



Fremsat den 30. oktober 2014 af ministeren for by, bolig og landdistrikter (Carsten Hansen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

(Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger m.v.)

§ 1

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 1716 af 16. december 2010, som ændret ved lov nr. 610 af 12. juni 2013 og § 69 i lov nr. 526 af 28. maj 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 2, *stk. 1*, ændres »1/3« til: »60 pct.«.

2. Efter § 3 indsættes:

»§ 3 a. Inden indgåelse af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom skal der foreligge et budget for andelsboligforeningen baseret på hvert af de finansieringsforslag, der overvejes til finansiering af købet, og et sammenligneligt budget baseret på finansiering af foreningens køb af ejendommen med et 30-årigt, konverterbart, fastforrentet realkreditlån med afdrag. Budgetterne skal dække samtlige poster for andelsboligforeningens økonomi og dække en periode på mindst 10 år fra stiftelsen. Der skal for den del af finansieringsperioden, der ikke er dækket af budgettet, foreligge en prognose, der tager højde for væsentlige økonomiske forhold i foreningens økonomi, der er kendskab til på tidspunktet for stiftelsen.

Stk. 2. Budgetterne skal indeholde en post, der omfatter de årlige udgifter til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. Beløbet skal opgøres for hele ejendommen og pr. m² bruttoetageareal.

Stk. 3. Budgetterne må ikke indeholde indtægter for fremtidige salg af ledige lejelejligheder.

§ 3 b. En andelsboligforening skal være registreret i Det Centrale Virksomhedsregister.«

3. I § 6, *stk. 3*, indsættes efter »Penge- og realkreditinstitutter«: »og andre långivere«.

4. § 6, *stk. 4*, affattes således:

»*Stk. 4.* Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler om pligten til at udlevere informationsmateriale med finansielle nøgleoplysninger til foreningen. Regler om pligt for virksomheder under tilsyn af Finanstilsynet til at udlevere informationsmateriale med finansielle nøgleoplysninger til foreningen fastsættes efter forhandling med erhvervs- og vækstministeren.«

§ 2

I lejeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, som ændret senest ved § 1 i lov nr. 439 af 6. maj 2014, foretages følgende ændring:

1. I § 103, *stk. 5*, udgår »hvis ikke mindst halvdelen af lejerne af beboelseslejligheder på acceptridspunktet er medlemmer af foreningen, eller«.

§ 3

Loven træder i kraft den 1. januar 2015.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Lovforslagets baggrund og formål
2. Lovforslagets indhold
 - 2.1. Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Lovforslagets udformning
 - 2.1.2.1. Minimusdeltagelse
 - 2.1.2.2. Budgetkrav
 - 2.2. Oplysningspligt for andre långivere end penge- og realkreditinstitutter
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Lovforslagets udformning
 - 2.3. Obligatorisk CVR-registrering af andelsboligforeninger
 - 2.3.1. Gældende ret
 - 2.3.2. Lovforslagets udformning
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
9. Sammenfattende skema

1. Lovforslagets baggrund og formål

Andelsboligmarkedet har ligesom det øvrige boligmarked været præget af svingende konjunkturer de senere år. Især i årene fra 2003 til 2007 var der store stigninger i priserne på fast ejendom – prisstigninger, som efterfølgende blev afløst af fald.

For nogle af de andelsboligforeninger, der blev stiftet i årene op til 2008, bærer foreningernes økonomi i dag præg af, at man ved stiftelsen ikke sikrede sig et tilstrækkeligt solidt økonomisk fundament. En del af disse foreninger blev stiftet på grundlag af for optimistiske budgetter og med en finansiering, som viste sig at være både svært gennemskuelig og risikabel for andelshaverne. I en del tilfælde er andelsboligforeningens køb af ejendommen finansieret udelukkende med afdragsfrie lån – og i nogle tilfælde variabelt forrentede lån kombineret med en swaptale. Der er også eksempler på, at man ved stiftelsen af andelsboligforeninger har kalkuleret med indtægter fra salg af resterende lejeboliger, som efterfølgende har vist sig ikke at holde stik. Endvidere er der eksempler på, at der ikke blev udarbejdet tilstrækkeligt langsigtede budgetter med blandt andet realistiske vedligeholdelsesplaner. Langsigtede realistiske budgetter er blandt andet udgangspunktet for, at de kommende andelshavere kan danne sig et billede af de fremtidige boligafgifter.

Regeringen gennemførte i 2013 en ændring af andelsboligloven, der har sikret større gennemsigtighed ved handel med andelsboliger. Dette skete bl.a. med indførelsen af krav

om udlevering af en række vigtige nøgleoplysninger om foreningen og den aktuelle andelsbolig, der er sat til salg. Endvidere blev der indført en karenperiode på 2 år for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering efter stiftelsen af en andelsboligforening ved overtagelse af en udlejningsejendom på andelsbasis. Disse tiltag styrkede gennemsigtigheden på andelsboligmarkedet, således at køber og sælger fik det bedst mulige beslutningsgrundlag, når der handles andelsbolig. Samtidig sikrede karenperioden mod spekulation i værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom ved stiftelse af foreningen.

Med nærværende lovforslag tages yderligere initiativ til at sikre tilliden til andelsboligmarkedet i fremtiden.

Hovedformålet med lovforslaget er således at sikre, at andelsboligforeninger fremover stiftes på et solidt økonomisk fundament gennem en skærpelse af reglerne for stiftelsen af andelsboligforeninger, og at der samtidig skabes større gennemsigtighed i forhold til økonomien for de potentielle andelshavere, der vil være med til at stifte andelsboligforeningen.

Hermed forhindres samlet, at nye andelsboligforeninger fremover løber ind i tilsvarende økonomiske problemer, som har ramt nogle andelsboligforeninger de senere år.

Lovforslaget indebærer, at der i forbindelse med stiftelse af private andelsboligforeninger, fremover stilles krav om udarbejdelse af retvisende budgetter (med en passende detaljeringsgrad) og økonomiske prognoser for foreningen, der afspejler den finansiering, der overvejes ved foreningens

køb af ejendommen. Herudover stilles krav om et sammenligneligt budget, der tager udgangspunkt i finansiering af ejendommen med et 30-årigt, konverterbart, fastforrentet realkreditlån med afdrag. Dette vil give et sammenligningsgrundlag, der kan vise eventuelle usikkerhedsmomenter i den konkret foreslåede finansiering.

Der stilles samtidig krav om, at budgetter og det sammenlignelige budget skal indeholde en post, der opgør de forventede udgifter til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom.

Der vil endvidere blive stillet krav om, at budgetterne ikke må indeholde indtægter for fremtidige salg af ledige lejelejligheder, idet dette giver et meget usikkert billede af økonomien i fremtiden.

Herudover indføres krav om, at 60 pct. af en udlejnings-ejendoms lejere skal deltage ved stiftelsen af andelsboligforeningen, før foreningen kan erhverve ejendommen. Dette vil yderligere sikre, at stiftelsen af andelsboligforeningen sker på et bredt og solidt fundament.

Endelig foreslås der en opfølgning på enkelte elementer af den lovgivning, der blev gennemført ved lov nr. 610 af 12. juni 2013 vedrørende krav om nøgleoplysninger ved salg af andelsboliger. Således udvides hjemlen til at pålægge penge- og realkreditinstitutter at udlevere finansielle nøgleoplysninger til at omfatte andre långivere, ligesom der foreslås indført et krav om, at en andelsboligforening skal være registreret i Det Centrale Virksomhedsregister.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger

2.1.1. Gældende ret

Private andelsboligforeninger kan stiftes ved, at en andelsboligforening overtager eller selv står for opførelsen af en nybygget ejendom eller ved, at andelsboligforeningen køber en eksisterende ejendom. En andelsboligforenings køb af en eksisterende ejendom vil typisk ske ved, at lejerne overtager den ejendom, som de bor til leje i - enten ved ejerens frivillige salg til lejerne eller ved anvendelse af reglerne om tilbudspligt i lejelovens §§ 100-105. Efter reglerne om tilbudspligt skal en ejer af en udlejningsejendom, der ønsker at sælge ejendommen, tilbyde ejendommen til lejerne, inden den pågældende sælger ejendommen til anden side.

Efter andelsboliglovens § 2, stk. 1, kan en andelsboligforening kun gyldigt erhverve en udlejningsejendom, når mindst 1/3 af ejendommens lejere af beboelseslejligheder er medlemmer af foreningen ved erhvervelsen. Overtages en udlejningsejendom i medfør af lejelovens regler om tilbudspligt kan ejeren efter lejelovens § 103, stk. 5, afvise andelsboligforeningens accept, hvis ikke mindst halvdelen af lejerne af beboelseslejlighederne er medlemmer af andelsboligforeningen.

Ifølge andelsboliglovens § 3, stk. 1, skal den, der overdrager en ejendom til en andelsboligforening inden aftalens indgåelse give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til le-

jeloven og boligreguleringsloven. Opregningen er ikke udtømmende, idet pligten omfatter alle oplysninger, som sædvanligvis gives i forbindelse med salg af tilsvarende ejendomme. Af andre oplysninger end de udtrykkeligt nævnte, kan nævnes oplysninger om forsikringsforhold og eventuelle offentlige pålæg.

Der gælder en karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved værdiansættelsen af foreningens ejendom i 2 år fra stiftelsen af andelsboligforeningen. Reglen i andelsboliglovens § 5, stk. 2, der blev indført juni 2013 betyder, at der fremadrettet ikke kan spekuleres i værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom ved etablering af foreningen.

2.1.2. Lovforslagets udformning

Med lovforslaget foreslås der indført skærpede krav i forbindelse med stiftelsen af private andelsboligforeninger på to områder, der begge skal bidrage til, at andelsboligforeninger fremover stiftes på et solidt økonomisk grundlag.

2.1.2.1. Minimumsdeltagelse

Med lovforslaget foreslås grænsen for minimumsdeltagelse ved stiftelsen af private andelsboligforeninger i § 2, stk. 1, hævet fra 1/3 til 60 pct. af lejerne. Samtidig foreslås reglen i lejelovens § 103, stk. 5, hvorefter udlejeren kan afvise andelsboligforeningens accept, hvis ikke mindst halvdelen af lejerne af beboelseslejligheder på accepttidspunktet er medlemmer af foreningen, ophævet, så minimumsdeltagelsen i alle tilfælde fremover vil være 60 pct.

På baggrund af de økonomiske udfordringer, som flere andelsboligforeninger har oplevet de senere år, udviser långivere og rådgivere på andelsboligmarkedet i dag større forsigtighed i forbindelse med stiftelser af andelsboligforeninger. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har således fra flere interessenter på andelsboligområdet fået oplyst, at mange penge- og realkreditinstitutter allerede i dag i praksis stiller krav om højere deltagelsesprocenter ved stiftelse af andelsboligforeninger end dem, der følger af lovgivningens regler. Dette sker for at sikre stiftelse af økonomisk velfunderede foreninger.

For at fastholde denne positive udvikling foreslås indført et lovkrav, der fremadrettet sikrer den nuværende praksis med krav om høj deltagelse ved stiftelsen. Skærpelsen af deltagelseskravet reducerer i sig selv antallet af tilbageværende lejelejligheder i ejendommen og dermed den økonomiske usikkerhed, der kan være knyttet hertil. Herudover vil det skærpede deltagelseskrav bidrage til større engagement i driften af foreningen, idet det må forventes, at andelshavere, der er medlemmer af foreningen, har et større incitament til at deltage i det arbejde, der er forbundet med en velfungerende forening, f.eks. oprydning, havedage mv. Hertil kommer, at kun medlemmer af foreningen har mulighed for at deltage i bestyrelsesarbejdet i foreningen.

Ved udformning af forslaget om skærpelse af kravet til minimumsdeltagelsen, er der foretaget en afvejning af hensynet til at sikre et solidt økonomisk fundament for fremtidige stiftelser af andelsboligforeninger overfor for hensynet

til, at der ikke indføres så høje krav til minimumsdeltagelsen, at det vil forhindre stiftelser af sunde andelsboligforeninger.

2.1.2.2. Budgetkrav

Med lovforslaget foreslås indført krav om, at der inden indgåelse af aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom skal foreligge et budget for andelsboligforeningen for hvert finansieringsforslag, der overvejes til finansiering af købet, og et sammenligneligt budget baseret på finansiering af foreningens køb af ejendommen med et 30-årigt, konverterbart, fastforrentet realkreditlån med afdrag. Budgetterne skal dække samtlige poster i foreningens økonomi og afspejle en periode på mindst 10 år fra stiftelsen. For den del af finansieringsperioden, der ikke er dækket af budgetterne, skal der foreligge en prognose, der medtager forhold af væsentlig betydning for foreningens økonomi – og som der er kendskab til ved stiftelsen.

Der foreslås endvidere indført krav om, at budgetterne skal indeholde en post, der omfatter de årlige udgifter til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. Beløbet skal opgøres for hele ejendommen og pr. m² bruttoetageareal, så det er nemt at sammenligne med de beløb, der hidtil har været afsat til vedligeholdelse af ejendommen. Budgetkravet foreslås indført i forbindelse med lejernes overtagelse af den ejendom, som de bebor, og ejendommen vil derfor umiddelbart forud for salgstidspunktet være en udlejningsejendom. Med kravene til posten for vedligehold vil det være muligt for lejerne at foretage en direkte sammenligning af budgetposten for andelsboligforeningens fremtidige vedligehold med de midler til vedligehold, der hidtil har været afsat til ejendommen som udlejningsejendom.

Endelig foreslås det, at budgetterne ikke må indeholde indtægter for fremtidige salg af ledige lejelejligheder.

Ved at stille krav om fremlæggelse af budgetter og et sammenligneligt budget, vil der ske en synliggørelse af de risici, der måtte være forbundet med den finansieringsform, der overvejes. Hertil kommer, at kravene til vedligehold og forbud mod indregning af indtægter for fremtidige salg, vil give mere gennemskuelige budgetter.

Forslaget vil dermed sikre lejerne et mere oplyst beslutningsgrundlag og bidrage til, at der også stiftes velfunderede foreninger i fremtiden.

2.2. Oplysningspligt for andre långivere end penge- og realkreditinstitutter

2.2.1. Gældende ret

Med indførelsen af reglerne om oplysningspligt ved salg af andelsboliger blev penge- og realkreditinstitutterne pr. 2014 pålagt at udlevere information til andelsboligforeningerne om foreningernes finansielle nøgleoplysninger. Kravet er i bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger nærmere udmøntet som en pligt for penge- og realkreditinstitutterne til at indberette en række finansielle nøgleoplysninger om de enkelte andelsboligforeningers lån til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters internetbaserede indberetningssystem for nøgleoplysninger.

Med indførelsen af kravet er det sikret, at de nøgleoplysningskemaer, der skal udleveres før et salg af en andelsbolig, indeholder et samlet overblik over den enkelte andelsboligforenings låneforhold, så køber på en let og overskuelig måde bliver i stand til at gennemskue foreningens økonomi.

Efter de gældende regler er långivere, der ikke er penge- eller realkreditinstitutter, ikke forpligtet til at indberette finansielle nøgleoplysninger om eventuelle lån, som de har ydet til andelsboligforeninger.

2.2.2. Lovforslagets udformning

Det har siden indførelsen af de nye regler vist sig, at en række andelsboligforeninger har optaget lån hos andre långivere end penge- eller realkreditinstitutter. For eksempel har en række andelsforeninger optaget lån hos Grundejernes Investeringsfond til renovering af de lejelejligheder i foreningen, der endnu ikke er overgået til andelsboliger.

Med lovforslaget udvides kravet om indberetning af finansielle nøgleoplysninger til at omfatte andre långivere end penge- og realkreditinstitutter. En udvidelse af hjemlen vil dermed betyde, at samtlige långivere til andelsboligforeninger pålægges at indberette finansielle nøgleoplysninger.

Udmøntning af de nærmere krav til indberetning vil ske ved ændring af bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

2.3. Obligatorisk CVR-registrering af andelsboligforeninger

2.3.1. Gældende ret

Efter § 2 i lov om Det Centrale Virksomhedsregister indeholder Det Centrale Virksomhedsregister bl.a. grunddata om juridiske enheder, der er erhvervsdrivende. Efter lovens § 11, stk. 5, kan Erhvervsstyrelsen fastsætte regler om registrering af andre juridiske enheder, herunder frivillige registreringer.

I bekendtgørelse om Det Centrale Virksomhedsregister er det i § 8 fastsat, at foreninger, der ikke er omfattet af en lovbestemt registreringspligt, frivilligt kan lade sig registrere for 3 år ad gangen. Registreringen vil ophøre, medmindre foreningen fornyer sin registrering inden for en frist fastsat af Erhvervsstyrelsen. Foreninger, hvis registrering er ophørt, kan genregistreres, hvis de bekræfter, at tidligere registrerede oplysninger fortsat er korrekte eller ændrer de registrerede oplysninger, hvori der er sket ændringer. Ved genregistrering bevarer foreningen sit CVR-nummer.

Foreninger, der er registreret som frivilligt registrerede foreninger, kan omregistreres som registreringspligtige foreninger, hvis de senere bliver omfattet af en registreringspligt. Ved omregistrering bevares det hidtidige CVR-nummer.

I praksis er de fleste andelsboliger registreret i Det Centrale Virksomhedsregister med virksomhedsformen ”Forening” med branchekoden ”Privat Andelsboligforening”. Herudover er en række andelsboligforeninger registreret i Det Centrale Virksomhedsregister med virksomhedsformen ”Frivillig forening” med branchekoden ”Andre organisationer og foreninger”.

2.3.2. Lovforslagets udformning

Med lovforslaget foreslås indført et krav om, at en andelsboligforening altid skal være registreret i Det Centrale Virksomhedsregister.

Herved imødekommes et ønske fra kreditinstitutter, administratører og andre aktører, der professionelt arbejder med andelsboligsektoren. Ønsket er begrundet i, at der i dag er relativt store problemer knyttet til en entydig identifikation af andelsboligforeninger. Den manglende entydighed medfører en unødvendig administrativ byrde og giver risiko for fejl.

Den eneste centrale registrering af andelsboligforeninger har hidtil været registreringen i CVR-registeret. De eneste foreninger, der har haft pligt til at lade sig registrere er skattepligtige foreninger. Registeret har således langt fra været komplet. Hertil kommer, at foreningernes muligheder for både at lade sig registrere som "frivillig forening" og som "privat andelsboligforening" (under erhvervsdrivende) giver problemer med hensyn til entydighed og dobbeltregistreringer.

Det foreslås derfor gjort obligatorisk, at en andelsboligforening skal være registreret i Det Centrale Virksomhedsregister.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget medfører ikke økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Lovforslaget har ikke økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

Der vil være mindre administrative lettelser knyttet til at gøre det lovpligtigt for andelsboligforeninger at have et CVR-nummer, idet et CVR-nummer vil gøre identifikationen af andelsboligforeninger entydig. Herudover har lovforslaget ikke nævneværdige administrative konsekvenser for erhvervslivet.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Mindre administrative lettelser	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ikke nævneværdige
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget medfører ikke nævneværdige administrative konsekvenser for borgerne.

Kravene til de budgetter, der skal udarbejdes ved stiftelsen, kan i nogle tilfælde indebære ekstra udgifter til rådgivere for de lejere eller andre, der overvejer at stifte en andelsboligforening. Ekstraudgifterne vurderes at blive meget begrænsede, da der i praksis allerede udarbejdes mere eller mindre detaljerede budgetter, om end de ikke i alle tilfælde opfylder de foreslåede krav.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 27. august 2014 til den 24. september 2014 været sendt i høring hos følgende organisationer og myndigheder m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsbasen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Finansrådet, Forbrugerrådet, Foreningen af andelsboligforeninger i krise, FSR - danske revisorer, Grundejernes Investeringsfond, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditforeningen og Realkreditrådet.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Andelsboliglovens § 2, stk. 1, indeholder en generel regel om minimumsdeltagelse ved stiftelse af en andelsboligforening ved erhvervelse af en udlejningsejendom. En andelsboligforening kan således kun gyldigt erhverve en udlejningsejendom, når mindst 1/3 af ejendommens lejere af beboelseslejligheder er medlemmer af foreningen ved erhvervelsen.

Lejelovent indeholder en særlig regel om minimumsdeltagelse ved overtagelse efter reglerne om tilbudspligt i lejelovens § 100, stk. 1, hvorefter udlejeren i ejendomme, der helt eller delvist anvendes til beboelse, skal tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.

Ejeren kan efter lejelovens § 103, stk. 5, afvise andelsboligforeningens accept, hvis ikke mindst halvdelen af lejerne af beboelseslejlighederne er medlemmer af andelsboligforeningen.

Stiftes en andelsboligforening ved overtagelse af en udlejningsejendom, skal der således altid mindst være deltagelse af 1/3 af lejerne. Sker overtagelsen efter lejelovens regler om tilbudspligt kan udlejeren kræve deltagelse af mindst halvdelen af lejerne.

Baggrunden for de eksisterende krav om minimumsdeltagelse ved stiftelsen, var et ønske om at forebygge omgåelse af andelsboliglovens bestemmelser i § 2, stk. 4 og 5, der begrænser den tidligere ejers indflydelse.

I nogle af de andelsboligforeninger, der i dag har økonomiske vanskeligheder, har man bl.a. baseret finansieringen på salg af ledige lejelejligheder i årene efter stiftelsen. Hvis lejlighederne ikke som forudsat bliver ledige eller ikke kan sælges, medfører det typisk, at foreningens økonomi bliver meget anspændt. Det frarådes derfor af flere interessenter på andelsboligområdet at indregne muligheden for salg af lejligheder i foreningens budgetter, idet dette giver et meget usikkert billede af økonomien i fremtiden.

For at sikre, at andelsboligforeninger stiftes på et solidt økonomisk fundament, der ikke baseres på bl.a. salg af ledige lejeboliger, foreslås det derfor at ændre deltagelseskravet således, at mindst 60 pct. af lejerne fremover skal deltage ved stiftelse af private andelsboligforeninger i eksisterende udlejningsejendomme. For så vidt angår betydningen for deltagelseskravet i lejelovens § 103, stk. 5, henvises til bemærkninger til den foreslåede ændring i § 2, nr. 1.

Det skærpede deltagelseskrav vil bidrage til, at stiftelserne fremover sker med bredere deltagelse af de eksisterende lejere i ejendommen. Dermed sikres en bedre og mere økonomisk robust etablering af foreningen.

Til nr. 2

§ 3 a

Efter andelsboliglovens § 3, stk. 1, skal den, der overdrager en ejendom til en andelsboligforening inden aftalens indgåelse give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til lejeloven og boligreguleringsloven. Efter § 3, stk. 2, skal oplysningerne gives senest samtidig med tilbuddet om overtagelse, hvis overdragelsen sker efter reglerne om tilbudspligt i lejeloven.

De samme regler om ejerens oplysningspligt følger af lejelovens § 103, stk. 4.

Det er væsentligt, at lejernes beslutning om at overtage den ejendom, som de bor til leje i på andelsbasis, sker på et veloplyst grundlag. Dette kræver, at der forud for købet foretages en række undersøgelser af ejendommens bygningsmæssige, vedligeholdelsesmæssige og tinglysningsretlige (byrder, servitutter eller andre pantehæftelser) forhold, der danner grundlag for en gennemarbejdet vedligeholdelsesplan og et solidt driftsbudget for ejendommen. Penge- og realkreditinstitutterne stiller endvidere, som vilkår for udarbejdelse af lånetilbud til finansiering af købsprisen, krav om budgetter for foreningens fremtidige drift baseret på det pågældende lånetilbud.

Der findes i dag ikke noget lovfæstet krav om udlevering af budgetter, der kan anskueliggøre den fremtidige økonomiske situation i foreningen, forud for stiftelse af en andelsboligforening.

Nogle andelsboligforeninger er i de senere år stiftet på grundlag af en finansiering med en avanceret og ofte risikofyldt finansiering, som ikke alle lejere har kunnet gennemskue.

Med bestemmelsen i § 3 a, stk. 1, foreslås derfor indført et krav om, at der udover de oplysninger, der i dag følger af andelsboliglovens § 3, stk. 1, ligeledes altid skal udarbejdes et budget for andelsboligforeningen, der afspejler den finansiering, der overvejes ved foreningens køb af ejendommen.

Kravet foreslås udformet således, at der inden indgåelse af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom skal foreligge et budget for hvert finansieringsforslag, der overvejes til finansiering af købesummen. Overvejes en finansiering med for eksempel et F1 lån med afdrag kombineret med et fast forrentet 30-årigt lån og som alternativt et 30-årigt obligationslån med afdragsfrihed i 10 år, skal der udarbejdes et budget for foreningens fremtidige økonomi baseret på hvert af de to finansieringsforslag.

Herudover foreslås der indført krav om, at der skal foreligge et sammenligneligt budget, der tager udgangspunkt i finansiering af ejendommen med et 30-årigt, konverterbart, fastforrentet realkreditlån med afdrag. Dette vil give de enkelte potentielle andelshavere en bedre mulighed for at gennemskue de budgetter, de bliver præsenteret for i forbindelse med stiftelsen. Det er langt fra alle lejere, der overvejer at overtage en ejendom på andelsbasis, der har de fornødne forudsætninger for at gennemskue de finansielle forhold i forbindelse med indtræden i en andelsboligforening. Det foreslåede krav om udlevering af et sammenligneligt budget

baseret på en traditionel, konservativ belåning, vil sætte de potentielle andelshavere bedre i stand til at gennemskue eventuelle usikkerhedsmomenter i den konkrete finansiering, der overvejes.

Kravene om budgetter foreslås udformet som et objektive budgetkrav, der skal være opfyldt inden indgåelse af aftalen om erhvervelse af ejendommen. Det vil i praksis være de pågældende lejere, der ønsker at stifte andelsboligforeningen eller den allerede stiftede andelsboligforening og dennes rådgiver, der skal sikre, at budgetterne udarbejdes og forelægges alle (potentielle) andelshavere inden erhvervelse af ejendommen. Overholder en rådgiver ikke andelsboliglovens regler om krav til budget i forbindelse med rådgivning om stiftelse af en andelsboligforening, vil der som udgangspunkt kunne statueres et rådgiveransvar. Samtidig indebærer reglen, at det vil være klart for den enkelte (potentielle) andelshaver, hvilke oplysninger, der skal foreligge før indgåelse af aftalen.

Budgetterne skal dække samtlige poster i foreningens økonomi og afspejle en periode på mindst 10 år fra stiftelsen. For den del af finansieringsperioden, der ikke er dækket af budgetterne, skal der foreligge en prognose, der tager højde for de væsentligste økonomiske forhold i foreningens økonomi, som der er kendskab til på tidspunktet for stiftelsen.

Kravet om, at budgettet skal dække samtlige poster i foreningens økonomi indebærer, at det skal være så detaljeret, at det giver et retvisende billede af foreningens økonomi. Budgettet skal være specificeret i henhold til sædvanlige faglige standarder på området og de afsatte midler skal være tilstrækkelige til, at foreningen vil kunne betragtes som en vel vedligeholdt og veldrevet andelsboligforening. Budgettet skal udarbejdes som et drifts-, status- og likviditetsbudget med konsekvensberegninger af boligafgift og andelskroneværdi.

Da de økonomiske forudsætninger for foreningen bliver mere usikre jo længere tid, der går fra stiftelsestidspunktet, foreslås et krav med kombineret budget og prognose for hele finansieringsperioden. Dette giver fleksibilitet ved udarbejdelse af budgetter og sikrer samtidig, at det vil være muligt at forudse udviklingen i foreningens økonomi i hele finansieringsperioden under de forudsætninger, der er kendt på stiftelsestidspunktet. Det detaljerede budget vil foreligge for mindst 10 år. For den resterende del af finansieringsperioden vil prognoseberegningerne synliggøre udviklingen i foreningens økonomi, særligt for så vidt angår udviklingen i kapitaludgifter og vedligeholdelsesudgifter. Prognoseberegningerne vil således kunne synliggøre udviklingen i økonomien efter ophør af en eventuel 10-årig afdragsfri periode på lånet eller som følge af et trappelån, hvor renten stiger i hele finansieringsperioden. Der kan også være tale om beregning af konsekvenser ved nødvendig vedligeholdelse som f.eks. fremtidig udskiftning af ejendommens tag.

Med bestemmelsen i § 3 a, stk. 2, foreslås det, at både budgetterne for den type lån der overvejes, og det sammenlignelige budget skal indeholde en post, der omfatter de årlige udgifter til vedligeholdelse af andelsboligforeningens

ejendom. Posten til vedligeholdelse skal, ligesom regnskabsposterne for vedligeholdelse i Erhvervsstyrelsens modelregnskab for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, indeholde udgifter til dels almindelig, løbende vedligeholdelse og udgifter til større, planlagte opgaver i forbindelse med genopretning og renovering. Beløbet opgøres for hele ejendommen og pr. m² bruttoetageareal. Hermed sikres, at det afsatte beløb til vedligehold vil kunne sammenlignes med de beløb, der efter boligreguleringslovens kapitel III skal afsættes til vedligeholdelse af udlejningsejendomme.

Det vil herefter være muligt for de potentielle andelshavere at foretage en direkte sammenligning af, om det beløb, der er afsat til vedligeholdelse af den ejendom, de har fået tilbudt at købe, er mindre, lig med eller større end det beløb, der pligtmæssigt skal afsættes til vedligehold i ejendommen som udlejningsejendom efter boligreguleringslovens regler.

Med bestemmelsen i § 3 a, stk. 3, foreslås det, at der hverken i budgetterne for de lån, der overvejes, eller det sammenlignelige budget må indregnes mulige indtægter for fremtidige salg af ledige lejelejligheder, idet dette giver et meget usikkert billede af økonomien i fremtiden og kan være med til at give kunstigt oppustede budgetter.

Generelt vil fremtidige salg skulle betragtes som en potentiel gevinst, der først kan indregnes i regnskaber og budgetter, når salget er gennemført.

§ 3 b

Der gælder i dag ikke et generelt krav om, at andelsboligforeninger skal være registreret i Det Centrale Virksomhedsregister. Efter § 8 i Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse nr. 932 af 23. august 2014 om Det Centrale Virksomhedsregister kan foreninger, der ikke er omfattet af en lovbestemt registreringspligt, frivilligt lade sig registrere for 3 år ad gangen. Registreringen vil ophøre, medmindre foreningen fornyer sin registrering inden for en frist fastsat af Erhvervsstyrelsen. Foreninger, hvis registrering er ophørt, kan genregistreres, hvis den bekræfter, at tidligere registrerede oplysninger fortsat er korrekte eller ændrer de registrerede oplysninger, hvori der er sket ændringer. Ved genregistreringen bevarer foreningen sit CVR-nummer.

Foreninger, der er registreret som frivilligt registrerede foreninger, kan omregistreres som registreringspligtige foreninger, hvis de senere bliver omfattet af en registreringspligt. Ved omregistrering bevares det hidtidige CVR-nummer.

Forud for en ændring af reglerne om registrering som frivillig forening pr. 18. august 2010 kunne foreninger, der ikke er omfattet af en lovbestemt registreringspligt, frivilligt lade sig registrere for 1 år ad gangen.

Registreringen ophørte, hvis foreningen ikke fornyede sin registrering inden for nærmere fastsatte frister. Foreninger, hvis registrering ophørte, kunne ikke generhverve et tidligere CVR-nummer.

Reglerne indebærer, at der i dag ikke sker en fuldstændig registrering af andelsboligforeningerne i Det Centrale Virksomhedsregister.

Det er ikke alle andelsboligforeninger, der er registreret med et CVR-nummer. Disse andelsboligforeninger kan således ikke identificeres via Det Centrale Virksomhedsregister og dermed ikke umiddelbart indgå i ministeriets system for indberetning af nøgleoplysninger.

Endvidere har det forhold, at registreringen som frivillig forening alene er midlertidig, tidligere indebåret en risiko for, at CVR-registreringen for en andelsboligforening ophører med den konsekvens, at foreningen vil skulle have et nyt CVR-nummer. Herved har en del andelsboligforeninger flere CVR-numre. Det giver usikkerhed i registreringen, da foreningerne ikke altid er klar over, hvilket CVR-nummer der skal anvendes.

Samlet set giver den manglende entydige registrering af andelsboligforeninger anledning til stor usikkerhed blandt markedets interessenter, herunder kreditinstitutter, andelsboligforeninger og deres administratorer, og dermed en unødigt byrde i det daglige administrative arbejde.

Med bestemmelsen i § 3 b foreslås indført et krav i andelsboligloven om, at en andelsboligforening skal være registreret i Det Centrale Virksomhedsregister. Hermed sikres grundlaget for en fremadrettet entydig registrering af andelsboligforeningerne.

Kravet vil gælde samtlige andelsboligforeninger. Dette vil betyde, at alle fremtidige nystiftede andelsboligforeninger vil skulle registreres i forbindelse med stiftelsen. Endvidere vil det betyde, at også alle eksisterende andelsboligforeninger, der endnu ikke er registreret i Det Centrale Virksomhedsregister, vil skulle registreres, ligesom foreninger, der er registreret som "frivillig forening" vil skulle lade sig omregistrere til "Privat Andelsboligforening".

Da der fremover vil være tale om en lovbestemt registreringspligt, vil registreringen af andelsboligforeningerne i Det Centrale Virksomhedsregister fremover skulle ske på varigt grundlag som registreringspligtig forening, så registreringen fremover ikke slettes, hvis foreningen ikke løbende fornyer sin registrering. Registreringen vil ske som "Privat Andelsboligforening".

Til nr. 3

Efter andelsboliglovens § 6, stk. 3, skal penge- og realkreditinstitutter, der har indgået aftale om lån og hertil knyttet finansielle aftale med en andelsboligforening, udlevere informationsmateriale til foreningen med finansielle nøgleoplysninger.

Bestemmelsen er i medfør af bemyndigelsen i andelsboliglovens § 6, stk. 4, udmøntet i §§ 4 og 5 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Efter bekendtgørelsens § 4 skal penge- og realkreditinstitutterne indberette finansielle nøgleoplysninger om andelsboligforeningernes lån til brug for et nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Kravene fremgår af nøgleoply-

sningsskemaet, der er optaget som bilag 1 til bekendtgørelsen, hvorefter finansielle nøgleoplysninger hovedsageligt omfatter oplysninger om lånetype, restgæld, afdrag på gæld, restløbetid og risikoklassificering af lån. Herudover skal der gives oplysninger om afdragsprofil, renteusikkerhed og formueusikkerhed. Oplysningerne skal indberettes i et særligt internetbaseret indberetningssystem for andelsboliger, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har udviklet.

Efter bekendtgørelsens § 5 skal penge- og realkreditinstitutterne indberette de finansielle nøgleoplysninger for hvert enkelt lån. Indberetningen skal ske mindst én gang årligt samtidig med udsendelse af årsopgørelsen for lånet.

Med lovforslaget foreslås bestemmelsen i andelsboliglovens § 6, stk. 3, udvidet, så den også omfatter andre långivere end penge- og realkreditinstitutter.

Der har siden indførelsen af reglerne om udlevering af nøgleoplysninger ved salg af andelsboliger vist sig, at nogle foreninger har optaget lån hos andre långivere end et penge- og realkreditinstitut. For eksempel kan Grundejernes Investeringsfond yde lån til andelsboligforeninger, der indeholder udlejede restlejligheder, der endnu ikke er overgået til at være andelsboliger, og hvor ejendommen er omfattet af bindingspligten i boligreguleringslovens § 18 b. Lånene gives til andelsboligforeningerne for de udlejede lejligheder.

De ydede lån fra andre end penge- og realkreditinstitutter indberettes på nuværende tidspunkt ikke til nøgleoplysningsskemaerne, da de ikke er omfattet af den nuværende hjemmel i andelsboliglovens § 6, stk. 3.

For at sikre at nøgleoplysningsskemaerne indeholder oplysninger om samtlige lån ydet til andelsboligforeningerne udvides hjemlen, så der er grundlag for udarbejdelse af fuldt ud dækkende nøgleoplysningsskemaer.

De nærmere krav til finansielle nøgleoplysninger for lån ydet af andre end penge- og realkreditinstitutter vil blive udmøntet ved en ændring af bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. Der vil blive udarbejdet regler, der svarer til reglerne for penge- og realkreditinstitutternes indberetning. Udmøntningen vil ske i tæt dialog med interessenterne, så alle tekniske og praktiske forhold bliver afdækket.

Til nr. 4

Efter andelsboliglovens § 6, stk. 4, fastsættes de nærmere regler om udlevering af informationsmateriale til andelsboligforeningerne med finansielle nøgleoplysninger af ministeren for by, bolig og landdistrikter efter forhandling med erhvervs- og vækstministeren.

Den nuværende bemyndigelses krav om, at regler om finansielle nøgleoplysninger skal fastsættes efter forhandling med erhvervs- og vækstministeren skyldes, at bemyndigelsen anvendes til at fastsætte krav til penge- og realkreditinstitutter, hvis virksomhed er omfattet af lov om finansiell virksomhed, der hører under erhvervs- og vækstministeren, og som er under tilsyn af Finanstilsynet.

Den foreslåede udvidelse af hjemlen i andelsboliglovens § 6, stk. 3, til at omfattet andre långivere betyder, at bestem-

melsen også vil komme til at omfatte andre långivere, der ikke er omfattet af lov om finansiel virksomhed, og som ikke er under tilsyn af Finanstilsynet. I disse tilfælde vil der ikke være behov for at fastsætte regler om finansielle nøgleoplysninger efter forhandling med erhvervs- og vækstministeren.

Med lovforslaget foreslås bemyndigelsen i § 6, stk. 4, derfor ændret til en generel bemyndigelse for ministeren for by, bolig og landdistrikter. Med det foreslåede 2. pkt. opretholdes den eksisterende bemyndigelse hvorefter regler vedrørende penge- og realkreditinstitutters udlevering af finansielle nøgleoplysninger til foreningerne fortsat skal fastsættes efter forhandling med erhvervs- og vækstministeren. Det præciseres, at kravet om forhandling med erhvervs- og vækstministeren gælder ved fastsættelse af regler for alle virksomheder (långivere) under tilsyn af Finanstilsynet.

Bemyndigelsen vil blive anvendt til at gennemføre en ændring af bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, så der blandt andet fastsættes regler om andre långivere end penge- og realkreditinstitutters pligt til at indberette finansielle nøgleoplysninger. Udmøntningen vil ske i tæt dialog med interessenterne.

Til § 2

Til nr. 1

Efter lejelovens § 100, stk. 1, skal udlejerens i ejendomme, der helt eller delvist anvendes til beboelse, tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.

Efter lejelovens § 103, stk. 5, kan ejeren afvise andelsboligforeningens accept, hvis ikke mindst halvdelen af lejerne

af beboelseslejlighederne på accepttidspunktet er medlem af andelsboligforeningen, eller hvis foreningen ikke på anfordring dokumenterer, at den kan betale den krævede kontante udbetaling.

Med lovforslaget foreslås, at muligheden for afvisning af accept, hvis ikke mindst halvdelen af lejerne deltager, udgår af bestemmelsen.

Dette skal ses i lyset af, at den foreslåede ændring af deltagelseskravet i andelsboligloven fra 1/3 til 60 pct., overflødigdgør reglen om deltagelse i lejelovens § 105, stk. 5.

Ejeren vil fortsat efter bestemmelsen kunne afvise accept, hvis foreningen ikke på anfordring dokumenterer, at den kan betale den krævede kontante udbetaling.

Til § 3

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2015.

Særligt for lovforslagets § 1, nr. 4, bemærkes, at det er hensigten ved en ændring af bekendtgørelse nr. 1539 af 12. december 2013 at fastsætte regler om indberetning af finansielle nøgleoplysninger for lån ydet til andelsboligforeninger af andre långivere end penge- og realkreditinstitutter. Det forventes fastsat, at disse andre långivere skal udlevere finansielle nøgleoplysninger til andelsboligforeningerne ved indberetning i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters nøgleoplysningssystem første gang ultimo januar 2015. Det betyder, at oplysningerne om lån fra disse andre långivere vil være indberettet og i alle tilfælde vil ligge klar sammen med penge- og realkreditinstitutternes oplysninger om lån fra regnskabsåret 2014, således at de kan indgå i nøgleoplysningsskemaer for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2014 eller senere.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 1716 af 16. december 2010, som ændret ved lov nr. 610 af 12. juni 2013 og § 69 i lov nr. 526 af 28. maj 2014, foretages følgende ændringer:

§ 2. En andelsboligforening kan kun gyldigt erhverve en udlejningsejendom, når mindst 1/3 af ejendommens lejere af beboelseslejligheder er medlemmer af foreningen ved erhvervelsen.

1. I § 2, *stk. 1*, ændres »1/3« til: »60 pct.«.

2. Efter § 3 indsættes:

»§ 3 a. Inden indgåelse af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom skal der foreligge et budget for andelsboligforeningen baseret på hvert af de finansieringsforslag, der overvejes til finansiering af købet, og et sammenligneligt budget baseret på finansiering af foreningens køb af ejendommen med et 30-årigt, konverterbart, fastforrentet realkreditlån med afdrag. Budgetterne skal dække samtlige poster for andelsboligforeningens økonomi og dække en periode på mindst 10 år fra stiftelsen. Der skal for den del af finansieringsperioden, der ikke er dækket af budgettet, foreligge en prognose, der tager højde for væsentlige økonomiske forhold i foreningens økonomi, der er kendskab til på tidspunktet for stiftelsen.

Stk. 2. Budgetterne skal indeholde en post, der omfatter de årlige udgifter til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. Beløbet skal opgøres for hele ejendommen og pr. m² bruttoetageareal.

Stk. 3. Budgetterne må ikke indeholde indtægter for fremtidige salg af ledige lejelejligheder.

§ 3 b. En andelsboligforening skal være registreret i Det Centrale Virksomhedsregister.«

§ 6....

Stk. 3. Penge- og realkreditinstitutter, der har indgået aftale om lån og hertil knyttet finansiel aftale med en andelsboligforening, skal udlevere informationsmateriale til foreningen med finansielle nøgleoplysninger.

Stk. 4. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter efter forhandling med erhvervs- og vækstministeren nærmere regler om pligten til at udlevere informationsmateriale.

3. I § 6, *stk. 3*, indsættes efter »Penge- og realkreditinstitutter «: »og andre långivere«.

4. § 6, *stk. 4*, affattes således:

»*Stk. 4.* Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler om pligten til at udlevere informationsmateriale med finansielle nøgleoplysninger til foreningen. Regler om pligt for virksomheder under tilsyn af Finanstilsynet til at udlevere informationsmateriale med finansielle nøgleoplysninger til foreningen fastsættes efter forhandling med erhvervs- og vækstministeren.«

§ 2

I lejeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, som ændret senest ved § 1 i lov nr. 439 af 6. maj 2014, foretages følgende ændring:

§ 103...

Stk. 5. Ejeren kan afvise andelsboligforeningens accept, hvis ikke mindst halvdelen af lejerne af beboelseslejligheder på accepttidspunktet er medlemmer af foreningen, eller hvis foreningen ikke på anfordring dokumenterer, at den kan betale den krævede kontante udbetaling.

1. I § 103, *stk. 5*, udgår »hvis ikke mindst halvdelen af lejerne af beboelseslejligheder på accepttidspunktet er medlemmer af foreningen, eller«.

§ 3

Loven træder i kraft den 1. januar 2015.