



NOTAT

Dato: 19. marts 2013
Kontor: Boliglovgivning
Sagsnr.: 2012 - 2973
Sagsbeh.: JF, PML
Dok id: 388723

Høringsnotat vedrørende Forslag til

Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Udvidelse af sælgerens oplysningsforpligtelse ved salg af andelsboliger og indførelse af karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved værdiansættelse af foreningens ejendom m.v.)

1. Indledning

Lovforslaget har i perioden fra den 4. til den 25. februar 2013 været i høring hos en række organisationer m.v., jf. nedenfor under pkt. 8. Udover nogle tekniske bemærkninger til forslaget er der fremkommet forskellige indholdsmæssige bemærkninger, der kommenteres i det følgende.

Der er modtaget høringssvar fra følgende: *Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Andelsboligforeningen Milebuen, Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater, Dansk Ejendomsmæglerforening, Ejendomsforeningen Danmark, Forbrugerrådet, Finansrådet, Realkreditforeningen, Realkreditrådetsamt Århus Universitet.*

Datatilsynet, Dommerfuldmægtigforeningen, FSR-Danske revisorer, Grundejernes Investeringsfond, Vestre Landsret og Østre Landsret har meddelt, at de ikke har bemærkninger til lovforslaget.

2. Generelle bemærkninger

Samtlige høringssvar er positivt indstillede overfor forslaget om at sikre større gennemsigtighed på andelsboligmarkedet.

3. Udvidelse af sælgerens oplysningsforpligtelse

Generelle bemærkninger til forslaget

Advokatrådet, Andelsboligforeningen Milebuen, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater, Forbrugerrådet og Århus Universitet er positivt indstillet overfor forslaget om udvidelse af sælgers oplysningsforpligtelse.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation bemærker, at fastsættelsen af kravene til sælgers informationspligt i en bekendtgørelse kan skabe uklarhed om, hvilke krav der påhviler den enkelte overdrager og andelsboligforeningens bestyrelse.

Ejendomsforeningen Danmark har sympati for, at køberne får mulighed for at opnå et bedre sammenligningsgrundlag ved køb af andelsboliger, men finder, at køberen har samme forudsætninger for at udfylde skemaet som sælgeren, og at køber derfor selv bør udfylde skemaet.

Finansrådet, Realkreditforeningen og Realkreditrådet efterlyser en fast årlig ajourføring af de oplysninger, som de finansielle institutter skal levere.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation spørger, om der med forslaget indføres revisionspligt.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Ejendomsforeningen Danmark foreslår, at andelsboligforeningerne forpligtes til at aflægge regnskab efter Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning til andelsboligforeninger.

Kommentar:

Med den foreslåede nye bemyndigelsesbestemmelse i § 6, stk. 2, kan ministeren for by, bolig og landdistrikter i bekendtgørelse fastsætte nærmere regler om, hvilke nøgleoplysninger der skal udleveres, i hvilken form de skal udleveres og procedure for udarbejdelse og ajourføring af nøgleoplysningerne.

Med bemyndigelsesbestemmelsen vil der blive indført klare og entydige regler om sælgers forpligtelser og købers krav. Det er hensigten, at der indføres regler, der sikrer, at køberen af en andelsbolig får de fornødne informationer til at kunne gennemføre en handel på et tilstrækkelig oplyst grundlag, hvor der samtidig sikres en balance i forhold til de oplysninger, som sælgeren pålægges at levere. Bekendtgørelsen vil blive udarbejdet i dialog med andelsboligmarkedets interessenter. Ministeriet har en klar forventning om, at der sammen med disse kan sikres et regelsæt med fokus på et højt informationsniveau samtidig med, at der sikres en let og enkelt administrerbar løsning.

Erhvervsstyrelsen har udgivet en vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven. En stor del af andelsboligforeningerne synes allerede at anvende regnskabsvejledningen.

Til vejledningen hører et modelregnskab. Erhvervsstyrelsen vil opdatere vejledningen på baggrund af de nye krav til nøgleoplysninger, således at nøgleoplysningerne vil fremgå af vejledningen og af modelregnskabet. Vejledningen og modelregnskabet lægger op til, at årsregnskabet inklusive nøgleoplysningerne revideres.

Lovforslaget indebærer imidlertid ikke, at der indføres en pligt for andelsboligforeningerne til at anvende en revisor. Det vil fortsat være op til den enkelte forening at vælge, hvorvidt den ønsker at anvende en revisor. Foreninger, der ikke ønsker at anvende en revisor, kan dog i samme omfang som i dag drage nytte af den reviderede regnskabsvejledning i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet og således også nøgleoplysningsskemaet.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer af forslaget.

Det nærmere indhold af dokumentkravet og nøgleoplysningerne

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Finansrådet, Realkreditforeningen og Realkreditrådet har anført en række forskellige ønsker til, hvilke dokumenter derefter deres opfattelse bør indgå eller undlades i bekendtgørelsen.

Dansk Ejendomsmæglerforening har fremsendt indholdsmæssige forslag til de nøgleoplysninger, der skal fremgå af bekendtgørelsen og henviser i øvrigt til, at det regelgrundlag, der gælder for ejendomsmæglerens virksomhed, bør tænkes med i udarbejdelsen af de nye nøgleoplysninger.

Finansrådet, Realkreditforeningen og Realkreditrådet har endvidere rejst en række praktiske spørgsmål til indholdet af nøgleoplysningerne.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation og Andelsboligforeningen Milebuen påpeger, at det alene skal være den nødvendige og tilstrækkelige information, der udleveres, således at omfanget af materialet indbyder til, at det faktisk bliver læst.

Andelsboligforeningen Milebuen opfordrer endvidere til, at der tænkes i digitale baner, således at materiale ud over det basale, der bør udleveres på papir, kan gøres tilgængeligt på internettet.

Kommentar:

Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget vil den nærmere fastsættelse af kravene til, hvilke dokumenter og nøgleoplysninger der skal medtages i bekendtgørelsen, blive fastsat af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter efter en nærmere drøftelse med interessenterne på andelsboligområdet.

Ministeriet har noteret sig foreningernes synspunkter, herunder muligheden for at gøre visse dokumenter tilgængelige digitalt, og vil lade disse indgå i det videre arbejde. Endvidere vil ministeriet gennemføre en høring af andelsboligområdet interessenter inden udstedelse af den nye bekendtgørelse om sælgers oplysningspligt.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer af forslaget.

Tidspunktet for udlevering af nøgleoplysningerne

Dansk Ejendomsmæglerforening, Finansrådet, Realkreditforeningen og Realkreditrådet efterlyser en præcisering af, på hvilket tidspunkt nøgleoplysningerne skal gives til køberen.

Dansk Ejendomsmæglerforening foreslår, at nøgleoplysningerne bør gives allerede på udbudstidspunktet, og at der bør indsættes en bestemmelse om, at andelsboligforeningerne er forpligtede til at udlevere nøgleoplysningerne til sælgeren, så snart sælgeren anmoder herom.

Kommentar:

Efter den gældende lov skal sælgeren udlevere en række nærmere angivne dokumenter til køberen inden aftalens indgåelse. Der er, så vidt ministeriet er orienteret, ikke nogen fast procedure for, hvornår de dokumenter, som i dag kræves udleveret efter loven, udleveres til køberen. Det antages derfor, at dette i praksis kan ske på alle trin i en handel dog senest ved aftalens indgåelse.

Med kravet om udlevering af dokumenter og nøgleoplysninger inden aftalens indgåelse sikres, at oplysningerne er tilgængelige for køberen inden den endelige beslutning om køb af andelsboligen træffes. Da udbudstidspunktet kan variere afhængig af, hvilken proces for handlen sælger vælger, har ministeriet valgt at fastholde det allerede gældende tidskrav, der sikrer et ensartet seneste tidspunkt for udlevering af oplysningerne.

Ministeriet er dog opmærksomt på, at det vil være hensigtsmæssigt, at køberen får udleveret nøgleoplysningerne så tidligt som muligt i købeprocessen. Ministeriet vil drøfte spørgsmålet med interessenterne og forventer at udarbejde vejledningsmateriale, der anbefaler, at oplysningerne udleveres hurtigst muligt.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændring af forslaget.

Ajourføring/korrektion af nøgleoplysningerne

Dansk Ejendomsrådgiverforening og Ejendomsforeningen Danmark foreslår, at andelsværdien kun skal beregnes én gang årligt, således at værdien er fastlåst i perioden mellem to generalforsamlinger.

Andelsboligforeningen Milebuener betænkelig ved, at det i bemærkningerne til lovforslaget angives, at en væsentlig ændring i nøgleoplysningerne vil være, at der er afdraget på gælden. Foreningen antager, at der hermed menes ekstraordinært afdraget.

Kommentar:

Det er en forudsætning for lovforslaget, at de nye nøgleoplysninger, som udleveres til køber, skal være så retvisende som muligt. Det er derfor, som det også fremgår af bemærkningerne, hensigten, at andelsboligforeningerne årligt udfylder et af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter godkendt skema med nøgleoplysninger på baggrund af oplysninger fra seneste godkendte regnskab.

Det er samtidig forudsat, at nøgleoplysningerne skal korrigeres, hvis der sker væsentlige ændringer frem til godkendelsen af et nyt årsregnskab. Dette kan for eksempel være en beslutning om nye større renoveringsarbejder på ejendommen (en beslutning der normalt ligger udover den daglige drift, og dermed kræver generalforsamlingens beslutning), eller at der er afdraget ekstraordinært på gælden. Der vil også være behov for at korrigere, når kendskab til væsentlig ændring af markedsværdien af en renteswap eller nye valuarvurdering.

Efter de gældende regler i andelsboliglovens § 5 og retspraksis om fastsættelse af maksimalprisen skal der ske en korrektion af andelsværdien, når der siden seneste regnskabsopgørelsesker udsving i f.eks. markedsværdien af en renteswapaftale eller ved en fornyet valuarvurdering. Det påhviler foreningerne at påse, at maksimalprisbestemmelserne overholdes i forbindelse med godkendelsen af den konkrete købsaftale. Kravene til korrektion af andelsværdierne gælder uanset det nye krav om nøgleoplysninger.

Der er ikke med lovforslaget foreslået ændringer heraf. Der er således ikke foreslået indført faste regler for, hvornår værdien skal korrigeres mellem to generalforsamlinger, ligesom der ikke foreslås indført faste regler for, hvornår nøgleoplysningsskemaet skal ajourføres. Dette vil som hidtil være op til en konkret vurdering.

Spørgsmålet vil dog kunne indgå i arbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af bekendtgørelsen.

Det vil i lovforslagets bemærkninger blive præciseret, at der kun skal ske korrektion ved ekstraordinært afdrag på gæld.

Økonomiske og administrative byrder

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation og Ejendomsforeningen Danmark mener, at oplysningskravet kan øge bestyrelsernes økonomiske og administrative byrder.

Kommentar:

Andelsboligforeningerne er allerede efter den gældende lovgivning pålagt at udlevere visse dokumenter. Arbejdet med at indsamle og udarbejde de supplerende oplysninger vurderes at være størst første gang, hvorefter der vil være tale om en årlig ajourføring, som ikke vurderes væsentlig at øge den administrative byrde, idet der ikke i flertallet af andelsboligforeningerne sker så væsentlige løbende ændringer i løbet af ét regnskabsår, at det kræver ajourføring af nøgleoplysningerne. Endvidere vurderes kravet ikke at udvide en veldreven forenings byrde nævneværdigt, da den i forvejen må forventes at være involveret fra salg til salg.

Fastsættelsen af de nærmere regler om hvilke nøgleoplysninger, der skal udleveres, i hvilken form de skal udleveres og procedure for udarbejdelse og ajourføring af nøgleoplysningerne vil som nævnt ske i dialog med interessenterne på andelsboligområdet.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer af forslaget.

Øvrige bemærkninger til forslaget om sælgerens udvidede oplysningspligt

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation bemærker, at der bør tages højde for, at der ved interne overdragelser ikke er samme oplysningsbehov, som ved eksterne overdragelser.

Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at der bør være det samme høje oplysningsniveau overfor køberen om både andelsboligen og andelsboligforeningen uanset om en andelsbolig sælges via en ejendomsmægler, andelsboligforeningens venteliste eller af sælgeren selv.

Kommentar:

Efter de gældende regler er der pligt til at udlevere visse dokumenter om foreningen i alle former for salg. Forslaget om en særregel ved internt salg rejser spørgsmål om i hvilke situationer den skal gælde. Endvidere vil det særligt for mindre andelsboligforeninger være svært administrerbart og uigennemsigtigt at operere med forskellige regler for interne og eksterne overdragelser. Hertil kommer, at der kan være forskel på behovet for oplysningerne ved forskellige interne overdragelser. Endvidere er det ministeriets vurdering, at der for de fleste foreningers vedkommende, når der ses bort fra første gang, vil være tale om oplysninger, der kan udfyldes og videregives til køberen uden store ressourcer.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer af forslaget.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation anbefaler, at ministeriet iværksætter en særlig informationsindsats, som skal medvirke til, at foreningerne får det nødvendige afsæt for administrationen af de nye regler.

Kommentar:

I forbindelse med lovforslaget vil der blive udarbejdet en vejledning til andelsboligforeningerne om anvendelse af de nye regler om sælgerens oplysningspligt.

Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater og Ejendomsforeningen Danmark bemærker, at andelsboligkøbere på trods af, at de modtager nøgleoplysninger, skal være opmærksomme på vigtigheden af at søge egen rådgiver.

Kommentar:

En interesseret køber vil, når lovforslaget er implementeret, få udleveret de oplysninger, der er nødvendige for at kunne gennemføre en bolighandel på et fuldt oplyst grundlag. Oplysningerne vil forbedre købers beslutningsgrundlag, men vil naturligvis ikke kunne erstatte en professionel rådgivning.

4. Oplysningspligt for finansielle virksomheder

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation anfører, at det ikke fremstår ganske klart, med hvilken frekvens penge- og realkreditinstitutter kan pålægges atudlevere oplysningerne, men anbefaler, at der også indføres regler om økonomiske skæringsdage, så det kommer til at fremgå klart og entydigt, hvornår de økonomiske nøgleoplysninger skal opgøres.

Organisationener usikker på, om der indføres en bestemmelse om, at der alene årligt skal ske en opgørelse af fx renteswap, som bør anføres iskemaet.

Dansk Ejendomsmæglerforening generelt meget positiv overfor denne bestemmelse og peger især på, at det vil øge gennemsigtigheden, hvis oplysningerne som foreslået udleveres i et særskilt skema.

Realkreditforeningen, Finansrådet og Realkreditrådet deler opfattelsen af, at gennemsigtighed på dette område er meget vigtig, og støtter, at der tages initiativer på området. De tre foreninger er imidlertid bekymrede for, om institutterne bliver pålagt en ny pligt til at udlevere informationer, som andelsboligforeningen allerede er i besiddelse af qua de årsopgørelser, som de finansielle institutter i dag fremsender til foreningen som låntager.

Hvis institutterne forpligtes til at udlevere oplysninger, mener de tre foreninger, at det er vigtigt, at andelsboligforeningerne ikke kan bede om nøgleoplysninger på vilkårlige tidspunkter i løbet af året, da dette ville pålægge de finansielle institutter en unødigt administrativ byrde.

Kommentar:

Det er ikke hensigten med dette forslag, at regulere hyppigheden hvormed f.eks. værdien af en renteswap skal opgøres, og på den måde ændre retstilstanden på dette område. Derimod er det hensigten, at penge- og kreditinstitutterne en gang årligt skal aflevere oplysninger om foreningens gæld. Der vil ikke være tale om oplysninger, som andelsboligforeningen allerede er i besiddelse af, men f.eks. oplysninger om gældens rentefølsomhed. Som nævnt i bemærkningerne til lovforslaget vil den nærmere fastsættelse af kravene til, hvilke nøgleoplysninger der skal medtages i bekendtgørelsen, blive fastsat efter en nærmere drøftelse med interessenterne på andelsboligområdet, herunder Realkreditforeningen, Finansrådet og Realkreditrådet.

5. Ikrafttrædelsestidspunkt for oplysningsforpligtelsen

Danske Advokater, Danske BOLIGadvokater og Advokatrådet bemærker, at den foreslåede ikrafttrædelse af oplysningspligten vil strække sig over en længere periode.

Kommentar:

Lovforslagets ikrafttrædelsestidspunkt er valgt for at sikre, at bestemmelserne om sælgers udvidede oplysningspligt kommer til at gælde for salg baseret på andelsboligforeningernes regnskaber for 2013. Herved er også taget hensyn til, at der inden implementering i samarbejde med andelsboligmarkedets interessenter skal udarbejdes en bekendtgørelse ligesom de forskellige leverandører af nøgleoplysninger skal have tid til at implementere leverancerne.

Det fremgår af bemærkningerne, at lovforslaget for at sikre et ensartet grundlag for fremskaffelse af de væsentlige økonomiske nøgleoplysninger indeholder bestemmelser om, at visse nøgleoplysninger

vil skulle optages som noter til årsregnskaberne. Der vil i efteråret 2013 blive foretaget en revision af Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger. Dette betyder, at andelsboligforeningernes regnskaber for 2013, der godkendes på generalforsamlinger i 2014, indeholder de væsentligste nøgleoplysninger, der skal danne grundlag for opfyldelse af sælgers oplysningspligt ved salg. De nye regler om sælgers oplysningspligt foreslås derfor alene anvendt på aftaler om overdragelse, der indgås på et tidspunkt, hvor der foreligger et godkendt regnskab vedrørende det regnskabsår, der starter den 1. januar 2013 eller senere.

6. Karensperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig ejendomsvurdering

Advokatrådet, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater, Danske BOLIGadvokater, Ejendomsforeningen Danmark og A/B Milebuen er positive overfor forslaget om at indføre en karensperiode.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation støtter også forslaget om indførelse af en karensperiode. Organisationen bemærker dog, at der formentlig vil være ejendomme, hvor en 3-årig periode vil føre til, at nogle af de renoveringstiltag, man i foreningen kunne ønske at foretage, må afvente karensperiodens udløb, men for langt hovedparten af nystiftede foreninger, vil en 3-årig periode skabe den fornødne ro om budgettet og understøtte tilvejebringelsen af realistiske stiftelsesvilkår.

Dansk Ejendomsmæglerforening, Ejendomsforeningen Danmark og Århus Universitet bemærker, at andelsboligforeningernes incitament til at forbedre og vedligeholde deres ejendomme i løbet af karensperioden sættes ud af kraft, idet udførte arbejder vil kunne få en negativ effekt på andelsværdierne.

Dansk Ejendomsmæglerforening anser en karensperiode på 3 år for at være for lang og finder, at perioden bør være 1 år, alternativt 18 måneder.

Ejendomsforeningen Danmark finder, at karensperioden vil være tilpas lang, hvis den fastsættes til 2 år.

Danske Advokater, Danske BOLIGadvokater bakker op om indførelsen af en karensperiode men bemærker, at den "i hvert fald ikke bør udgøre mere end de foreslåede tre år".

Kommentar:

Forslaget om indførelse af en karensperiode sigter overordnet på at forhindre spekulation i forbindelse med stiftelse af en andelsboligforening. Dette hensyn er vigtigt, men det er klart, at det ikke vil være hensigtsmæssigt, hvis indførelsen af en karensperiode får en utilsigtet negativ effekt på beskæftigelsen.

Planlægning, udbud og gennemførelse af større vedligeholdelsesarbejder på andelsboligforeningens ejendom vil antagelig i mange tilfælde være en så langvarig proces, at den rækker ud over en karensperiode. En kortere karensperiode end de foreslåede 3 år vil givetvis øge sandsynligheden herfor. En karensperiode på 2 år vil således næppe afholde andelsboligforeningerne fra at igangsætte arbejder på ejendommen i forlængelse af stiftelsen af foreningen. Med en periode på 2 år vil forslaget fortsat kunne hindre spekulation i valuar- og ejendomsvurderingerne.

På den baggrund ændres lovforslagets § 1, nr. 2, så karensperioden fastsættes til 2 år.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Advokatrådet, Realkreditrådet, Finansrådet og Realkreditforeningen, Danske Advokater, Danske BOLIGadvokater peger på, at der i

overgangsbestemmelsen bør tages højde for, at forslaget kun omfatter andelsboligforeninger, der stiftes efter lovens ikrafttræden.

Kommentar:

Det præciseres i lovforslaget, at karenperioden alene skal have virkning for andelsboligforeninger, der stiftes efter lovens ikrafttræden, det vil sige efter den 30. juni 2013.

Ejendomsforeningen Danmark er af den opfattelse, at også nybyggede andelsboligforeninger bør omfattes af forslaget om en karenperiode.

Kommentar:

Forslaget om indførelse af en karenperiode sigter på at forhindre spekulative projekter, hvor lejerne stilles store gevinster i udsigt ved en overtagelse af ejendommen som andelsboligejendom. Der vurderes ikke at være samme risiko ved stiftelsen af andelsboligforeninger i nybyggede ejendomme.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer af forslaget.

Advokatrådet anbefaler, at det overvejes, om karenperioden bør begynde på et andet tidspunkt end foreningens stiftelsestidspunkt, f.eks. på tidspunktet for foreningens overtagelse af ejendommen.

Kommentar:

Det vurderes, at en forenings stiftelsestidspunkt er let at fastlægge. Da der i praksis næppe går lang tid mellem andelsboligforeningens stiftelse, og andelsboligforeningens overtagelse af ejendommen i tidligere udlejningsejendomme, giver kommentaren ikke anledning til ændringer i lovforslagets angivelse af karenperiodens begyndelse.

7. Oplysning om støtte ydet af staten

Hvilken støtte er omfattet af notekravet

Realkreditforeningen, Finansrådet og Realkreditrådet anfører, at betegnelsen "støtte" bør anvendes i stedet for den i lovforslaget anvendte betegnelse "tilskud".

Andelsboligforeningen Milebuen bemærker, at lovforslaget alene nævner støtte modtaget efter § 160 b, stk. 1, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. Andelsboligforeningen Milebuen, har imidlertid, som en lang række andre andelsboligforeninger i 80'erne og 90'erne, modtaget støtte efter de nu ophævede §§ 63 og 63 a i lov om boligbyggeri. Det er dermed uklart, om lovforslaget indebærer, at den modtagne støtte skal anføres i en note til årsregnskabet eller ej.

Dansk Ejendomsmæglerforening foreslår, at den foreslåede bestemmelse gøres endnu bredere, så der skal oplyses om alle former for støtte samt evt. vilkår for støtten, som f.eks. forbud mod udlejning af andelsboliger i foreningen.

Kommentar:

Bestemmelsen i andelsboliglovens § 5, stk. 10, er ikke ny, idet der allerede efter de gældende regler skal optages en passivpost i formueopgørelsen foregangstilskud ydet efter den tidligere § 160 b i lov om almene boliger. Denne bestemmelse imidlertid er ophævet. Det er ikke hensigtsmæssigt, at der i

andelsboligloven henvises til en ikke eksisterende lovbestemmelse. Da denne bestemmelse vedrørte tilsagn til engangstilskud afgivet i perioden 1. april 2002 til 31. december 2004, er der i stedet henvist direkte hertil. Der ændres ikke ved bestemmelsen om beregningen af andelsboligforeningens formue. Da alle engangstilskud er udbetalt med udgangen af 2011, er bestemmelsen allerede effektueret i årsregnskaberne for de andelsboligforeninger, der har modtaget et engangstilskud.

I lovforslagets nye § 5, stk. 11, indføres en bestemmelse om, at den hidtil modtagne støtte til etableringen af andelsboligforeningen, der er modtaget fra staten og/eller kommunen, skal anføres i en note til andelsboligforeningens årsregnskab. Dette krav omfatter alle andelsboligforeninger, der har modtaget støtte til etablering fra staten og/eller kommunen, og omfatter alle former for støtte, hvad enten der er tale om løbende udbetalinger af støtten eller engangstilskud.

Med ministeren for by, bolig og landdistrikters lovforslag L114, der forventes vedtaget ved 3. behandling torsdag den 14. marts 2013, ophæves § 66a i lov om boligbyggeri. Da alle regler om støtte til private andelsboliger, herunder de tidligere regler i lov om boligbyggeri, nu kun fremgår af lov om almene boliger, er der entydighed i forhold til de andelsboligforeninger, der er omfattet af en tilbagebetaling af tilskud i forbindelse med salg af en ejendom, der er ejet af en andelsboligforening. Dette præciseres i lovforslaget til ny andelsboliglov ved, at der indgår en henvisning til almenboligloven og i bemærkningerne til almenboliglovens § 160 k.

I øvrigt bemærkes, at notebestemmelsen alene har til hensigt at skabe synlighed om størrelsen af et muligt tilbagebetalingskrav, hvis andelsboligforeningen opløses eller ejendommen sælges. I tilknytning hertil er der ikke behov for yderligere oplysninger.

Lovforslagets § 1, nr. 3, ændres i overensstemmelse med det ovenfor anførte.

Opgørelse og inddrivelse af støtte

Realkreditforeningen, Finansrådet og Realkreditrådet anfører, at den model, der fremgår af lovforslaget for opgørelse af støttens størrelse og medtagelse i andelsboligforeningens regnskab, ikke er så simpel, da regelgrundlaget for den ydede støtte er særdeles kompliceret. Dette indebærer, at forslaget om at medtage støtten i regnskabet som en passivpost, der nedtrappes med en tiendedel af tilskuddets størrelse, første gang et år efter udbetaling af tilskuddet, og indtil hele tilskuddet er medtaget i formueopgørelsen, ikke lader sig gennemføre.

Herudover anfører organisationerne, at det er Statens Administration, der tager stilling til, om støtten skal tilbagebetales, hvis andelsboligforeningen opløses. I praksis sker det meget sjældent, at en andelsboligforening opløses. Statens Administration er samtidig generelt meget tilbageholdende med at kræve støtte tilbagebetalt, hvis der ved opløsningen af andelsboligforeningen ikke opnås et provenu til andelshaverne. Da posten sandsynligvis ikke bliver en realitet, vil en oplysning om støtten i regnskabet som passivpost kunne være misvisende og hæmmende for omsætningen af denne boligtype.

Kommentar:

For så vidt angår indarbejdelsen af støtte i foreningens formueopgørelse efter § 5, stk. 10, er der tale om eksisterende lovgivning. Denne bestemmelse vedrører alene støtte, der er givet i form af engangstilskud i perioden fra 1. april 2002 til 31. december 2004. Nedskrivning med 1/10 årligt er ukompliceret. I den endelige udgave af lovforslag er der foretaget en præcisering af, at der er tale om denne støtte.

Det bemærkes i øvrigt, at der er opløst en række andelsboligforeninger, og at der i den forbindelse i perioden fra 2006 til 2012 er der sket en tilbagebetaling af støtte for 116,2 mio. kr.

Oplysning om udbetalt støtte

Realkreditforeningen, Finansrådet og Realkreditrådet understreger, at de ikke deler opfattelsen af, at forslaget ikke vil betyde nævneværdige administrative konsekvenser for den finansielle sektor. Organisationerne anfører, at man kunne overveje, om en sådan opgave med oplysning om en eventualforpligtelse ikke rettelig burde løftes af staten, der har ydet støtten.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at det er vanskeligt få et overblik over, hvilke støtteordninger der har eksisteret gennem tiderne, ligesom det er vanskeligt at få oplysning om, hvilken form for støtte de forskellige andelsboligforeninger har modtaget. Foreningen ønsker derfor, at ministeriet stiller sådant oplysningsmateriale til rådighed.

Andelsboligforeningen Milebuen anfører, at lovforslaget bør indeholde en forpligtelse for staten og kommunerne til at oplyse den enkelte forening om det udbetalte tilskud til dato. Alternativt kan denne forpligtelse pålægges realkreditinstitutterne, som har modtaget tilskuddene.

Kommentar:

Lovforslaget pålægger hverken staten og kommunerne eller realkreditinstitutterne en pligt til at tilvejebringe oplysninger om modtagne tilskud indtil dato. Det kan imidlertid oplyses, at der vil blive optaget drøftelser med Statens Administration og realkreditinstitutterne om, hvordan man bedst kan bistå andelsboligforeningerne med de nødvendige oplysninger om hidtil modtaget tilskud, herunder tilskud til allerede udamortiserede lån.

8. Høring

Lovforslaget har været sendt i høring hos følgendeorganisationer og myndigheder m.v.:

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske arkitektvirksomheder, Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater, Danske Regioner, Danske Studerende Fællesråd, Danske Udlejere, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Finansrådet, Forbrugerrådet, Foreningen Danske Revisorer, FSR - Danske Revisorer, Grundejernes Investeringsfond (GI), Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Organisationen af Selvejende Institutioner, Praktiserende Arkitekters Råd, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditforeningen og Realkreditrådet.