

Foreningen af andelsboligforeninger i krise

Den 10. november 2014

Til

By, Bolig og Landdistrikter Carsten Hansen og
Erhvervs- og Vækstminister Henrik Sass Larsen

Kopi til By- og Boligudvalget og til Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget

Med henblik på at sikre kommende købere af andele i andelsboligforeninger det bedst mulige beslutningsgrundlag, foreslår Foreningen af andelsboligforeninger i krise, at oplysningerne i www.andelsboliginform.dk gøres offentligt tilgængelige og tilføjes oplysninger om, hvorvidt der er konstateret OIV i foreningen - objektiv indikation for værdiforringelse - og om andelshaverne følger kreditors strategi: der kan svares ja eller nej på spørgsmålene.

Der henvises til Finanstilsynets vejledning om individuelle nedskrivninger og hensættelser, VEJ nr 9121 af 17/03/2014 og tilsynets høringsnotat over vejledningen, dateret 20. marts 2014.

OIV – objektiv indikation for værdiforringelse – er defineret i Finanstilsynets vejledning. Mange nystiftede andelsboligforeninger med negativ formue og utilstrækkelig evne til at betale de kommende års boligafgiftsstigninger er som udgangspunkt omfattet af OIV.

Baggrunden for forslaget

By, Bolig og Landdistriktsministeren har i oktober 2014 foretaget en summarisk analyse af gældsforholdene i andelsboligforeninger.

Analysen viser i grove træk, at andelsboligforeninger stiftet efter 2005, store som små og spredt over hele landet, alle er plaget af enorme gældsbyrder, der langt overstiger værdien af foreningernes ejendomme.

I opgørelsen er der taget udgangspunkt i om foreningens gæld overstiger den offentlige ejendomsvurdering. Ministeriet kommer frem til et anslået tal på omkring 1.000 andelsboligforeninger.

I betragtning af, at SKATs vurderinger af andelsboligforeningers ejendomme for det meste er fejlbehæftede og som hovedregel overstiger ejendommens reelle værdi, kan ministeriets skøn meget vel være alt for lavt.

Finanstilsynet har haft svært ved at finde frem til hensættelsesbehovet for gældsplagede andelsboligforeninger for markedets største långiver.

I oktober 2013 pålagde Finanstilsynet fx Nykredit at hensætte 619 mio kroner til imødegåelse af eventuelle tab på engagementer med andelsboligforeninger. I forbindelse med stresstesten af EU's banker i oktober 2014 konstaterede Finanstilsynet, at især Nykredit ikke var ret god til at vurdere OIV og pålagde igen koncernen at foretage hensættelser, denne gang 337 mio. kroner. Mindre end en måned senere, i november 2014, besluttede Nykredits ledelse selv at hensætte 2.000 millioner, således at koncernens samlede hensættelser på andelsboligforeninger nu udgør 4,1 mia. kroner. Forskellen mellem Finanstilsynets seneste krav om hensættelse på 337 mio. kr. og Nykredits egen hensættelse på 2 mia. kr. tyder på, at også Finanstilsynet har svært ved at konstatere OIV.

Det er imidlertid ikke tilstrækkeligt, at Nykredit på det sidste har hensat mere end Finanstilsynet hidtil har krævet.

Foreningen af andelsboligforeninger i krise har tidligere skønnet, at Nykredits reelle hensættelsesbehov på andelsboligforeninger ligger på omkring 20 mia. kr. (Facebook, AB i Krise, 24. april 2014).

Den usikkerhed, der er knyttet til opgørelsen af OIV, smitter også af på de gældsplagede andelsboligforeninger. Nogle andelsboligforeninger er ikke klar over problemets omfang, andre har indgået kuvøse- eller henstandsaftaler med banken. Aftaler, der ikke løser men udskyder problemerne.

Det fremgår af Finanstilsynets vejledning, at hvis en andelsboligforeningen har fået lempelser, som ikke ville være blevet overvejet, hvis det ikke var på grund af andelsboligforeningens økonomiske situation, så er der OIV.

Det har ikke vist sig muligt muligt at indgå reelle langsigtede aftaler mellem banker/realkredit og andelsboligforeninger. Bankerne spekulerer i rentestigninger på kort sigt, indenfor 5 år, og andelsboligforeningerne ønsker langsigtede aftaler, der dækker hele lånets løbetid på 30 år. En tilstrækkelig stor rentestigning vil neutralisere den risiko, der er forbundet med swap-aftalerne for bankerne i tilfælde af konkurs. Tilbage er den risiko for realkrediten, der er forbundet med overbelåning af foreningernes ejendomme.

I en andelsboligforening, hvis administration og drift er overtaget af foreningens største kreditor, er der indgået en 5-årig kuvøseftale. Aftalen er fortrolig.

Det har henledt opmærksomheden på, at banken/realkrediten - på grundlag af en hemmelig aftale med foreningen - nu vil forsøge at sælge andele. Nye købere af andele indtræder i aftalen uden at kende til aftalens eksistens eller indhold. Går man ud fra, at indholdet i den hemmelige aftale afspejles retvisende - fuldt og helt - i salgsmaterialet, så er det uforståeligt, at aftalen holdes hemmelig. Det er der ingen grund til. Formålet med bankens krav om

hemmeligholdelse må derfor være at sørge for, at eventuelle købere og deres rådgivere ikke får et fuldt og retvisende billede af foreningens økonomisk håbløse situation.

Uden for hovedstadsområdet er det i dag stort set umuligt at sælge sin andel. Sammenlignet med andre boformer i lokalområdet er boligydelsen for høj og køb af en andel er for risikofyldt. Her hænger andelshaverne på boligydelsen. Uden for hovedstadsområdet kan det være svært, måske helt umuligt, for den finansielle sektor at få andelsboligforeningerne til at følge sin strategi, der går ud på at hæve den i forvejen for høje boligafgift og sørge for "en udskiftning til mere velstillede andelshavere", - som strategien er præsenteret i det ovenfor nævnte høringsmateriale.

Behovet for at forhøje boligafgiften hænger bl.a. sammen med rentetrappen i swapaftalen, der sætter ind efter 10 år.

Som udgangspunkt er andelsboligforeningernes økonomiske situation så håbløs, at stigende boligafgifter ikke forbedrer foreningernes økonomi. Stigende boligafgifter flytter blot penge fra andelshaverne til bankerne og realkreditinstitutterne - og udskyder for en stund tidspunktet for foreningens økonomiske sammenbrud.

Nye interesserede købere af andele i disse foreninger med negativ formue bør derfor gøres opmærksom på, at der er konstateret OIV, at der ikke foreligger hemmeligholdte aftaler og om foreningen følger den finansielle sektors strategi.

Med disse to nye oplysninger om OIV i et offentligt tilgængeligt register som www.andelsbolig-info.dk, vil kommende købere af andele og deres rådgivere, banker, advokater og revisorer selv med det samme kunne hente og se oplysningerne. Det vil lette administrationen betydeligt.

Og Finanstilsynet vil lettere kunne holde styr på om de finansielle koncerners vurderinger af OIV stemmer overens med de faktiske økonomiske forhold, herunder om der overhovedet er foretaget vurdering af OIV.

Det vil sandsynligvis være mest praktisk, at foreningens revisor videregiver oplysningerne til administrator, der lægger dem ind i registret.

Med venlig hilsen

Niels Bjørnstrup, formand og Lasse Larsen, bestyrelsesmedlem

Kontaktperson: lasselarsendk@gmail.com, 60 70 63 43,

Facebook: "AB i Krise"

Hjemmeside: www.ab-i-krise.dk

E-mail: kontakt@abikrise.dk