, der ejer en ejendom, som ville kunne opdeles i ejerlejligheder, sælger ejendommen til et selskab som andelshaverne er indehavere af. Efter selskabet har overtaget ejendommen opdeles den i ejerlejligheder – typisk med en betydelig økonomisk gevinst til følge. [Folketinget, 2004 (a), s. 14]

Økonomi- og erhvervsministeren svarede i høringsnotatet: "... På det foreliggende grundlag er det vurderingen, at man ikke lortigt vil kunne gennemføre en sådan konstruktion, hvis de tidlige andelshavere bliver hørende i ejendommen efter salget. Det skyldes, at der i 1994 blev indsat et forbud i andelsboligloven mod at etablere forskellige boligaflossskaber, fx. boligaktieselskaber eller anparisselskaber, hvortil der er knyttet en brugser til alle eller nogle af behovelseslejlighederne i fællesskabets ejendom.

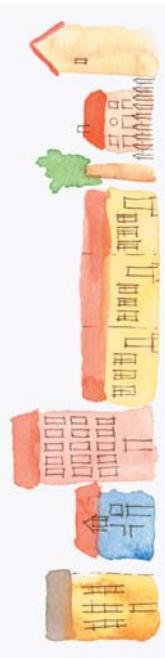
Såfremt andelsboligforeningen op løser sig selv og sælger til en investor eller et selskab og fraflytter ejendommen, vil investor/selskabet efterfølgende kunne opdele ejendommen i ejerlejligheder.

Der er et stort antal andelsboligforeninger, som ejer en ejendom, som er opført efter 1980. Sådanne ejendomme vil i givefald kunne sælges til en investor eller et selskab, som efterfølgende opdeler ejendommen i ejerlejligheder. Det er en forudsætning herfor, at behoerne fraflytter ejendommen, ff. ovenfor. Endvidere gør der sig det senlige gældende, at mange af disse andelsboligforeninger er opført med offentlig støtte, som formentlig vil skulle tilbagebetales, hvis andelsboligforeningen sælger ejendommen. ..." [Folketinget,

⁶⁵ I forbindelse med indførelsen af friprisjebolig-ordningen, som er en pendant til de kommunale plejeboligtildbuds.

⁶⁶ Lov nr. 521 af 21/6 2005 havde til formål at "standise" Aarhus-modellen".

⁶⁷ Der står imidlertid ikke noget i ABL om hvorledes overholdelsen af dette agtes påset.



2004 (b), s. 4]

Citiatet viser, hvorledes Økonomi- og erhvervsministeren vælger at fortolke bestemmelseren i § 10, stk. 9, idet han forudsætter fraflytning i forbindelse med omdannelsen, der foretages af en investor/selskab. Det har ikke været muligt at finde andre skriftlige kilder, der bekræfter denne forståelse, og eftersom det ikke er nedfældet i lovetekst eller anvendt i retspraksis, må det antages, at fortolkningen om fraflytning ikke skal være en betingelse.

I relation til ovenstående har der siden ministerens udtaleser om betingelser for opdeling været en lignende sag for domstolene, som vil blive beskrevet i det følgende.

Ifølge Økonomi- og erhvervsministeren var de ejendomme, som blev anvendt til omdannelse med Aarhus-modellen, i forvejen ejerkåret fra ejerlejlighedsopdeling, eftersom bygningernes opførelse typisk var fra før 1966. Han mener, at antallet af tidligere udlejningsejendomme opført efter juni 1966, og som nu ejes af en andelsboligforening, må anses for at være meget begrænset. Det hænger sammen med, at de ejendomme, der lovligt har kunnet opdeles i ejerlejligheder (ejendomme fra 1966 og frem) må formodes allerede at være blevet opdelt, mens de var udlejningsejendomme. [Folkeetinget, 2004 (b), s. 4]

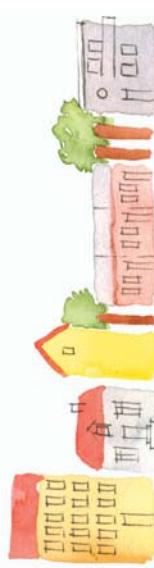
5.4.3.2 Aktuelle kendelser ifm. omgåelseshæftetragtning af EJL § 10, stk. 9 nr. 2

Østre Landsret behandlede i august 2006 en kære af Københavns byrets sag om avisning af betinget skøde fra tingbogen.

OLK 04-08-2006 (omlagning af andelsboligforening var omgåelse)

Sagen omhandlede en andelsboligforening, som solgte sin ejendom, gennem en betinget købsaftale til et anpartsselskab, hvor samtlige anparer i dette selskab ejedes af andelshaverne. Anpartsselskabet ville efterfølgende videreførlade ejendommen til ejerlejligheder og sælge disse til anpartshaverne. Retten fandt, at der var direkte identitetssammensætning mellem andelshaverne, anpartshaverne og koperne af ejerlejlighederne, og anpartsselskabet kunne derfor ikke ses som en *uafhængig investor*. Ydermere skete overdragelsen mellem de forskellige ejerskabsmodeller på samme tidspunkt, hvorefter anpartsfonden kunne eksisterede formelt, eftersom den blev nedlagt med det samme. Konstruktionen med anvendelse af et anpartsselskab som juridisk mellemled måtte betegnes som omgåelse af forbudet i EJL (daværende § 10, stk. 7, nr. 2).

Sagen her viser, at andelshaverne ikke selv kan foretage og styre omdannelsen, eftersom der lægges vægt på, at en uafhængig investor udfører selve opdelingen i ejerlejligheder. Konverteringen skal således ske gennem et regulært salg til en investor, der er uafhængig i



5 Andelsboliger

forhold til andelsboligforeningen.
Projektgruppen har erfaret, at der samtidig med denne sag var mange lignende opdelingssager undervejs, men kendelsen stansede al aktivitet.

Senere samme år, havde landsretten endnu en sag om afvisning af skøde fra tingbogen, hvor en andelsboligforening var involveret. Sagen er ikke direkte knyttet til opdeling af andelsboliger i ejerlejligheder, men den giver et indblik i, hvor restriktivt bestemmelserne fortolkes af domstolene.

... Den stadigt mere udbredte metode går i al sin enkelthed ud på, at andelsboligforeninger sælger deres ejendomme til aktieselskaber, som foreningerne selv opretter. Selskaberne sælger derefter de enkelte lejligheder i ejendommen tilbage til de oprindelige andelsboligejere. »Sidste sommer fik vi vedtaget en lov, der skulle forhindre den slags fiduser, og uanset hvad nogle advokater nu mener, er jeg overbevist om, at metoden er hamrende ulovlig,« siger Bent Bendtsen
Udtalt af Erhvervs- og Økonomiministeren inden kendelsen til JyllandsPosten 16/6-2006, *Tinglystning skal stoppe fidus*, Erhvervs og Økonomi s. 3

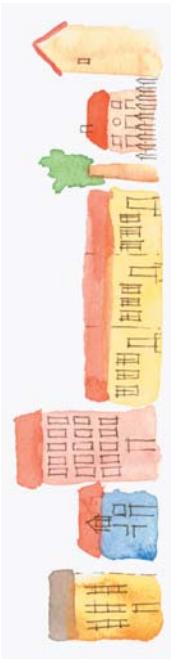
ØLK 14-12-2006 (andelsboligforening må ikke være ejer af flere ejerlejligheder)

Sagen omhandlede en andelsboligforening, som ønskede at købe et antal ejerlejligheder, men skødet blev afvist fra tingbogen. Årsagen hertil var EJL § 10, stk. 9, nr. 2 (da værende § 10, stk. 7, nr. 2), hvorefter ejendomme, der ejes af andelsboligforeninger, afskæres fra at opdeles i ejerlejligheder. Tinglysningsdommeren fandt, at der i dette tilfælde var opdelt i ejerlejligheder inden andelsboligforeningens overtagelse, hvorfor det måtte anses som omgåelse af ABL og EJL. Derudover kunne ejelighederne rent ordensmæssigt ikke både omfattes af ABL og EJL. Det er normalt ikke problematisk at etablere en andelsboligforening i en ejerlejlighed, og derfor blev foreningen også tilbudt at få skødet tinglyst, såfremt alle ejerlejlighederne blev sammenlagt til én. (en sådan procedure ville være i overensstemmelse med situationen i EJL § 10, stk. 2 om etablering af andelsboligforeninger på tagetagen). Andelsboligforeningen ønskede imidlertid ikke at imødekomme kravet om sammenlægning af ejerlejlighederne.

I den ovenstående sag, kan der være forskellige grunde til at andelsboligforeningen ønskede at bevare ejerlejlighederne, selvom disse blev omfattet af en andelsboligforening:

1. Frihed til senere salg

Netop på grund af forbuddet mod opdeling i § 10, stk. 9, kan forening gemmøre et stort ønske



om at bevare de nye ejerlejligheders status, så de ved et eventuelt senere salg ikke begrænses af forbuddet. Rimeligheden i denne betragtning er da også, at andelsboligforeningen har købt lejlighederne på markedsvilkår, men vil ikke senere kunne overdrage dem på samme vilkår, og derved ikke få gavn af en eventuel ejendomsavance.

2. Ejendomsværdiskat

Andelsforeningens baggrund for denne manøvre kunne også være, at de ved at inddrage ejerlejligheder i en andelsboligforening kan finansiere de nye boliger som andelsboliger. Herved opnås en væsentlig fordel, eftersom andels-ejerlejlighederne friges for ejendomsværdiskat.

Fordelen afhænger naturligvis af foreningens økonomi. Hvis foreningen på forhånd er gældfri, kan hele lånet til køb af de nye ejerlejligheder optages i realkreditinstitut. Omvendt vil det dog blive dyre for de "gamle" andelshavere i den eksisterende forening, da deres boligafgift formentlig vil stige som følge af det foregåede lån.

De to kendelser fra Østre Landsret markerer, at domstolene anerkender forbudsbestemmelsen i EJL, og de har ikke gjort anledning til at fremhæve historiske eller samfunds-mæssige grunde til at fortolke bestemmelsen anderledes.

5.4.3 Projektkommunens kommentar

Det er interessant, at man tilbage i 1977 fremhævede paralleliteten mellem andelsboligforeninger og landbrugsejendomme. Landbrugsejendomme er, jf. EJL § 10, stk. 9, ligesom andelsboligforeninger afskåret fra at kunne opdeles i ejerlejligheder. Landbrugspligtien kan dog haves hvis ejendommen arealmæssigt nedbringes til under 2 ha, og så er der ingen hindring for en opdeling af ejendommens bygninger i ejerlejligheder.

Det kan således ikke være afgørende, hvordan det tidlige ejerforhold har været for spørgsmålet om adgang til ejerlejlighedsopdeling. Hvis dette gælder analogt for private andelsboligforeningers ejendom, må det betyde, at den ved overdragelse til enhver anden end en andelsboligforening ville kunne opdeles i ejerlejligheder, hvis den vel og mærke opfylder EJL's øvrige betingelser for opdeling. Ellers vil en ejendom, der på et tidspunkt⁶⁸ har været ejet af en andelsboligforening, aldrig kunne opdeles.

⁶⁸ Tingbogen indeholder ikke historiske informationer om tidligere adkomsthavere, hvorfor det ville være umuligt at bevise om der tidlige ejer har været en privat andelsboligforening på en ejendom.

Der er mange samfundsforhold, der har ændret sig siden indførelsen af andelsboliger som ejerskabsmodel i 1958 og situationen er derfor en helt anden, når byggeriet er nyere. Opførelsen af nye andelsboliger synes ikke længere at ske ud fra sociale hensyn og et ønske om billige boliger, men snarere ud fra en tendens til at andelsboliger er blevet markedsstort som et billig alternativ til ejerboliger. Den oprindelige andelstanket om, at alle skal have mulighed for at købe en billig



5 Andelsboliger

bolig, er i den forbindelse svær at få øje på. Inyopførte andelsboliger er de månedlige udgifter på samme niveau som for ejerboliger, og der er derfor ingen sammenhæng med "andelstanken", om at andelsboliger er tiltænkt folk med lave indkomster.

Begrundelsen om bevarelse af andelsboligforeninger for at sikre et bredt udbud af boliger, synes ideologisk formultzigt, men praktisk uholdbar i dag pga. de høje ejendomspriser. Endvidere kan man påpege, at det synes underligt, at man politisk vil fastholde andelsboligene, mens mange andelsboligforeninger forsøger at skabe en bedre økonomi ved at konvertere til en anden ejerskabsmodel. De "gamle" andelsboligforeninger, hvor prisen altid har været fastholdt lav, er fortsat billige boliger, og der kan naturligvis påpeges et incitament for fastholdelse af disse. Til gengæld er de ofte ikke tilgængelige for andre end en lukket kreds blandt beboerne i de enkelte andelsboligforeninger. Der kan tales både for og imod bevarelsen af disse boliger.

Hvis en ejendom ikke kan udstykkes, men opdeles efter EjL §§ 10-10a, kan det være svært at se rimeligheden i, at en andelsboligforening ikke kan konverte til en boligform, der vil være mere fordelagtig for dens andelshavere. Det virker desuden ikke rimeligt for andelshaverne, at de kan sælge deres ejendom til en investor, der derefter kan opdele ejendommen i ejerlejligheder og hoste fortjenesten. Det er således underligt, at værdistigningen, ved at ejendommen konverteres til ejerlejligheder, skal høstes af en anden end andelsboligforeningen.

Eftersom EjL giver mulighed for fri omdannelse af byggeri opført efter 1. juli 1966, ligger der heri en begrænsning i opdeling af den ældre boliggæsse. Derigennem beskyttes billige andelsboligforeninger i ældre ejendomme. På baggrund af dette burde andelshavene have frie muligheder for at omdanne boligene efter EjL uden at det ville give nogle nævneværdige problemer. Projektgruppener derfor af den opfattelse, at bestemmelserne er meget uhensigtsmæssig og forældet, og helt burde udgå af loven.

Det synes umuligt for en andelsboligforening at konverte til ejerlejligheder, grundet de opilstede situationer, hvor domstolene har taget stilling til lovgivningen. Det er derfor ikke muligt for en andelsforening at konverte direkte til ejerlejligheder, men da der ikke er taget stilling til andre omdannelsesprocedure, som mere ligner Økonomi- og Erhvervsministerens model, vil vi i det følgende søge at afklare muligheder og begrænsninger for en andelsboligforenings ønske om oplosning og overgang til ejerboliger.

5.4.3.4 Omdannelse af andelsboliger i etagebyggeri

I det efterfølgende vil der blive opstillet en række elementer, der beskriver, hvorledes en bygning med andelsboliger kan konverteres til ejerlejligheder, således at der ikke er i modstrid med EjL



§ 10, stk. 9, nr. 2. De opstillede elementer kan imidlertid ikke anses for en sikker model, idet der som konsekvens af retspraksis er mange usikkerhedsfaktorer, der har indflydelse på resultatets udfald.

Afsnittet baseres på dels projektgruppens egne overvejelser ud fra ministerens udtalelser i høringsnotatet i 2005 og dels på udtalelser fra forskellige landinspektører med indgående kendskab til praksis.

Uvildig investor

Ejendommen skal overdrages til en for andelsboligforeningen uvildig investor, hvilket if. ØLK 04-08-2006, ikke må være et selskab ejet af andelsboligforeningen. Dette stemmer også fuldt overens med ministerens beskrivelse, dog uden at andelsbolighaverne følger hans eksempel og fraflytter ejendommen. Tinglysningen vil i forbindelse med salget af andelsboligforeningens ejendom kontrollere, hvorvidt der er sammenfald med sælger og køber.

Såfremt det agtes at få etableret ejerlejligheder til de tidlige andelshavere, vil investorens rolle kun være at opkøbe ejendommen, opdele den til ejerlejligheder, og sælge disse enkelvis til nye købere, som *kan* være tidlige andelshavere. Investor er således udelukkende mellemmand, der sikrer ejendommens opdeling i ejerlejligheder efter EJL's bestemmelser.

Problemet med modellen fra ØLK 04-08-2006, hvorefter andelsboligforeningen bliver overtaget af et anpartsselskab er, at dommenen kan se sammenfaldet mellem andelshaverne, og de der tegner anpartsselskabet. Hvis andelsboligforeningen først er oplost og ejendommen overdraget til en investor, vil man ikke efterfølgende kunne sammenholde oplysninger mellem tidlige og kommende beboere i lejlighederne, fordi tingbogen ikke bevarer historiske oplysninger.

Advokat

Et konverteringsprojekts ankermand må formeltlig være en advokat, idet advokaten uanset de nærmere forhold er indblandet i forbindelse med udfærdigelsen af skøder i de forskellige stader af omdannelsen. Selvom andelsboligforeningen sætter projektet i gang, eksisterer foreningen ikke efter oplösung og kan derfor ikke foretage sig noget efterfølgende. Derfor tilkobles en advokat til at sikre processens fuldførelse⁶⁹.

⁶⁹ Det er således advokaten, der kontakter landinspektøren for selve opdelingen, og derved er landinspektøren ikke direkte involveret i juridisk eller økonomisk rådgivning.

Advokatbranchen har ifølge landinspektørpraksis siden kendelsen i august 2006 været meget tilbageholdende overfor sager omhandlende omdannelse fra andelsboliger til ejerlejligheder, idet kendelsen var så utvetydig. Advokaten har et professionelt ansvar overfor sine klienter og kan derfor blive økonomisk ansvarlig, hvis sagen ikke kan gennemføres. Advokaten er derfor forpligtet til i hvvert enkelt tilfælde at tage stilling til, om metoden er en omgåelse af § 10, stk. 9, nr. 2. Det må formodes, at denne problematik var årsagen til, at man i forbindelse med ØLK 04-08-2006 lod det være åbenlyst, at der var sammenfald i såvel tid som mellem købere og sælgere.



5 Andelsboliger

Aftalegrundlag

Førhandsaftaler om betingede handler mellem parter er, jf. TL § 1, kun sikret overfor tredjemand, såfremt aftalen tinglyses på ejendommen. Hvis andelshaverne ville vide sig sikre på tilbagekøb af deres lejligheder, ville den almindelige situation således være at tinglyse betingede skøder på ejendommen i forbundelse med foreningens salg af ejendommen til investoren. Situationen ville dog stille sig direkte op af kendelsen, idet der af tingbogen i så fald ville fremgå, at de samme andelshavere efter ejerlejlighedsopdelingen ville være nye ejere. Derfor må en sådan proces være at betragte som direkte omgåelse⁷⁰.

Det har ikke været muligt at undersøge, hvordan beboerne sikrer sig en vis kontrol med investorens handlinger, da det ville være omgåelse af bestemmelserne på forhånd at indgå aftaler om et senere salg. Det er derfor vores vurdering, at parterne i en sådan omsættingsproces skal stole meget på hinanden, idet andelshaverne ikke kan vide sig sikker på, om den nye ejer indgår nye aftaler med andre. Omvendt har andelshaverne ved salget af foreningens ejendom fået en økonomisk gevinst, som de i principippet lige så vel kan købe en ejerlejlighed for et andet sted.

Økonomi

Udover aftalegrundlaget kan der opstå en række problemstillinger om værdifast sættelsen af ejendommen. Derfor vil i det følgende beskrives forskellene mellem ejendommens værdi afhængigt af dens status, hvilket støttes op af den illustrerede principskitse i figur 11.



En ejendom ejet af en andelsboligforening kan – jf. ABL § 5, stk. 2 – værdifast sættes som en beboet udlejningsejendom, hvor der skal tages hensyn til, om der er mulighed for udstykning [Karnov, ABL, note 51]. Hvis den sælges i fri handel, vil den således kunne indbringe en værdi som en beboet udlejningsejendom, der kan opdeles i ejerlejligheder, idet man må forvente, at beboerne vil fortsætte med at bebo lejlighederne, blot som lejere i ejendommen. Lejere er beskyttet mod bl.a. opsigelse og større huslejestigninger⁷¹.

⁷⁰ Tilbagekobsklassulen vil formentlig blive aktivt af tinglysingdommeren i forbindelse med dommerens almindelige prøvelespligt. Ved prøvelespligten skal dommeren påse, at dokumentet, der ønskes lyst, opfylder kravene, der stilles i TL eller andre love, der medfører bestemmelser om tinglysing [Illum 1994, s. 211]. Særligt TL § 15 vil i den forbindelse have indflydelse på, om en andelsholig forening kan tinglyse en klausul om, at andelshaverne skal kunne købe lejlighederne tilbage efter opdelingen.

Figur 11 Principskitse, der angiver en værditilfældet, hver gang ejendommen skifter status. Figuren skal ikke riske, hvor stor en værditilfældet ejendommen tilføres, men blot illustrere at der sker en værdiforøgelse.

⁷¹ Udlejeren har dog mulighed for at gå boligretten og få regulert lejen i ejendommen, hvis den er sat for lavt.

gennem LEL, og af denne grund vil ejendommen alt andet lige være mindre værd for en investor end en tom udlejningsejendom. På principskitsen er denne værdi markeret med blå farve. Hvis beboerne fraflytter hele ejendommen, vil dens handelsværdi stige markant (gul farve), idet lejlighederne nu er tomme. Bygningen kan stadig opdeles, men ejerlejlighederne kan nu sælges enkeltvis og er derfor ikke længere underlagt LEL's stramme regulering.

Hvis investoren vælger at lade ejendommen opdele i ejerlejligheder, mens lejlighederne stadig er beboede, vil ejendommens værdi stadig være lav, idet den vil være at betragte som en udlejet udlejningsejendom. Værditilvæksten ved at lade ejendommen opdele i ejerlejligheder vil først ske, når lejeren flytter ud og ejeren kan udbyde den ledige bolig i fri til salgs, hvor handelsværdien på lejlighederne kan forøge ejendomsværdien yderligere (brun farve).

Omdannelsesmetode

Ønsket om omdannelse af andelsboliger til ejerlejligheder er bl.a. bundet i de værditilvækster boligmarkedet har givet ejerboligerne, som rapporten indledende redegoerde for. Men idet andelsboligforeninger er afskaret fra selv at opdele i ejerlejligheder, er man nødsaget til at anvende uvidlige tredjemand til at gennemføre omdannelsen.

Hvis beboerne vælger at blive boende i deres lejligheder, er de beskyttet af LEL, så investoren ikke kan opsigte dem. Det betyder også, at ejendommens værdi ikke ændres som følge af salget og opdeling i ejerlejligheder. Såremt investorens sælger ejerlejligheden til andre end beboeren, vil prisen for lejligheden ligeledes være lav fordi lejligheden er udlejet. Af dette ses, at investoren ved, at sælge en udlejet ejerlejlighed til en tredjemand ikke får del i de værdistigninger, som ejerlejlighedsopdelingen medfører, hvorfor denne metode ikke umiddelbart er attraktiv for investoren.

Vælger beboerne derimod at fraflytte ejendommen, inden investoren begynder at sælge ud af lejlighederne, vil investoren opnå den fulde værdistigning på ejendommen, da lejlighederne ikke længere er udlejet og derfor fri kan handles som tomme ejerlejligheder. Andelshaverne vil dog ikke have gavn af at fraflytte ejendommen, idet de udover at miste hele ejendommens værdistigning heller ikke vil kan gøre indsigelser mod investorens salg til andre købere end andelshaverne. Derfor vil denne metode⁷² vil formentlig ikke ske foranlediget af andelshaverne.

For at begge parter vil være interesserede i en sådan proces, skal begge både have udbytte af ejendomsværdistigningen og være sikre på, at overdragelsen sker tilbage til andelshaverne. Dette uddybes i det følgende:

Investoren køber ejendommen af andelsboligforeningen for et beløb svarende til vurderingsprisen som *udlejningsejendom med mulighed for opdeling i ejerlejligheder*. Derved får andelsboligforeningen en del af den forventede værdistigning. De oprindelige andelshavere fortsætter med at bebo



5 Andelsboliger

ejelighederne på lejevilkår, og er beskyttet af LEL. Investoren har nu mulighed for at lade ejendommen opdele i ejerlejligheder, såfremt ejendommen opfylder kriterierne i EJL § 10-10a.⁷³

I kraft af at andelshaverne bebor deres lejligheder, beskyttes de mod investorens salg til tredjemand, fordi ejerlejlighederne, jf. LEL § 84, litra a, efter opdelingen ikke kan sælges som ledige boliger til andre end beboeren selv. Værdien vil således først ramme markedsprisen for en ejerlejlighed i forbindelse med lejernes fraflytning af ejerlejligheden eller ved tilbagesalg til lejeren. Investoren må derfor stole på, at beboerne bidrager til at ejerlejlighederne efter opdelingen kan sælges som frie boliger, idet købsummen ellers må betragtes som værende for høj for en udlejet udlejningsejendom. Tilsvarende har beboerne den risiko, at investoren ikke efterfølgende vil sælge ejelighederne til dem, men i stedet afvente at de fraflytter lejlighederne og sælger dem som værdifulde tomme ejerlejligheder.

De nyopdelte ejerlejligheder handles mellem beboerne og investoren til *almindelig handelspris*, som samlet er højere end den overdragelsessum, som investoren betalte andelsboligforeningen for ejendommen. Derved opnår investoren sin fortjeneste for det fuldførte arbejde med opdelingen. Andelshaverne har på baggrund af salget af ejendommen som en udlejningsejendom med mulighed for opdeling højest en økonomisk gevinst og har tilmed muligheden for at blive ejer af egen bolig.

Ovenstående beskrivelse giver anledning til at antage metodens holdbarhed, idet både andelshaverne og investoren er usikre på hinanden, da den genseidige aftale med hinanden ikke kan tinglyses ud fra et omgåelsessynspunkt. Men vi vil til gengæld ikke aprise at metoden eller andre lignende måder anvendes som led i andelsbolighavernes jagt efter selvstændighed og værditilvækster.

5.5 Opsamling

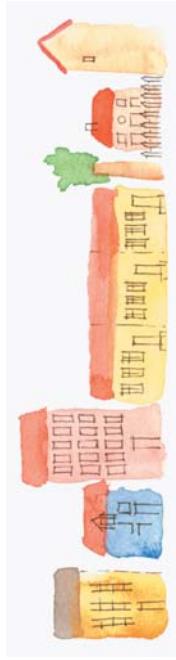
Oprettelse af en andelsboligforening forudsætter en ejendom med mindst tre beboelseslejligheder. Større beboelsejendomme opført før 1966 kan ikke ejerlejlighedsopdeles og som fremhævet i analysen er andelsboligforening i disse ældste beboelsejendomme det nærmeste, man som beboer kan komme på at opnå ejerskab over egen bolig. I disse ejendomme kan det derfor være en fordel at etablere andelsboliger som en ejerskabsmodel.

Situationen er helt anderledes med hensyn til nyere og nyopførte andelsboliger. Det fremgår af analysen, at målgruppen til disse boliger i dag er ældre mennesker med opsparing fra en tidligere ejerbolig, da nye andelsboliger som udgangspunkt er for omkostningstunge for førstegangskøbere. Ydermere kan det påpeges, at investorens valg af afdragsfrie flexlån som

⁷³ Opdelingen og videresalget hindres – jf. ABL § 2, stk. 2 – ikke af bestemmelser om tilbudspligt, jf. i LEL § 100, stk. 3.

LEL § 84, litra a

I opsigelsesretten efter § 83, stk. 1, litra a, gælder følgende begrænsninger:
a) Vedrører lejerholdet en beboelseslejlighed, er det en betegelse, at udlejeren selv agter at bøbo lejligheden. Er denne en ejerlejlighed, som udlejeren ikke tidligere har bøboet, er det tillige en betegelse, at lejemålet er indgået før 1. juli 1986.



udgangspunkt ikke er en fordel for andelshaverne, idet deres fællesøkonomi er meget følsomme overfor konjunktursvingninger.

Der er ikke noget til hinder for, at en andelsboligforening omlægger sine lån og skaber mere eller mindre økonomisk frihed for andelshaverne. I denne sammenhæng viste analysen, at andelsboligforeningen bl.a. kunne omfordеле gældsbryden mellem foreningen og den enkelte andelshaver. Fordelen ved at foreningen optager større fælles gæld er, at andelsboligforeningen kan opnå lån med bedre renteforhold og samtidig skal den enkelte andelshaver betale mindre for andelsbeviset. Omvendt kan fordeLEN ved individuel gæld være, at skattefradraget for renterne er større for den enkelte andelshaver, og samtidig er andelshaveren selv herre over, hvordan deres lån i andelsbeviset skal optages. Derudover har den enkelte, i kraft af afdrag på egen gæld, mulighed af at lave en større opsparing i boligen. Der kan dog ikke ændres på den enkelte andelshavers indflydelse på andelsboligen.

I analysen blev det påpeget, at også oplosning og likvidation af en andelsboligforening er en mulighed for at opnå en økonomisk gevinst. I denne sammenhæng skal vedtagelsen om nedlæggelse ske med særligt flertal på generalforsamlingen, og der skal desuden udpeges to likvidatorer, der skal forestå oplosningen og salget. Et salg af foreningens ejendom kan frifattes for ejendomsavancebeskatning, såfremt likvidationsprovenu fordeLES til medlemmerne af andelsboligforeningen i samme kalenderår som foreningen oploses.

I forbindelse med foreningens oplosning og salg af ejendomme viste analysen, at andelsboligforeningen kan vælge at sælge ejendommen som udlejningsejendom, eller lade den udstykke til selvstændige boliger og derefter sælge dem tilbage til de enkelte andelshaver. Det blev beskrevet, at andelsboligforeningen ikke må sælge boligerne »for billigt« til andelshaverne, da disse så risikerer beskatning af fortjenesten ved et senere salg til tredjemand. Andelshaverne skal derfor købe boligen tilbage til handelspris, men da de efterfølgende får del i det skattefrie likvidationsprovenu, overdrages overskuddet efterfølgende tilbage til andelshaverne. Hvis andelsboligforeningen ikke kan udstykke pga. vandrette skel, kan foreningen ikke opdeLE ejendommen i ejerlejligheder. Det blev i analysen beskrevet, at årsagen til dette skydes, at EJL's § 10, stk. 9, nr. 2 er et forbud mod at ejerlejlighedsopdeLE ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger. Gennem en analyse af bestemmelserne blev det konkluderet, at hvis ejendommen bliver solgt til en uafhængig tredjemand, må det være muligt for vedkommende at ejerlejlighedsopdeLE ejendommen, forudsat at den opfylder EJL's øvrige krav til ejerlejlighedsopdeling. Efter opdelingen kan lejlighederne frit sælges tilbage til de tidligere andelshaverne, men de kan dog ikke vide sig sikre på, om de kan købe lejlighederne tilbage, eftersom de ikke længere ejer ejendommen. Ved nedlæggelse og likvidation af foreningen er beboerne dog beskyttet af LEI, og såfremt de bliver boende i lejlighederne, vil det dog være mest

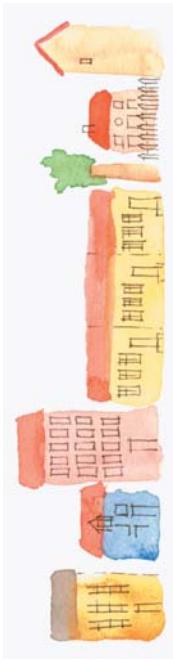


5 Andelsboliger

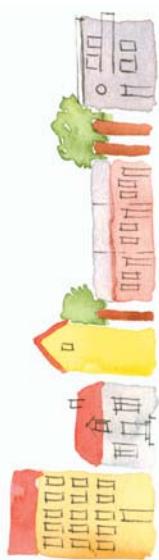
attraktivt for sælger at sælge ejerlejlighederne til beboerne.

Andelshaverne får desuden ikke den samme økonomiske gevinst, som hvis ejendommen kunne udstykkes, eftersom den uvildige tredjemand må formodes at ville have del i den fortjeneste, der skabes ved at konvertere ejendommen til ejerlejligheder. Andelshaverne kan dog få en betydelig gevinst ved at sælge ejendommen som en udlejningsejendom med mulighed for ejerlejlighedsopdeling, og såfremt andelshaverne bliver boende som lejere i ejendommen, er de beskyttet gennem LEl, og det må derfor formodes, at de vil blive tilbuddt at købe lejligheden før andre.

Samlet set fremgår det af analysen, at der i ældre ejendomme, der ikke kan ejerlejlighedsopdeles, er mulighed for at få et vist ejerskab i form af andelsboliger. I disse ejendomme kan andelsforeningen vælge at lade størstedelen af gælden ligge hos enten foreningen eller det enkelte medlem, med de konsekvenser dette matte medføre. Der kan dog ikke ændres på graden af selvstændighed for det enkelte andelsboligmedlem i disse foreninger. Omvendt viste analysen, at for andelsboligforeninger i nyopførte ejendomme kan omkostningerne være høje og nå et niveau som for tilsvarende ejerboliger. Hvis disse andelsboliger kan udstykkes, kan foreningen selv forestå en konvertering til ejerboliger, men er der vandrette ejendomsgrænser, må foreningen overdrage ejendommen til en uvildig tredjemand, der uafhængigt af andelsboligforeningen kan forestå opdelingen.



Boligejerskabsmodeller



Side 128

6 KONKLUSION

Projektets foranalyse er udarbejdet med udgangspunkt i boligmarkedets udvikling. Foranalyesen er en metodisk undersøgelse af de syv boligejerskabsmodeller, som findes på det danske boligmarked, og der fokuseres på økonomiske, juridiske og organisationsforhold. På baggrund af en række udvalgte vurderingselementer er modellerne herefter sammenstillet med det formål at udvælge de boligejerskabsmodeller, der er mest fordelagtige.

Af de syv modeller er der helt kun tre, som er interessante at underkaste en videre analyse, idet de øvrige fire enten er afskåret fra etablering eller er begrænset til områder, som allerede kan dækkes af de tre udvalgte modeller, som tilmeld giver beboerne større økonomiske fordele og mere ejerskab.

Ejerlejligheder har vist sig at være absolut mest attraktiv, eftersom de har meget brede anvendelsesmuligheder og samtidig giver beboeren meget stor selvstændighed. Ejendomme opdelt i anpartier har dog også en stor grad af selvstændighed, men eftersom ejerlejligheder og anpartslejligheder kan anvendes på forskellige ejendomme, og der tillige er situationer, hvor alene anpartslejligheder er en mulighed, vil ejerskabsmodellen stadig være en mulig løsning ved opdeling af en ejendom med flere beboelseslejligheder. I en andelsboligforening er der ikke stor selvstændighed forbundet med boligen, men det er imidlertid stadig en interessant ejerskabsmodel, da andelsboliger kan dække et andet segment af boliggassen, og derfor kan etableres i bygninger, der er afskåret fra etablering af nogen anden boligejerskabsmodel.

På baggrund af udvælgelsen er følgende problemformuleringen opstillet:

Hvorfor og hvornår antedes anpartslejligheder og andelsboliger, og hvordan tilstræbes ejerlejlighedsliggende forhold for disse boligfællesskaber?

Med afsæt i problemformuleringen er problemanalysen struktureret i to selvstændige analyser af hhv. anpartslejligheder og andelsboliger, idet disse definitionsmæssigt er fuldstændigt afskåret fra at kunne anvendes på samme bygninger. Analyserne har derimod tilfælles, at de samlet skal bidrage til en besvarelse af problemformuleringen, og denne konklusion har derfor til formål at opsamle de resultater, som er udarbejdet undervejs.

Dette kapitel er struktureret efter samme opbygning som problemanalysen, dvs. først redegøres for håndtering af anpartslejlighederne og efterfølgende fokuseres på andelsboligerne. I forhold til problemformuleringen er underafsnitene opbygget således, at der først søges at besvare første del, om hvornår og hvorfor den pågældende ejerskabsmodel anvendes, for dernæst at



redegøre for, hvordan der i den forbindelse kan tilstræbes ejerlejligheds lignende forhold for ejerskabsmodellerne.

ANPARTSLEJLIGHEDER

Anpartslejligheder er definitionsmæssigt afgrenset til ejendomme med maksimalt to beboelseslejligheder. Det vil således alene være mindre ejendomme, som kan anvendes til anpartsløjdhedsopdeling.

Anpartslejligheder har et stort overlap med ejerlejligheder, der ligesom anparter kan etableres i ejendomme med netop to beboelseslejligheder. Tofamilieshuse må derfor overvejende forventes at blive opdelt i ejerlejligheder. Ikke desto mindre har anpartslejligheder en fordel frem for ejerlejligheder i ganske særlige situationer, hvor der ved salg af den ekstra bolig kan undgås ejendomsavancebeskræftning. Det gælder særligt for ejendomme, hvor den bygning som ønskes opdelt, tidligere i sin helhed har tjent som bolig for ejeren. Efter opdeling i anpartslejligheder kan ejeren sælge anparten med skattefriftagelse af fortjenesten, jf. EAL § 8 om skattefriftagelse af fortjeneste ved salg af egen bolig. Efter opdelingen i anparter kan ejerne i fællesskab beslutte at lade ejendommen opdele i ejerlejligheder og derved opnå de fordele, som ejerlejligheds ejere høster.

I projektet belyses endvidere de ejendomme, som er afskåret fra ejerlejlighedsopdeling, men hvor opdeling i anpart er en mulighed:

Ejerlejlighedsopdeling forudsætter, at der er registreret mindst to boliger på en ejendom, hvorefter enfamilieshuse, jf. EJL, ikke kan opdeles i mindre enheder. Et enfamilieshus kan dog godt være inddelt i flere beboelsesenheder, da det ikke er ulovligt at bo flere familier i samme bolig. Årsagen til, at der i visse tilfælde ikke kan registreres flere beboelseslejligheder på en ejendom, kan bero på såvel retlige som fysiske omstændigheder, idet der i lokalplaner kan være fastsat betingelser om enfamilieshuse, eller der kan være bygetekniske forhold, som hindrer en fuldstændig adskillelse af beboelseslejlighederne.

Ejendomme, der udover beboelseslejligheder også består af erhvervsanvendelse, kan, hvis der maksimalt er to boliger, opdeles i anpart. I en sådan ejendom er anpartsopdeling det eneste alternativ til udlejning. Til gengæld kan anvendelsen af erhvervsanpart ikke efterfølgende omdannes til beboelse, hvilket skal fasthægges i forbindelse med opdelingen. Når erhverv og beboelse er placeret sammen, er det vigtigt at få sikret ejerne i forhold til hinanden, især med henblik på forholdet mellem erhvervet og boligerne. Mange ejendomme opdelt i anpart har kun to ejere, mens der i blandede ejendomme ofte vil være flere ejere og med hver sin interesse afhængigt af, om de ejer en bolig- eller en erhvervsdel. Derfor bør forhold om beslutningskompetence og husordning få en særlig betydning i forbindelse med anpartsopdelingen og udarbejdelsen af samejekontrakter.

Landbrugsejendomme er pr. definition afskåret fra at kunne opdeles i ejerlejligheder. På en



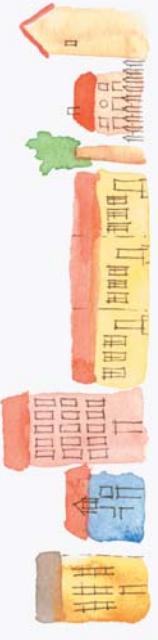
6 Konklusion

landbrugsejendom har man gennem PL ret til indretning af én bolig i en nedlagt driftsbygning, og der vil således være mulighed for etablering af en ekstra boligenhed på ejendommen. Såfremt der kan gives tilladelse til udstrykning af den ekstra bolig, vil man herigenmøn kunne opnå fuldt ejerskab over boligen, men hvis udstrykning omvendt ikke er muligt, vil opdeling i anpartslejligheder være en løsning. Det skal dog fremhæves, at hvis ejendommens areal nedbringes til under 2ha, bortfalder landbrugspflichten, hvorefter ejendommen kan opdeles i ejerlejligheder. Det kan dog ikke forventes at opnå landzonetilladelse til videreførelse af ejerlejlighederne, men disse kan i stedet opdeles i anpartslejligheder efterfølgende.

Når en landbrugsejendom opdeles i anpartslejligheder opstår en situation, som adskiller sig fra anpartsopdeling i de øvrige ejendomme. Ejendommen er efter anpartsopdelingen stadig en samlet enhed, hvilket både giver fordele og ulemper for ejerne. Blandt fordele er de særlige skatteregler, som gælder for landbrugsejendome. Herigenmøn kan opnås en stor skattefrihed i forbindelse med driftsomkostninger. Derudover kan det være en væsentlig fordel, hvis ejendommen skattemæssigt klassificeres som landbrugsejendom, da beskatning af grundværdien og grundskyldpromillen sættes væsentligt lavere end ved andre ejendomme. Blandt ulemperne er der uddover den manglende mulighed for ejerlejlighedsopdeling også en anden begrænsning, da der på landbrugsejendomme ikke kan tillægges arealer eksklusiv brugstret, i samme omfang som på andre ejendomme. Arealer, der anvendes i driftsmæssigt henseende – eller kan anvendes driftsmæssigt – tillægges en kollektiv risiko for ejendommens ankerænd og kan således ikke tillægges særskilt brugsret. Dette sådtes alene arealer, som ikke kan klassificeres som landbrugsgjorder, som kan tillægges eksklusiv brugsretsaftale. Hvis det kun er den ene ejer, som er ankermand, har vedkommende naturligvis brugstret til alle driftsarealer på landbrugsejendommen.

I forbindelse med opdeling af en ejendom i anpartslejligheder er der en række forhold omkring aftalegrundlaget som skal tages i betragtning. Eftersom det indbyrdes forhold mellem anpartslejligheder ikke er regulert gennem lovgivningen, er det af afgørende betydning at udfærdige en formuelt samejekontrakt. I analysen er der opstillet en række forhold, som er anbefalelsesværdige at anvende som et minimumskatalog ved udarbejdelsen af kontrakten. I det følgende vil de vigtigste elementer herfra blive opridset.

Kontrakten skal først og fremmest indeholde en entydig definition af brugsrettsretighederne for den enkelte anpartslejlighed. Det er meget afgørende, at der på såvel indendørs- som udendørsarealer klar specificeres hvilke arealer, der er underlagt eksklusiv brugstret, og hvilke, der klassificeres som fællesareal. Det er ligeledes vigtigt, at der fastlægges klare forhold om ledelse og styring af ejendommen. Eftersom der er en stor grad af fællesskab på ejendommen er det vigtigt, at beslutningskompetencene er afdelt, og i særdeleshed hvordan fordelingen af indflydelsen mellem anpartshaverne er.



Et afgørende element for fellesskabet er regulering af de økonomiske forhold. Hver anpartshaver skal have fri mulighed for at optage særskilte lån i sin anpart, uden at dette skal godkendes af de øvrige anpartshavere. Herudover har fordeling af fællesudgifterne stor betydning, da det skal aftales, hvordan udgifter påhviler den enkelte anpartshaver, og hvorledes man skal forholde sig, hvis den en part ikke kan betale sine udgifter. Andre forhold, som skal sikres er, at samejekontraktsens indhold ikke må ændres uden panthavernes samtykke, hvilket overvejende er et krav, som panthaver stiller til samejekontrakten.

ANDELSBOLIGER

Andelsboligforeninger kan kun stiftes i ejendomme med mindst tre beboelseslejligheder og dermed supplerer andelsboligsektoren de områder, som ikke er dækket ind under ejer- og anpartslejligheder. Samtidig er der dog også overlap med ejerlejligheder, idet begge typer kan etableres i nyere etageejendomme med mere end to beboelseslejligheder. I disse situationer vil ejerlejligheder ud fra foranalysens konklusion altid være at foretrække, men det er bygherren, der ved nybyggeri afgør, hvilken boligejerskabsmodel der etableres. Derfor vil der være andre afgørende faktorer, end de der dannede grundlag for vores vurdering af boligejerskabsmodellerne iforanalysen. I projektet beskrives en bygherrens typiske kriterier forvalg af boligform i forbindelse med et nybygget boligfællesskab. Heraf ses det, at særligt geografin har betydning, fordi etterspørgslen efter hhv. ejer- og andelsboliger varierer regionalt. Desuden markedsføres salg af andelsholger på den månedlige boligafgift der med lav rente giver lav boligafgift, og derfor finansieres projekterne i høj grad med billige afdragsfrie rentetilpasningslån. Det er efterfølgende op til andelshaverne at konverte sådanne lån, hvis ikke de vil risikere, at boligafgiften stiger i takt med renten.

I de ejendomme, der er opført inden 1966 og således er afskåret fra ejerlejlighedsopdeling, er andelsboligmodellen dog absolut at foretrække, eftersom det trods alt giver mere ejerskab at være andelshaver end lejer. Herved opnås en større frihed til i en vis grad at regulere økonomiske og strukturelle forhold i ejendommen, dog i samråd med de andre andelshavere.

Ejerlejligheder har en meget høj grad af økonomisk selvstændighed, som kan tilstræbes ved at omlägge andelsboligforeningens realkreditgæld til individuel belæning. Det er herefter andelshaverens opgave at forvalte lønene og tilpasse dem efter deres personlige økonomi. Som konsekvens af at en andelshaver ikke kan opnå samme rentevilkår som andelsboligforeningen, er argumentet for omlægningen, at andelshaveren opnår et så stort personligt skattefridrag, så renteulempnen mindskes væsentligt.

Det er derfor muligt for en eksisterende andelsboligforening at tilstræbe en vis grad af de økonomiske fordele fra ejerlejligheder, men der er derimod ikke nogen umiddelbar mulighed for at ændre de organisatoriske forhold og skabe mere individuel indflydelse og samtidig opretholde



6 Konklusion

andelsboligforeningen.

Der er dog mulighed for at en andelsboligforening likvideres og ejendommen ændres til en anden ejerskabsmodel. En likvidation kræves vedtaget på en generalforsamling med et særligt stort flertal mellem andelshaverne og samtidig skal der udpeges to likvidatorer, som skal forestå oploesningen og de praktiske forhold. Likvidatorerne skal i særdeleshed være opmærksomme på skatteforholdene på ejendommen, idet andelshavernes fortjeneste ved likvidation af foreningen er skattefri, såfremt foreningen ikke har haft udlejning til andre end andelshaverne, og hvis udloddningen af provenuet sker i samme kalenderår som foreningen oploses i.

Der er forskellige muligheder for at opdele ejendommen i selvstændige enheder, idet omstændighederne afgør, om ejendommen kan opdeles med lodrette snit eller ej. Hvis opdeling kan ske ved lodrette snit, kan ejendommen udstykkedes til selvstændige ejerboliger, og der kan etableres en grundejerforening til at forvalte de fælles arealer, som vil være tilbage efter udstykningen. Det er dog en forudsætning for udstykning, at hele opdelingen kan foretages med lodrette snit, og at der ikke ligger nogen retlige hindringer i form af servitutter eller lokalplan. Meningen med at udstykke en andelsboligforening er at salget af boligerne skal ske tilbage til de tidligere andelshavere, og i den forbindelse er det afgørende at have fokus på de værdiforskel, som opstar ved ejendommens statusændring. Andelshavernes købspris af deres bolig skal afspejle bolagens reelle handelsværdi, idet skattemyndighederne ellers anser købet for at være en intern handel, hvilket betyder at en senere fortjeneste ved salg til tredjemand kan blive beskattet.

Kan en andelsboligforenings ejendom på grund vandrette ejendomsgrænser ikke udstykkes, forhindres en opdeling af foreningen i ejerlejligheder af en bestemmelse i EJL. En nærmere undersøgelse af bestemmelserne indførte og fortolkning viser, at forbuddet mod ejerlejlighedsopdeling gælder alle ejendomme, der er ejet af en andelsboligforening. Ejendommen er således afskåret fra, at andelsboligforeningen kan opdele den i ejerlejligheder, men der er ikke noget til hinder for at ejendommen overdrages til en uvidtgående tredjemand, som herefter kan opdele ejendommen, hvis den i øvrigt opfylder kriterierne for at kunne opdeles i ejerlejligheder. Metoden er dog en del mere usikker, eftersom andelshaverne ved overdragelsen fraskriver sig enhver kontrol med ejendommens fremtidige udvikling. Iforbindelse med en sådan omdannelse er økonomin den afgørende faktor, idet oplosning og opdeling af andelsboligforeningen bunder i bestræbelserne på at konverte ejendommen til ejerlejligheder og i særdeleshed at uddrive den økonometriske gevinst, som ligger i en sådan konvertering.

Efter ejerlejlighedsopdeling vil andelshaverne formentlig være interesserede i at tilbagekøbe boligerne fra investoren, og for at begge parter sikrer sig en økonomisk fortjeneste ved konverteringen kan det væges at sælge ejendommen til investoren til et lidt højere beløb end dens reelle handelspris eksempelvis som en udlejningsejendom med mulighed for ejerlejlighedsopdeling. Hermed opnår andelshaverne en større fortjeneste ved salget, end hvis ejendommen var solgt som udlejet udlejningsejendom. Når ejerlejlighederne er etableret, kan



beboerne tilbagekøbe disse til en handelspris som ledige ejerlejligheder, hvorfedt investoren opnår sin fortjeneste. Såfremt andelshaverne bliver boende som lejere, mens ejendommen skifter status fra andelsholigforening til selvstændige ejerlejligheder, sikres beboerne med bestemmelserne i LEL, og kan ikke umiddelbart opsiges.

Metoden indeholder imidlertid så mange usikkerhedsfaktorer, at det ikke kan betegnes som en reel metode til at tilstræbe ejerlejlighedslignende forhold i en andelsboligforening. Det vil afhænge meget af de nærmere forhold i en given situation, om en sådan procedure kan gennemføres.

Projektgruppen har i analysen også påpeget, at bestemmelser om afskæring af andelsboligforeningers muligheder for ejerlejlighedsopdeling bør udgå, da vi mener, at der er stor urimelighed i at andelsboligforeninger med vandrette ejendomsgrænser ikke har de samme muligheder for at konverte til ejerboliger som andelsboligforeninger med lodrette ejendomsgrænser. Desuden kan det antages, at man ved ovennævnte metode giver den uvildig tredjemand en del af den fortjeneste, som andelshaverne gennem vedligeholdelse og prisudvikling har opnået på ejendommen.

På baggrund af problemanalysens redegørelse om mulighederne for anvendelse af andre boligejerskabsmodeller end ejerlejligheder, har vi gennem dette projekt opnået en afdækning af de mange muligheder, der er for at anvende anpartstiligheder og andelsboliger i forskellige ejendomme. Projektet har således vist, at der afhængigt af forholdene er vidé muligheder for at tilstræbe ejerlejlighedslignende forhold i disse boligejerskabsmodeller.



7 PERSPEKTIVERING

Analyserne til besvarelse af problemformuleringen har udmonteret sig i en beskrivelse af en række muligheder for ejere og beboere i ejendomme med flere boligheder, således de kan opnå ejerlejligheds lignende forhold i deres boliger. Beboerne kan således kompensere for de forskellige forhold, som ikke er mulige at opnå i deres nuværende situation. Anpartslejligheder og andelsboliger har, som rapporten også redegrjorde for, meget få fællestørk, hvilket også afspejles i meget forskellige analyser af de to boligejerskabsmodeller. Trods dette kan der af projektet læses visse lighedspunkter – uanset hvilken løsningsmodel, der anvendes. Projektets hovedanalyser har specielt et grundlæggende fælles træk, idet de forskellige løsningsmodeller til at opnå ejerlejligheds lignende forhold alle bunder i økonomiske bevæggrunde.

Erkendelsen af ovenstående ligger ikke inden for problemfeltet, og det må derfor anses som værende en "bileffekt", at det ud fra projektet kan konstateres, at økonomi tilsyneladende har større betydning for valg af boligform end først antaget. Det felles karakteristikum inspirerer til at sætte det samlede projekt ind i et helt andet perspektiv med det formål at trække nogle generelle linier ud af projektet.

Denne perspektivering vil først klargøre de elementer, som ligger til grund for vores påstand om økonomien som afgørende faktor for valg af boligejerskabsmodel. Herefter vil der med baggrund i udtalelser fra en fremtidsforsker blive diskuteret, om andelsboligen har en fremtid, når økonomien får en betydende faktor for valg af boligform.

Foranalysen påpegede en række organisatoriske forskelle mellem boligejerskabsmodellerne, og den efterfølgende opsamling og udvælgelse knyttede sig i høj grad til organisatoriske overvejelser og muligheder for større selvstændighed i ejerskabsmodellerne. Selvom disse forhold er vigtige, må vi på baggrund af resultaterne i problemanalySEN kunne konstatere, at årsagerne til valget i højere grad knytter sig til den større økonomiske frihed end til beslutningsfrihed. Større organisatorisk og økonomisk frihed følges ofte ad, og derfor vil en omdannelse i de fleste tilfælde medføre flere "frihedsgrader" for beboerne.

Opdeling af en ejendom i anpartslejligheder sker altid foranlediget af et ønske om at uddrive den ekstra værdi ved at en ejendom kan sæges som to særskilte boliger. For de ejendomme med højst to beboelser, der er afskæret fra ejerlejlighedsopdeling, er anpartsopdeling den mest hensigtsmæssige måde at omdanne ejendommen til at have en større grad af ejerskab end udlejningsejendomme. For ejendomme, der både kan opdeles i ejerlejligheder og anpartslejligheder, synes anpartslejligheder ikke at være foretrukne ud fra foranlyssens resultat. Ikke desto mindre er det en mulig måde at undgå beskatning af fortjenesten på den ekstra bolig i



ejendommen. Valget af andre boligtyper end ejerlejligheder er dog ofte bundet i et ønske om senere at opdele ejendommen i ejerlejligheder.

For så vidt angår andelsboliger fremträder den økonomske faktor endnu tydeligere, idet der i samtlige løsningsmodeller er økonomi forbundet med en omlægning, eller omdannelse af andelsboligforeningen. Som følge af den store mediebevægenhed omkring omlægning af lån for private, er det også helt almindeligt at andelsboligforeninger omlægger sine lån med henblik på at opnå lavere omkostninger for foreningen og dermed den enkelte andelshaver. Foreningen kan dog ydermere vælge at omfordеле gældsbryden mellem andelshaverne og foreningen, hvor man enten vælger mere eller mindre økonomisk selvstændighed. I overvejelserne har det imidlertid ikke frems্গt, at man ved at flytte balancen mellem foreningens gæld og de enkelte andelshavers gæld også flytter rundt med hæftelsesbyrderne. Dette kan forekomme foruroligende, skønt det dog ikke bør være den afgørende faktor, men alligevel indgå i andelshavernes overvejelser ved omlægningen.

Herudover giver det sig selv, at man i bestræbelserne på helt at opdele andelsboliger i selvstændige enheder, også høster en væsentlig økonomisk fordel, ved at boligen friges fra prismarkimeringsbestemmelserne og efterfølgende kan sælges til fri markedspris.

I relation til denne økonomske debat er det interessant, at fremtidsforsker Niels Bøtger-Rasmussen ved Instituttet for fremtidsforskning i Politiken d. 8. juni 2007 udtalte, at »Andelslejligheder kommer i højere grad ud i fri handel og bliver solgt til markedspriser frem for de priser, som politikere har bestemt, at de maksimalt må koste«. Han forudsær, at der om 10-15 år kun vil være de rene boligformer tilbage: lejeboliger og ejerboliger. »I takt med, at priserne er de samme, er der ikke det store argument for at bevare de politisk bestemte restriktioner.« [Politiken, 8/6 2007, *Andelsboligen i fare for at udøde*]

Udtalelsen kommer som reaktion på de seneste offentlige vurderinger af andelsboligforeningssejendomme, som ligger betydeligt højere end førhen. Når priserne på andelsboligene kommer op i et leje, som nærmer sig forhold på det frie marked medvirker vurderingen efter alt at dømme til at attraktiviteten for andelsboliger i forhold til ejerboliger blegner. Udtalelsen er interessant, idet den påpeger nogle elementer, som undervejs i analysen har været underliggende konklusioner, nemlig at priserne på andelsboliger efterhånden er så høje som tilsvarende ejerboliger, og at det derfor ikke længere kan betale sig at købe andelsboliger.

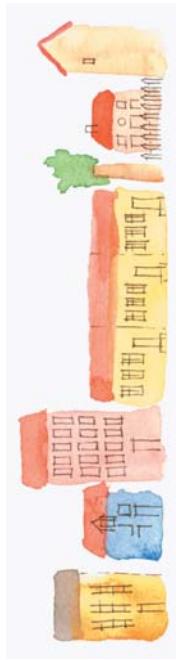
Projektgruppen vil dog tillade sig, at så tvivl om den fremtidsteori, da der som beskrevet i rapporten er stor forskel mellem nyere og ældre andelsboliger. Vi finder det ikke rimeligt at samle dem under en samlet kategori, når det omhandler påstande om fremtiden.

I analysen af andelsboliger opstiller vi en opfordring til helt at fjerne forbudet i EJL § 10, stk. 9. mod at ejerlejlighedsopdele andelsboligforeninger. Heretter vil det kun være EJL, som regulerer



mulighederne for opdeling af bygninger i ejerlejligheder. En naturlig følge af en sådan lovændring vil være, at mange andelsboligforeninger i nyere bygninger optør efter 1966 med tiden vælger at lade ejendommen konvertere til ejerlejligheder. Hvis der vedbliver med stadig at være større fordele ved ejerlejedesmødellen vil hele andelsboligsektoren i den nyere bygningsmasse måske forsvinde. Fremtidsforskerens påstande er i denne sammenhæng meget reelte i forhold til projektgruppens forslag.

Vi mener ikke, at fremtidsforskeren har ret, når det gælder de andelsboliger, som er etableret i den ældre bygningsmasse. Disse vil aldrig have mulighed for ejerlejlighedsopdeling, eller anvendelse af andre boligejerskabsmodeller end andelsboliger, som derfor vil være den bedste måde at tilstræbe ejerlejligheds lignende forhold. Andelsboliger er derfor i den ældre boligmasse stadig et meget attraktivt alternativ til lejeboliger, og derfor vil denne boligsektor til stadighed være at finde på boligmarkedet. Selvom de offentlige vurderinger i marts 2007 steg voldsomt, så andelsboliger nu er meget dyrere end tidligere, forventer vi, at priserne stabiliserer sig omkring et niveau, som markedsdikterer.

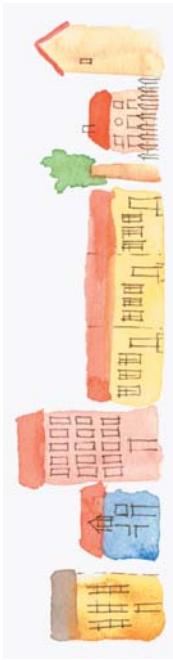




KILDELISTE

SKREVNE KILDER

- [Andelsbolig Nyt, 2005]
Andelsbolig Nyt, marts 2005, hentet 14/3 2007 <http://www.andelsportalen.dk/>
- [Arbejdsguppen om boligfællesskaber, 1994]
Arbejdsguppen om boligfællesskaber, 1994, *Boligfællesskaber – Rapport, Bygge- og boligstyrelsen, Boligministeriet*
- [Bang-Petersen, 2002, s. 19]
Bang-Petersen, Ulrik Rammeskov, 2002, *Sameje om fast ejendom – ideelle anparter, 2. udgave*, Thomson, ISBN: 87-619-0347-7
- [Bakalus, 2006]
Bakalus, Silla, 26/12 2006, *Boligmarked: Høje priser presser gamle andelsboliger*, Økonomi s. 22, Politiken
- [Blok, 1995]
Blok, Peter, 1995, *Ejereligheder*, 3. udgave, Jurist- og Økonomiforbundets forlag, ISBN: 87-574-1772-5
- [Brahm, 2006]
Brahm, Kristoffer, 9/9 2006, *Ejere af andelsboliger under pres*, Erhverv og økonomi s. 1, Jyllands-posten
- [Buch & Møller, 2005]
Buch, Anders Vestergaard & Møller, Jacob (red.), 2006, *Projektudvikling af fast ejendom – en håndbog for praktikere*, 1. udgave, Thomsen, ISBN: 87-619-1294-8
- [Buchhardt, Anne, 7/11 2006, *Hvorinår er en andelsbolig billig?*, BG Indsigt, hentet 20/2 2007 fra www.bgbank.dk



Boligejerskabsmodeller

- [Dreyer, 2004]
Dreyer, Kristian, 2004, *Ideelle ejendomme*, hentet 22/5 2007 fra
http://www.svega.dk/nyhed_h2.asp?id=61
- [Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2006]
Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2006, *Analyse af andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet*,
hentet 7/2 2007 fra www.ebst.dk/andelsboliger/
- [Folketinget, 2006]
Folketinget, 2006-07, Skatteudvalget, alm. del, Endelig svar på spørgsmål 73, hentet 24/5 2007
fra <http://www.folketinget.dk/samling/20061/alnde/SAU/spm/73/svar/endelig/20061214/334169.HTM>
- [Folketinget, 2004(a)]
Folketinget Bilag 2 til L173 2004-05, *Høringsnotat*
- [Folketinget, 2004(b)]
Folketinget Bilag 6 til L173 2004-05, *Høringsnotat*,
- [Folketinget, 1976(a)]
Folketingstidende 1976/77, 2. samling, Tillæg A
- [Folketinget, 1976(b)]
Folketingstidende 1976/77, 2. samling, Tillæg B
- [Folketinget, 1976(c)]
Folketingstidende 1976/77, 2. samling, Tillæg F
- [Garde, 1975]
Folketinget, 1975-76, tillæg A
- [Gardel, 2006]
Gardel, Uffe, 4/4 2006, *Andelsboligejere risikerer at købe dyrt*, 1. sektion, Randers Amtsavis
- [Hansen, 1998]
Hansen, Søren Friis, 1998, *Apartselskaber – efter loven af 1996*, 1. udgave, GadJura,
ISBN: 87-607-0484-5

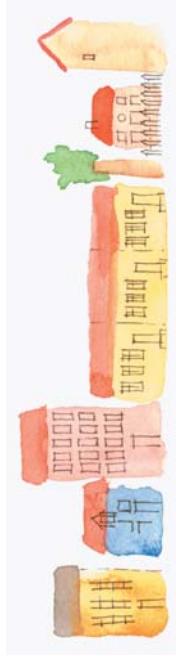
Side 140



Kildeliste

- [Illum, 1994]
Illum, Knud m.fl., 1994, *Tinglysnings 7. udgave, Jurist- og Økonomforbundets forlag*,
ISBN: 8757428646
- [Kommuneinformation A/S, 2006]
Kommuneinformation A/S, Håndbog for bygningsmyndigheder, marts 2006, AP 451, *Fortolkning af begrebet en bolig i lokalplaner*
- [Kulturarvstyrelsen, 2004]
Kulturarvstyrelsen, 2004, *Opdeling af fredede bygninger i ejerlejligheder*, Kulturministeriet,
ISBN: 87-91298-20-2
- [Møller, 2005]
Møller, Jacob, februar 2005, *Oplosning af andelsboligforeninger*, hentet 18/4 2007 fra
<http://www.kromannreumert.dk/cms/site.asp?p=504&CardId=504>
- [Neville, 2006]
Neville, Mette, 2006, *Andelsboligforeningsloven - med kommentarer*, 2. udgave, Thomson,
ISBN: 87-619-1296-4
- [Nielsen, 2007]
Nielsen, Silas Bay, 24/4 2007, *S-regering dyr for andelsbolig-ejere*, 1. sektion s. 20, Børsen,
hentet 24/4 2007 fra <http://borsen.dk/bolig/nyhed/108130>
- [Patton, 1987]
Patton, Michael Quinn, 1987, *How to Use Qualitative Methods in Evaluation*, Sage,
ISBN: 0803931298
- [Rasmussen, 2004]
Rasmussen, Lars, 2004, *Ejerlejligheder*, Aalborg Universitet, hentet 5/2 2007 fra
<http://www.plan.aau.dk/~lr/Kompendier.htm>
- [Realkredit Danmark, 2006(a)]
Realkredit Danmark, 2006, Håndbog, *Private andelsboliger*, hentet 6/2 2007 fra <http://www.rd.dk>

Side 141



Boligejerskabsmodeller

[Realkredit Danmark, 2006(b)]
Realkredit Danmark, 2006, Brochure, *Private andelsboliger*, hentet 6/2 2007 fra <http://www.rd.dk>

[Realkredit Danmark, 2006(c)]
Realkredit Danmark, 2006, Brochure, *Private andelsboliger – udstøttede med garanti*, hentet 6/2 2007
fra <http://www.rd.dk/>

[SKM2006.631.SR]
SKM2006.631.SR *Likvidation af andelsboligforening*, hentet 26/4-2007 fra www.skat.dk

[SKM2006.770.SR]
SKM2006.770.SR *Andelshaver ikke skattepligtig af beløb udbetalt i forbindelse med likvidation af
andelsboligforening*, hentet 26/4-2007 fra www.skat.dk

[SKM2006.769.SR]
SKM2006.769.SR *Omdannelse af andelsboligforening til ejerboligforening ville ikke få skattemæssige
konsekvenser for andelsboligforeningen og andelshaverne*, hentet 26/4-2007 fra www.skat.dk

[Skovgaard, 2006]
Skovgaard, Lars Erik, 11/10 2006, *Nye andelsboliger er blevet for dyre*, Business s. 5, Berlingske
Tidende

[von Eyben & von Eyben, 2003]
von Eyben, W. E. & von Eyben, Bo, 2003, *Juridisk Ord bog*, Thomson – GadJura, 11. udgave,
ISBN: 87-619-0037-0

INTERNETKILDER

[www.boligpriser.dk(a)]
[http://www.boligpriser.dk/bonds/boligprisSearch.aspx?EjendomGeografi=72000&Ejendo
mKategori=0&EjendomDatoType=1](http://www.boligpriser.dk/bonds/boligprisSearch.aspx?EjendomGeografi=72000&Ejendo
mKategori=0&EjendomDatoType=1), hentet 1/6 2007 (Informationen på siden er hentet fra
Realkredittrædet)

[www.boligpriser.dk(b)]
[http://www.boligpriser.dk/bonds/boligprisSearch.aspx?EjendomGeografi=72000&Ejendo
mKategori=0&EjendomDatoType=1](http://www.boligpriser.dk/bonds/boligprisSearch.aspx?EjendomGeografi=72000&Ejendo
mKategori=0&EjendomDatoType=1)



Kildeliste

mKategori=0&EjendomDatatype=0, hentet 1/6 2007 (Informationen på siden er hentet fra Realkreditrådet)

[www.ejendomsadministration.nu(a)]
http://www.ejendomsadministration.nu/ny_normalvedtaegt.htm, hentet 21/2 2007

[www.ejendomsadministration.nu(b)]
www.ejendomsadministration.nu/andelsindskud.htm, hentet 19/4 2007

[www.rd.dk]
<http://www.rd.dk/Link/AnpartsboligId=dealanpart>, hentet 16/2, 2007

[www.skat.dk(a)]
<http://www.skat.dk/SKAT.aspx?oID=133174&vID=201292&i=87>, hentet 23/5 2007

[www.skat.dk(b)]
<http://www.skat.dk/SKAT.aspx?oID=133156&chk=201292>, hentet 7/5 2007

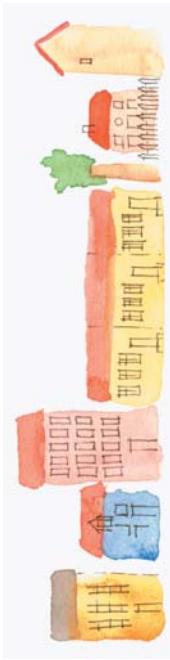
[www.andelsbolig-debat.dk(a)]
Diverse spørgsmål og står om andelsboliger – Konvertering af gæld fra forening til privat
<http://www.andelsbolig-debat.dk/andelsbolig/viewtopic.php?t=1790>, hentet 14/5 2007

[www.andelsbolig-debat.dk(b)]
Diverse spørgsmål og står om andelsboliger – Ejendomsrævdiskat på andelslejligheder
<http://www.andelsbolig-debat.dk/andelsbolig/viewtopic.php?t=1766>, hentet 24/5 2007

[www.slotsdalen.dk]
<http://www.slotsdalen.dk>, hentet 12/3 2007 (Siden er senere ændret så det ikke længere tydeligt fremgår at det er en tidligere andelsboligforening, men indicier herpå kan dog ses under »Dokumenter«.)

VEJLEDNINGER OG NORMALVEDTÆGTER

[NVA]
Normalvedtægt for en privat andelsboligforening, 2006, hentet 12/3 2007 fra <http://www.ebst.dk/file/3235/Normalvedtaegter.pdf>



Boligejerskabsmodeller

[NVE]
Bekendtgørelse 2004-12-14 nr. 1332 om normalvedtagt for ejerforeninger

[Vejledning LAL, 2005]
Vejledning 2005-06-03 nr. 37 om reglerne i lov om landbrugsejendomme

[Vejledning PL, 2002]
Vejledning 2002-10-16 nr. 9563 om landzoneadministration Planlovens §§ 34-38

LOVE

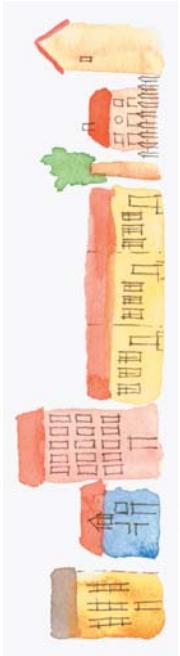
Forkort.	Populærnavn	Navn og nummer
AAL	Aktieavancebeskatningsloven	Lovbekendtgørelse 2006-10-10 nr. 1017 om den skattemessige behandling af gevinst og tab ved afståelse af aktier m.v.
ABL	Andelsboligforeningsloven	Lovbekendtgørelse 2006-09-19 nr. 960 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber
AFL	Aftaleloven	Lovbekendtgørelse 1996-08-26 nr. 781 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område
ALL	Almenboligloven	Lovbekendtgørelse 2006-08-08 nr. 857 om almene boliger m.v.
APL	Anpartsselskabsloven	Lovbekendtgørelse 2006-06-15 nr. 650 om anpartsselskaber
ASL	Aktieselskabsloven	Lovbekendtgørelse 2006-06-15 nr. 649 Aktieselskabslov
DLL	Lov om drift af landbrugsjorder	Lov 2005-06-09 nr. 434 om drift af landbrugsjorder



Kildeliste

EAL	Ejendomsavance- beskatningsloven	Lovbekendtgørelse 2006-08-17 nr. 891 om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom
EJL	Ejerlejlighedsloven	Lovbekendtgørelse 2006-01-30 nr. 53 om ejerlejligheder
LIL	Ligningsloven	Lovbekendtgørelse 2006-10-24 nr. 1061 om påligningen af indkomstskat til staten
LEL	Lejeloven	Lovbekendtgørelse 2007-02-27 nr. 188 Lejelov
LAL	Lov om landbrugsejendomme	Lovbekendtgørelse 2007-01-19 nr. 60 om landbrugsejendomme
PL	Planloven	Lovbekendtgørelse 2004-08-18 nr. 883 om planlægning
SSL	Selskabsskatteloven	Lovbekendtgørelse 2006-12-14 nr. 1745 om indkomstbeskatning af aktieselskaber mv.
TL	Tinglysningsloven	Lovbekendtgørelse 2006-03-09 nr. 158 om tinglysnings udstyrkning og anden registrering i matriklen
UL	Udstykningssloven	Lovbekendtgørelse 2003-06-12 nr. 494 om udstykning og vurdering af landets faste ejendomme
VL	Vurderingsloven	

Side 145





A EJERELIGHEDSOPDELING

I afsnit 2.6 Ejelereligheder i foranlysen angives det, at EJL opstiller en 'positivliste' over alle de opdelingssegnede ejendomme, hvilket vil blive gennemgået i det følgende.
Strukturen i gennemgangen følger emnerne friopdeling, betingetopdeling, ændring af eksisterende ejelereligheds ejendom og sluttejlig ejendomme, der er afskåret fra ejelerelighedsopdeling.

A.1 Fri opdeling

EJL giver mulighed for fri opdeling i en række forskellige bygninger: nybyggeri, fredede bygninger og erhvervsbygninger.

Nyere bygning - § 10, stk. 1, nr. 1

Bygninger, der er opført efter indførelsen af EJL i 1966 har mulighed for opdeling i ejelereligheder uden betingelser. Muligheden for fri opdeling af nybyggeri kan være incitamentet for opførelsen af nye bygninger.

Erhvervsbygning - § 10, stk. 1, nr. 4

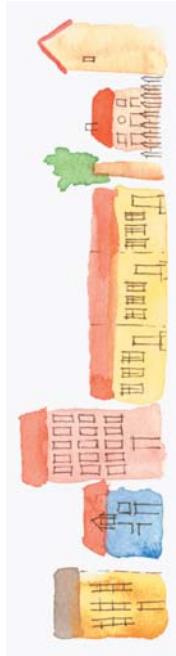
Erhvervsbygninger kan ligeførtes frit opdeles. Der stilles ingen krav til en herhverslejlighed, hverken kvalitets- eller kvantitetsmæssigt. Boligeligheder skal imidlertid i kraft af byggelovgivningen overholde en række betingelser, men da disse skal nyetableres bliver byggeriet omfattet af den gældende byggelovgivning. Derfor er der ikke grund til at stille krav gennem EJL.

Fredet bygning - § 10, stk. 1, nr. 3

Bygninger, der er fredet efter bygningsfredningsloven, har fri opdelingshjemmel. Det betyder, at der ikke gennem EJL stilles krav til ejelerelighederne, idet der forud for en opdeling stilles krav om godkendelse fra Kulturarvsstyrelsen på baggrund af opfyldelse af en række opstillede krav jf. bygningsfrednings- og bevaringsloven § 27. Der stilles ofte store krav til renovering ifm. en bygnings- opdeling i ejelereligheder, for at Kulturarvsstyrelsen vil give godkendelse^{A1}. Det betyder, at når en ejelerelighedsopdeling berøres af Bygningsfrednings- og bevaringslovens § 27, forøges udgifter og tidsforbrug for rekviranten betydeligt. I § 27, stk. 2 er dog en undtagelsesbestemmelse, idet ejeren ikke skal have samtykke fra Kulturarvstyrelsen, hvis opdelingen sker efter EJLs andre regler end § 10, stk. 1, nr. 3.

^{A1} Typiske krav fra Kulturarvsstyrelsen:
• Opnålgiegninger af nuværende og fremtidige forhold
• Bygningshistorisk undersøgelse
• Undersøgelse af fundament
• Udførelse af byggearbejder
• Etablering af grundfond
• Bevaringsdeklaration
• Forskringsforhold
• Ejerverningsvedtægt

[Kulturarvsstyrelsen, 2004, s. 5]



A.2 Betinget opdeling

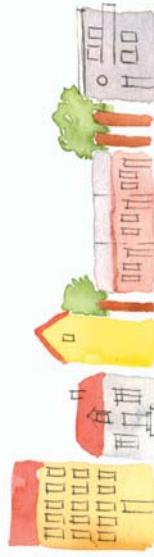
EJL opstiller for andre ejendomme forskellige kriterier, der skal opfylde for opdeling i ejerlejligheder. Det er således 2-familiehuse, nyindretning til ældre- eller ungdomsboliger, salg af almene boliger og visse ejendomme med blandet bolig- og erhvervsanvendelse.

To beboelseslejligheder i bygning - § 10, stk. 1, nr. 2

Denne mulighed for ejerlejlighedsdannelse hæfter sig kun til mindre og ældre bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum med end to beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomstrum, jf. § 10, stk. 1, nr. 2. Såfremt der i en bygning er mere end to beboelseslejligheder, kan denne som udgangspunkt ikke opdeles, men mindre der f.eks. foretages sammenlægning af flere beboelseslejligheder, således at der i BBR alene er registreret til beboelseslejligheder. Beboelseslejlighederne i bygningerne er ikke opført i overensstemmelse med de nye krav til byggeri, hvorfor der i forbindelse med ejerlejlighedsopdeling stilles en rækkekrav til boligernes beskaffenhed. Dette gøres for at sikre, at boligmassen derved opdateres til et acceptabelt niveau med rimelige bad- og køkkenfaciliteter. Kravene, der stilles, kaldes kvalitetskravene, og er opstillet i figur A:

Lejighedsstørrelse	a. Lejighedernes etageareal (mindst 26 m ²). b. Lejighedens køkken (mindst 7 m ² nettoetageareal eller et køkken, der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelte i 25. marts 1977).
Badeværrels- størrelse	c. Lejighedens badeværelse (mindst 2,5 m ² nettoetageareal eller et badeværelse på mindst 1,8 m ² nettoetageareal), der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelte i 25. marts 1977. d. At lejligheden er forsynet med el og dens køkken og badeværelse med indlagt koldt og varmt vand og afløb for spildevand. Lejligheden skal indeholde mindst 1 wc-tun, og dette skal være forsynet med håndvask.
Installationer	e. At lejlighedens opvarming sker fra et fælles varmeanlæg i eller uden for bygningen eller ved gas eller el i samtlige beboelsesrum
Opvarming	f. At det totale varmetab for lejligheden skal være nedbragt til et niveau, der svarer til kravene i Bygningsreglementet af 1972 g. At der efter gennemførelse af formodne arbejder til opfyldelse af kravene i litra f. for foretaget tilpasning her til ved indregulering og justering af bygningens varme- og fyrringsanlæg
Isolering	h. At bygningen uanset alder opfylder de krav, der er stillet i med for af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger mv.
Varmeanlæg	i. At ingen af bygningens beboelsesrum ved ombygning er gjort uehensigtsmæssige med hensyn til størrelse og udformning i forhold til de pågældende beboelsesrumms hidtidige naturlige anvendelse.
Brandsikring	
Funktionelle beboelsesrum	

Figur A
*Oversigt over kvalitetskrav i
forbindelse med ejerlejligheds-
opdeling efter EJL § 10, stk. 1, nr. 2*



Bilag A Ejerlejlighedsopdeling

Kvalitetskravene skal for samtlige lejligheder alle være opfyldt på anmeldelsestidspunktet, idet tinglysningsdommeren påser, at en landinspektør med beskikkelse har attestert, at forholdene er i orden. [Karnov, EJL, note 39]

Placeringen af køken og badi i en ejerlejlighed er desuden vigtig, idet det ikke tillades, at der anvendes fællesarealer som adgangsvej mellem lejligheden og det pågældende rum. Det er derfor ikke tilstrækkeligt i forbindelse med en ønsket ejerlejlighedsopdeling at etablere badefaciliteter i eksempelvis ejendommens kælder. [Karnov, EJL, note 42]

Eldreboliger eller kondemneret bebyggelse - § 10, stk. 1, nr. 6 og 7

Der gives mulighed for at indrette ældreboliger i en del af en villaårig bygning (nr. 6), og mulighed for indretning af ungdomsboliger i minimum halvdelen af en kondemneret bygning (nr. 7). Samtlige boliger skal efter opdelingen udgøre én samlet udelelig ejerlejlighed, mens den resterende del af bygningen for ældreboliger skal bestå af én anden udelelig ejerlejlighed og for ungdomsboliger en ejerlejlighed til anden anvendelse end beboelsesformål. [Karnov, EJL, note 51]

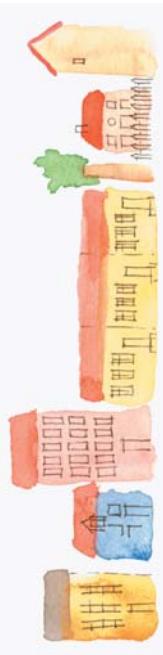
Almene boliger - § 10, stk. 4, 5

Boliger, ejet af almene boligselskaber, kan vælge at sælge ud af de enkelte boliger som ejerlejligheder til lejerne. I kraft af at en ejerlejlighedsopdeling skal gennemføres på hele ejendommen, skal restejendommen med de øvrige almene boliger og fællesfaciliteter opdeles som en samlet ejerlejlighed. De nye lejligheder ikke bundet af nogen yderligere begrænsninger end EJL og kan derfor videreføres frit. Denne mulighed kræver dog en indgået aftale om salg efter kapitel 5a i almenboligloven.

Ejendomme med blandet bolig og erhverv - § 10a

En ny bestemmelse fra 2004 giver mulighed for en øget opdelningsmulighed, idet opdeling af ejendomme bestående af hovedsageligt erhverv kan opdeles, uanset om boligerne er placeret i samme byggeri eller andetsteds på ejendommen. Bestemmelserne adskiller sig fra EJL's øvrige opdelingshjemler, idet denne knytter sig til ejendomme frem for bygninger. Opdelingen forudsætter samtidig en række betingelser:

- Mindst 80 % af arealet på ejendommen registreret i BBR pr. 31. dec. 2003 anvendes til andet end beboelse (dvs. erhverv).
- På opdelingstidspunktet skal der være ledige erhvervsarealer, som ikke må være op sagt af udlejer.
- Inden for det ledige erhvervsareal skal der kunne etableres mindst det samme antal nye beboelser, som var i forvejen.
- Arealkrav på mindst 75 m² nettoareal til de nye ejerlejligheder. Bruttoetagearealet er



- minimum 85 m².
- Kvalitetskrav for de eksisterende beboelser efter § 10, stk. 1, nr. 2.

Bygninger med tagetage, som kan etableres som ejerlejlighed - § 10, stk. 2, 3 og 6

Indretning af en ejerlejlighed i tagetagen er en ny bestemmelse, som blev indført med ændringen af EJL i 2004 med baggrund i at skabe mulighed for flere beboelseslejligheder i fuldt udbyggede områder. Der findes nu flere forskellige muligheder for dannelse af ejerlejligheder på tagetagen, i ejendommen der ellers ikke ville kunne opdeles efter EJL's øvrige bestemmelser.

- De nye ejerlejligheder i tagetagen kan videreføres fra eksisterende lejligheder sammen udgøre en udelelig ejerlejlighed. (stk. 2)
 - Bygningers udnyttede tagetage indrettes til *almene boliger*, og de eksisterende lejligheder udlejes privat. De eksisterende og de nye lejligheder skal hver især udgøre en udelelig ejerlejlighed. (stk. 3)
 - Bygningers udnyttede tagetage indrettes til *almene boliger*, og de eksisterende lejligheder udlejes alment. De eksisterende lejligheder skal udgøre en ejerlejlighed, der kan opdeles efter reglerne om særligt afhændelse af almene boliger, som beskrevet ovenfor, mens de nye lejligheder skal udgøre en udelelig ejerlejlighed. (stk. 6)
- Der er således mulighed for indretning af såvel nye ejerlejligheder eller indretning af private udlejningsboliger, almene udlejningsboliger eller andelsboliger i en samlet ejerlejlighed på tagetagen. Der er derved mange muligheder for at blande ejerskabsformerne i ejerlejlighedsejendomme, idet en ejerlejlighed kan anvendes frit og indeholde andre typer boligejerskabsmodeller.

A.3 Ændring af eksisterende ejerlejlighedsejendom

Når en ejendom først er opdelt i ejerlejligheder er der sjældent juridiske problemer^{A2} med at ændre denne opdeling ved ændring af grænser, benytelse eller videreførelse ejerlejligheder.

Ændring af eksisterende ejerlejligheder - § 10, stk. 8

Forandringen kan både ske gennem ændring af grænsen mellem flere ejerlejligheder eller ved videreførelse af en eksisterende ejerlejlighed. Der stilles ikke mange krav i forbindelse med videreførelse, idet der ved nytablering gælder de nye byggebestemmelser. Dog er der i forbindelse med ændring i den ældre bygningsmasse og de eksisterende lejligheder krav om overholdelse af kvalitetskravene if. § 10, stk. 8.

I forbindelse med ændring af eksisterende ejerlejligheder er det oftest kun de involverede ejere og panthavere, der skal godkende ændringen og evt. ændring af fordelingstal.



^{A2} Der kan altid opstå problemer i forhold til særlige vedtægtsbestemmelser, uenighed i ejerforeningen og problemer ift. panthavene, men dette beror på den specifikke situation, og derfor betragtes den ikke som et generelt problem.

Bilag A Ejerlejlighedsopdeling

Opdeling/inddragelse af fællesarealer - § 7a og § 10, stk. 9

I en eksisterende ejerlejlighedsejendom kan ejerne altid blive enige om at inddrage dele af fællesarealet til nye ejerlejligheder eller inddragelse under en eksisterende. I den forbindelse er tagetager mulige at fraskille fællesarealet til etablering af en eller flere nye ejerlejligheder. Ändringen kræver jf. § 7a et flertal i ejerforeningen på 2/3 inden en tagetage kan inddrages til ejerlejlighedsopdeling. Der vil i forbindelse med en ændring af fællesarealets størrelse være behov for en afklaring omkring ændring af fordelingstal i ejendommen og samtlige panthaveres billigelse for arealets fragåelse af pantet^{A3}.

^{A3} Det frasolgte kan dog være af en så ubetydlig størrelse og betydning for ejendommen og andelshaverne generelt, at ændringen kan ske gennem uskadelighedsattest.

A.4 Forbud mod opdeling

Selvom der med lovens smålle ramme for hvilke bygninger, der kan opdeles i ejerlejligheder, er der også indskrevet hvilke ejendomme, der under alle omstændigheder er afskåret fra en ejerlejlighedsopdeling, uanset om bygningerne på ejendommen kan opdeles efter EJL's øvrige bestemmelser [Kamnov, EJL, note 57].

Landbrugsejendom - § 10, stk. 7

Landbrugsejendome har siden lovens indførelse i 1966 været afskåret fra ejerlejlighedsopdeling. Afhørende for definitionen af landbrugsejendom er landbrugspiloten, som efter LAI's sondring i § 4, stk. 1 bortfalder ved en ejendomsstørrelse på under 2 ha.

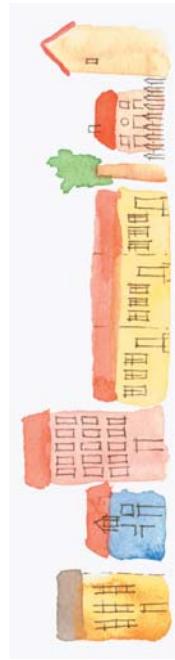
Private andelsboliger § 10, stk. 7

Forbuddet mod opdeling af private andelsboligforeninger blev indsat i EJL i 1977 med det formål at hindre, at lejere, der havde overtaget udlejningsejendommen på andelsbasis, ikke efterfølgende kunne opdele denne i ejerlejligheder, og derved opdele ejendomme, som ellers var fraskåret ejerlejlighedsopdeling efter lovens øvrige bestemmelser.
Der er dog fra 2004 åbnet en lille mulighed for at etablere ejerlejligheder i en andelsboligforenings ejendom, idet man ved indretning af nye beboelser på tagetagen kan vælge at lade disse være selvstændige ejerlejligheder. Den eksisterende andelsboligforening udgør derefter en samlet ejerlejlighed, der ikke kan opdeles, og som fungerer fuldstændigt økonomisk uafhængigt af ejendommens øvrige boliger.

A.5 Andre situationer

Opdeling på projektstadiet

I forbindelse med nybyggeri af ejerlejlighedsejendomme, kan entreprenøren være interesseret



Boligejerskabsmodeller

i at kunne sælge de pågældende ejerlejligheder, inden byggeriet er påbegyndt. EJL indeholder ikke bestemmelser om at en opdeling ikke er muligt, og derfor kan en opdeling ske foreløbigt på ejendommens tinghøgsblad, hvor arealer er opgivet efter projektmateriale. Tinglysningen danner grundlag for, at de kommende ejerlejlighedshavere kan lyse betingede skøder på ejerlejlighederne og derved stille pantsikkerhed.

Bygning på lejet grund

EJL indeholder heller ikke bestemmelser, der afskærer ejerlejlighedsopdeling i bygninger på lejet grund. Deraf følger, at såfremt bygningen opfylder betingelserne for en opdeling efter ovennævnte positivliste, er det ikke en hindring for opdelingen at bygningen ligger på lejet grund. [Blok, 1995, s. 72-73]



B SPØRGSMÅL TIL INTERVIEW (primært henvendt til landinspektør)

Ejerlejligheder

1. Hvor mange opdelinger har I årligt?
2. Hvilke slags opdelinger foretager I?

i. Har I mange specielle opdelinger eller mere »almindelige« efter bogen?

Procedure

3. Hvordan gribet I en ejerlejlighedsopdeling an ved begyndelsen? (afhænger af typen?)
Er der nogen elementer, som kræves inden I går i gang?
4. Hvilkken procedure anvender I ved en opdeling? (svært at sige noget generelt...)
i. måske også om I gerne finder på andre måder at gennemføre en sag på, end rektiranten har forestillet sig
5. Har I haft sager, hvor I har benyttet en særlig procedure for at få gennemført sagen
– sager, som ellers ikke ville have kunnet være gennemført overhovedet?

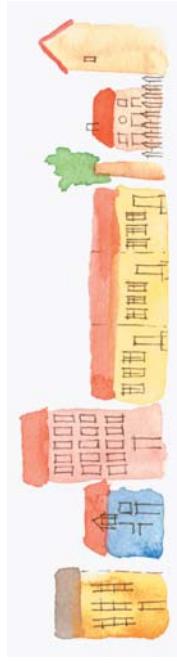
Rådgivning

6. Hvor meget opfatter I jer selv som »tovholder« i opdelingssager, og hvor meget opfordrer I til, at I selv er så involveret i processen som muligt (får alle informationer)?
Hvad er jeres del af sagens rådgivning i forhold til de andre rådgivere?
*i. Før - under - efter eller er det forskelligt fra sag til sag?
ii. sikring mod at projektet kulisser*
7. Hvad indgår I jeres rådgivning ifm disse sager? Hvad skal rådgiveren være særligt opmærksom på?

8. Ihvilket omfang er kommunen den, der suverænt afgør om omdannelsen kan gennemføres? Er de villige til eksempelvis at nedlägge en bolig for at kunne gennemføre en opdelingssag?
Særlige forhold

9. Er der nogen ulemper ved ejerlejligheder, som undgås gennem etablering af andre boligfællesskaber?
i. Hvilke boligfællesskaber og ulemper kunne det være?

10. Ved du hvorfor nogle vælger andelsboligforeningsformen?



11. I hvor stort omfang benyttes aftaler om eksklusiv brugsret til udenomsarealer i forbindelse med ejerlejligheder i jeres sager, eller er i slet ikke inddækket i disse forhold? Har du nogen formellelse af, hvor ofte der ønskes brugret på dele af fællesareal??
12. Er i inddækket ved ændringer i anvendelsen af ejerlejligheder fra erhverv til bolig og omvendt?
 - a. Hvorledes ændres anvendelsen både fra bolig til erhverv og omvendt?
13. Hvor meget er I involveret i økonomi og skatteforhold for rekviranten?

Anpartslejligheder

1. Har I/jeres firma været involveret i anvendelse af opdeling i anpartslejligheder/ideelle amparter som "erstatning" for ejerlejligheder, hvis disse ikke kan gennemføres?

Procedure

2. Hvordan griber I disse opdelinger an - hvilken procedure anvendes? Er der nogen elementer, som kræves inden I går i gang?
3. Hvordan er anpartsopdelinger at arbejde med? Hvad er din mening om anpartslejligheder - Fordelte og ulemper?
4. Kan der opstå problemer for ejerne med dannelsen af denne form - ved oprettelsen eller senere?
 - a. Hvordan kan problemerne undgås?

Rådgivning

5. Hvad er udfordringerne i disse opdelingstyper? Hvad skal rådgiveren være særligt opmærksom på?
 - i. Hvad indgår i jeres rådgivning ifm disse sager?
 - ii. udarbejdelse af vedtægter/samejetkontrakt, skøde, gældsbrev?
6. Hvad skal rådgiveren være særligt opmærksom på?
 - i. Kræves en ekstra opmærksomhed i forhold til andre opdelinger?
 - ii. Hvad er jeres del af rådgivningen i forhold til andre rådgivere?
7. Er der tilfælde hvor det er mere attraktivt at opdele i amparter frem for ejerlejligheder.
 - a. Eksempelvis skattehensyn?
8. Hvordan kompenserer I for de ulemper, der opstår ved at boligfællesskabet ikke er selveje, men sameje. Er der problemer med at formen generelt er ukendt?



Bilag B Spørgsmål til interview

9. Hvilket omfang er kommunen den, der suverænt afgør om omdannelsen kan gennemføres – har der været oplevelser med kommunens indblanding i opdelingen og hvilke?

Særlige forhold

10. Hvor meget kan tillægges eksklusiv brugsret? Inde: alt? Ude: intet/logisk/afgrænset?
(terrasse/plads)

i. - hvordan sondres dette?

ii. Er der en øvre grænse?

iii. Giver dette anledning til bedre forhold end ejereligheder, hvor man

os bekendt ikke benytter eksklusiv brugset i samme omfang?

11. Gælder der særlige forhold ved landbrugsejendomme om landbrugsarealerne
i. kan de passes af ejerne hvis under 30 ha eller skal de sammenlægges/
borrførtages til anden landbrugstrift?

12. Hvor ændres anvendelsen i en apartejelighed fra erhverv til bolig og omvendt?
i. Is særlighed fra erhverv- til boliganvendelse, da anvendelsen i sin tid var
anledning til opdelingens udformning. Vil der blive givet byggetilladelse og
vil man kunne optage denne som bolig på niveau med de andre?? Hvordan er
lånenmulighederne i denne nye boligelighed?

Økonomi

13. Hvor meget er I involveret i økonomi og skatteforhold for rekviranten?

i. Hvilkent økonomisk rådgivning giver?

ii. Hvad er der af økonomiske fordele/lemper, man skal være opmærksom på?

iii. Hvordan med skatteforhold? (familieoverdragelse, landbrugsejendom
over 5,5 ha)

14. Hvorfor er lånet så afgørende at sikreinden en opdeling igangsættes?

i. Hvis hver andpart får eget blad i tingbogen, hvorfor kan der opstå problemer
med banken? Det burde vel være lige så enkelt som andre ejendomme?

Andelsboliger

1. Har I været indblandet i dannelsen af andelsboligforeninger? – nybyggeri eller bestående byggeri?

- I hvilke situationer/tilfælde anvendes etablering af andelsboligforening?
- Hvorfor vælges andelsboliger frem for ejerboliger?
- Hvordan griber i en sag om amparts ejeligheder an?
- Har I eksempler på en særlig situation i forbindelse med etablering af



Boligejerskabsmodeller

- andelsboligforening?
- e. Er der problemer ved etablering af andelsboligforeninger - hvilke?
 - i. *Er der ulemper, som man kan forsøge at være opmærksom på, forhylge?*
 - f. Hvad er udfordringerne i disse opdelingstyper? Hvad skal rådgiveren være særligt opmærksom på?
 - i. *Hvad er jeres rådgivning i forbindelse med etablering af andelsboligforeninger?*
 - ii. *Hvad er jeres del af rådgivningen i forhold til de andre rådgivere?*
2. Hvad er din mening om denne type boligfællesskab - dens fordele og ulemper?
 - a. Hvor attraktive er andelslejligheder som ejerskabsform, mener du?
 3. Konvertering til ejerlejligheder - evt. til anpartsløftigheder?
 - a. Hvordan varetager I et ønske om omlaegning til f.eks. ejerlejligheder
 - i. *Procedure? - Bør de nuværende bøvere fraflytte deres lejlighed?*
 - b. Har I eksempler på en seirlig situation i forbindelse med omdannelse af andelsboligforening?
 4. Hvad er fordelagtigt ved andelsboliger, særligt når der ikke længere gives offentligt tilskud til opførelsen?
 5. Kan det lade sig gøre at videreførende andelsboliger - og hvordan?

Andre

1. Anvender I andre former for ejerskabsmodeller?
 - i. *Boligaktie- eller boliganpartisselskab*

