



Dato: 17. oktober 2014

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 81, BYB, alm. del. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Lars Dohn (EL)

Spørgsmål nr. 81:

Ministeren bedes oplyse størrelsen af udlån fra banker og kreditinstitutioner til andelsboligforeninger (1. pantet) og til private andelshavere (2. pantet) – hver for sig og som samlet størrelse. I sit svar bedes ministeren endvidere oplyse følgende: (a) Gældens størrelse som andel af den samlede ejendomsværdi af andelsboligerne i Danmark, (b) Den geografiske fordeling af gælden, (c) Gældens fordeling på størrelsen af andelsboligforeninger, (d) Gældens fordeling på andelsboligforeningernes stiftelsesår, (e) Antallet af andelshavere, som er teknisk insolvente opgjort som den samlede gæld (forening og privat) i forhold til andelskronen (ejendomsværdien). Endelig bedes ministeren oplyse, i hvor mange tilfælde banker har krævet tvangssalg af andelsboliger siden 2007, samt hvor mange andelsboliger, der er blevet overtaget af banker og derefter videresolgt.

Svar:

Besvarelsen bygger på indberetninger fra andelsboligforeninger og kreditinstitutter til MBBL's system vedrørende nøgleoplysningsskemaet for andelsboligforeninger. Andelsboligforeningerne har ikke pligt til at indberette, før foreningen har det første salg efter lovens ikrafttrædelse. Det er derfor ikke alle andelsboligforeninger, der på nuværende tidspunkt har indberettet oplysninger om foreningen.

Andelsboligsektoren består af ca. 9.000 foreninger med i alt ca. 207.000 boliger. Foreningerne har ultimo 2013 optaget lån (banklån, realkreditlån og finansielle instrumenter) for omkring 111 mia. kr.

Ministeriet har ikke oplysninger om private andelshaveres lån optaget med pant i andelsboligen.

Den samlede offentlige ejendomsvurdering for de indberettede andelsboligforeningers ejendomme i 2013 udgjorde i alt ca. 246 mia. kr. Målt i forhold til den offentlige ejendomsvurdering har andelsboligsektoren således i gennemsnit en gældsandel på 45 pct.

Tabel 1 viser, at gældsandelen i gennemsnit varierer fra 34 pct. i København by (det vil sige København og Frederiksberg Kommuner) til i gennemsnit 76 pct. på Fyn. Det bemærkes, at 55 pct. af andelsboligsektoren er beliggende i København og Frederiksberg Kommuner, mens kun 4 pct. er beliggende på Fyn.

Tabel 1. Gæld i procent af den offentlige ejendomsvurdering i andelsboligforeninger fordelt efter landsdele, ultimo 2013

	Gns. gældsandel, pct.
København by	34
Københavns omegn	48
Nordsjælland	57
Østsjælland	62
Vest- og Sydsjælland	64
Bornholm	69
Fyn	76
Sydjylland	64
Østjylland	61
Vestjylland	56
Nordjylland	61
Alle	45

Kilde: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, Andelsboligforeningens nøgleoplysningsskemas indberetningssystem (<https://andelsboliginform.dk>) og Den Offentlige Informationsserver (OIS).

I tabel 2 er gældsandelen fordelt efter foreningernes størrelse (antal boliger). Den gennemsnitlige gældsandel er faldende med foreningernes størrelse. Fra i gennemsnit 54 pct. af den offentlige ejendomsvurdering i foreninger med under 10 boliger til i gennemsnit 32 pct. i foreninger med 60-99 boliger. De største foreninger med 100 boliger og derover har i gennemsnit en lidt større gældsandel (38 pct.) sammenlignet med foreninger med 60-99 boliger.

Tabel 2. Gæld i procent af den offentlige ejendomsvurdering i andelsboligforeninger fordelt efter foreningens størrelse (antal boliger), ultimo 2013

	Gns. gældsandel, pct.
1-9 boliger	54
10-19 boliger	50
20-39 boliger	46
40-59 boliger	41
60-99 boliger	32
100 boliger og derover	38
Alle	45

Kilde: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, Andelsboligforeningens nøgleoplysningsskemas indberetningssystem (<https://andelsboliginform.dk>) og Den Offentlige Informationsserver (OIS).

I tabel 3 er gældsandelen fordelt efter foreningens stiftelsesår. Det fremgår, at det i gennemsnit er sådan, at jo ældre foreningen er, jo lavere er foreningens gæld målt i forhold til den offentlige ejendomsvurdering. Fra i gennemsnit 19 pct. af den offentlige ejendomsvurdering i foreninger stiftet før 1980 til i gennemsnit 103 pct. i foreninger stiftet efter 2005.

Tabel 3. Gæld i procent af den offentlige ejendomsvurdering i andelsboligforeninger fordelt efter foreningens stiftelsesår, ultimo 2013

	Gns. gældsandel, pct.
Før 1980	19
1980-1984	22
1985-1989	26
1990-1994	46
1995-1999	37
2000-2004	65
2005 og efter	103
Alle	45

Kilde: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, Andelsboligforeningens nøgleoplysningsskemas indberetningssystem (<https://andelsboliginfo.dk>) og Den Offentlige Informationsserver (OIS).

Det er ikke muligt at opgøre, hvor mange andelshavere der er teknisk insolvente, idet ministeriet ikke kender realkreditinstitutternes vurderinger af værdien af andelsboligforeningernes ejendomme. Det er dog muligt at opgøre antallet af foreninger, som har en gæld, der ligger over den offentlige ejendomsvurdering (dvs. en gældsandel på over 100 pct.), samt antallet af boliger i disse foreninger. Omkring 1.000 andelsboligforeninger har en gæld, som overstiger den offentlige ejendomsvurdering. Det svarer til ca. 21.000 boliger, eller omkring 10 pct. af andelsboligsektoren. Langt hovedparten af disse foreninger er stiftet efter 2000. Der er tale om både store og små foreninger beliggende over hele landet.

Endelig er ministeriet ikke i besiddelse af oplysninger om, i hvor mange tilfælde banker har krævet tvangssalg af andelsboliger siden 2007, samt hvor mange andelsboliger, der er blevet overtaget af banker og derefter videresolgt.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen