

Dato: 27. maj 2015

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 34, BYB, alm. del. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Karina Adsbøl (DF).

Spørgsmål nr. 34:

Med henvisning til publikationen Andelsboligsektoren i tal, der begge findes på ministeriets hjemmeside, bedes ministeren fremsende en tabel, som viser antallet af andelsboligforeninger, der har en gældsandel på over 100%, samt hvor mange boliger, der er i foreningerne. I besvarelsen bedes foreningerne fordeles efter stiftelsesår og kommune.

Svar:

Andelsboligsektoren består af ca. 9.000 foreninger. Heraf har 951 foreninger en gæld, som overstiger den offentlige vurdering, dvs. en gældsandel (opgjort på denne måde) på mere end 100 pct. Det svarer til knap 11 pct. af sektorens foreninger.

Det bemærkes, at Rigsrevisionens rapport om ejendomsvurderingen i Danmark konkluderer, at der specielt med hensyn til erhvervsejendomme (som andelsboligforeningernes ejendomme hører under) har været store afvigelser mellem vurderingerne og salgspriserne. Generelt ligger Skats vurdering af erhvervsejendommene væsentligt lavere end handelspriserne. Det betyder, at ovenstående beregninger med stor sandsynlighed overvurderer antallet af foreninger, der reelt har f.eks. en gældsprocent på over 100 pct.

Det bemærkes herudover, at en gældsprocent, der er over 100 pct., ikke er ensbetydende med, at pågældende andelsboligforening er teknisk insolvent. Det afhænger af realkreditinstitutternes vurderinger af værdien af andelsboligforeningernes ejendomme – oplysninger som ministeriet ikke er i besiddelse af.

Opgørelsen siger heller ikke noget om, hvor mange foreninger, som f.eks. er nødlidende. En andelsboligforenings økonomiske "sundhedstilstand" beror på flere forhold end blot foreningens gæld og finansiering. En sådan vurdering bør inddrage foreningens driftsmæssige forhold og dens ejendoms vedligeholdsmæssige stand (og dermed behovet for vedligeholdelse og renovering). Desuden kan andelshavernes personlige økonomi ligeledes spille en rolle. En forening med en "dårlig" økonomi behøver således ikke at være nødlidende, hvis andelshaverne kan klare de økonomiske forpligtelser.

I tabel 1 er de andelsboligforeninger, som har en gældsandel på mere end 100 pct. fordelt efter beliggenhedskommune. I tabel 2 er de samme foreninger fordelt efter stiftelsesår.

Tabel 1. Andelsboligforeninger med en gæld som overstiger den offentlige ejendomsværdi fordelt efter beliggenhedskommune, ultimo 2014

	Antal foreninger	Antal boliger
101 København	141	5.381
147 Frederiksberg	23	1.378
151 Ballerup	5	111
153 Brøndby	1	45
155 Dragør	1	10
157 Gentofte	15	526
159 Gladsaxe	7	216
161 Glostrup	2	62
163 Herlev	2	61
165 Albertslund	1	12
167 Hvidovre	2	24
169 Høje-Taastrup	6	605
173 Lyngby-Taarbæk	4	184
175 Rødovre	1	114
185 Tårnby	1	7
190 Furesø	1	19
201 Allerød	3	68
210 Fredensborg	1	20
217 Helsingør	7	311
219 Hillerød	3	33
223 Hørsholm	1	574
230 Rudersdal	3	20
240 Egedal	4	58
250 Frederikssund	8	222
253 Greve	2	32
259 Køge	10	257
260 Halsnæs	2	131
265 Roskilde	12	744
269 Solrød	1	11
270 Gribskov	2	30
306 Odsherred	5	49
316 Holbæk	17	373
320 Faxe	5	67
326 Kalundborg	15	244
329 Ringsted	2	43
330 Slagelse	10	181
336 Stevns	1	11
340 Sorø	4	78
350 Lejre	1	24
360 Lolland	5	85
370 Næstved	9	126
376 Guldborgsund	7	110
390 Vordingborg	13	201
400 Bornholm	14	181
410 Middelfart	12	125
420 Assens	12	124
430 Faaborg-Midtfyn	16	233
440 Kerteminde	8	566
450 Nyborg	9	120

Tabel 1. Andelsboligforeninger med en gæld som overstiger den offentlige ejendomsværdi fordelt efter beliggenhedskommune, ultimo 2014

	Antal foreninger	Antal boliger
461 Odense	38	689
479 Svendborg	18	340
480 Nordfyn	5	54
482 Langeland	1	11
510 Haderslev	5	52
530 Billund	6	50
540 Sønderborg	18	319
550 Tønder	14	136
561 Esbjerg	35	369
563 Fanø	4	37
573 Varde	14	147
575 Vejen	24	284
580 Aabenraa	9	145
607 Fredericia	1	8
615 Horsens	12	198
621 Kolding	17	250
630 Vejle	15	186
657 Herning	17	248
661 Holstebro	6	99
665 Lemvig	1	16
671 Struer	1	6
706 Syddjurs	6	78
707 Norddjurs	11	128
710 Favrskov	10	154
727 Odder	4	67
730 Randers	15	172
740 Silkeborg	20	327
746 Skanderborg	11	167
751 Aarhus	42	589
756 Ikast-Brande	8	83
760 Ringkøbing-Skjern	8	83
766 Hedensted	17	238
773 Morsø	2	16
779 Skive	2	24
787 Thisted	1	11
791 Viborg	10	110
810 Brønderslev	9	114
813 Frederikshavn	13	283
820 Vesthimmerland	3	38
840 Rebild	5	82
846 Mariagerfjord	8	79
849 Jammerbugt	5	51
851 Aalborg	31	521
860 Hjørring	12	156
I alt	951	21.422

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

Tabel 2. Andelsboligforeninger med en gæld som overstiger den offentlige ejendomsværdi fordelt efter stiftelsesår, ultimo 2014

	Antal foreninger	Boliger
Før 1980	4	126
1980-1984	6	93
1985-1989	14	143
1990-1994	53	686
1995-1999	51	1.257
2000-2004	302	6.072
2005-2009	500	12.542
2010 og efter	21	503
I alt	951	21.422

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

Med venlig hilsen

Carsten Hansen