

Advokatrådet

ADVOKAT  SAMFUNDET

Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter
Holmens Kanal 22
1060 København K

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50

DATO: 22. februar 2013
SAGSNR.: 2013 - 486
ID NR.: 224106

boliglov@mbbl.dk

Høring - over forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber – ministeriets j. nr. 2012-2973

Ved e-mail af 06-02-2013 har Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Indledningsvis bemærkes, at høringsmaterialet er fremsendt med en frist på 18 dage til afgivelse af et svar.

Advokatrådet skal hertil bemærke, at en sådan frist i realiteten udelukker en nærmere stillingtagen til de forslag, der er indeholdt i høringsmaterialet. Det må på den baggrund påregnes, at en række myndigheder og organisationer reelt ikke har mulighed for at udfylde den funktion som høringspart, som det lovforberedende arbejde normalt trækker på som led i kvalitetssikringen af ny regulering og som led i en almindelig, demokratisk proces.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:

Ad § 1, nr. 2 om karenstid for værdiansættelsen og ikrafttrædelsesbestemmelsen i § 2, stk. 2

Forslaget hilses velkommen.

Det bør overvejes, om tidspunktet for foreningens stiftelse bør være udgangspunktet for beregningen af de 3 års karenstid. En forening kan stiftes længe før overdragelsen, og det må antages, at prisen er udtryk for værdien på aftaletidspunktet. De 3 år bør derfor begynde på tidspunktet for overtagelse af ejendommen eller på tidspunktet for accept af købstilbud.

Det fremgår ikke af ikrafttrædelsesbestemmelsen, at bestemmelsen om den 3-årige karenperiode for værdiansættelsen skal være gældende for foreninger, der er *stiftet eller har erhvervet udlejningsejendommen* efter 1. juli 2013.

Den 3-årige karenperiode har således i henhold til ordlyden af ikrafttrædelsesbestemmelsen virkning for andelsboligforeninger fra 1. juli 2013 – uanset om andelsboligforeningen er stiftet og har erhvervet udlejningsejendommen før dette tidspunkt.

En andelsboligforening, der har erhvervet udlejningsejendommen eksempelvis 1. juli 2012, omfattes derfor af reglen om, at foreningen i en 3-årig periode efter foreningens stiftelse alene kan værdiansætte andelsboligforeningens ejendom til den pris, andelsboligforeningen har betalt for ejendommen.

De foreninger, hvor andelene er handlet til en højere pris end ved en fastsættelse efter anskaffelsesprisen, eller hvor andelsboligforeningen vil kunne opnå en højere pris ved salg af tidligere udlejede lejligheder, vil derfor få problemer, idet loven vil få tilbagevirkende kraft og omfatte foreninger stiftet siden 1. juli 2010.

Bestemmelsen bør derfor kun omfatte andelsboligforeninger, der accepterer et købstilbud efter ikrafttrædelsen subsidiært efter lovforslagets fremsættelse.

Ad § 1, nr. 4 om oplysningspligt

Forslaget hilses velkommen.

Det har ofte vist sig vanskeligt at få udleveret den dokumentation, som er nødvendig for en seriøs rådgivning af en andelsboligkøber. Dette er en medvirkende årsag til, at professionel rådgivning i forbindelse med køb af andelsboliger bliver mere omkostningskrævende end nødvendigt og derfor kan blive valgt fra.

Det er vigtigt, at nøgletal bliver fulgt op af ret til dokumentation og med sanktioner ved manglende opfyldelse. Både for så vidt angår udlevering fra andelsboligforening til sælger og fra sælger/formidler til køber/købers rådgiver.

Ud over det, der allerede er nævnt i forslaget, bør det sikres, at valuarvurderinger, der ligger til grund for værdiansættelsen, udleveres i fuldt omfang samt om forestående eller igangværende vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Det kan være nødvendigt at udlevere mere end de seneste generalforsamlingsbeslutninger. Endvidere bør der gives oplysning om verserende nævns- eller retssager samt om tidligere udlejning af lejligheden, der kan medføre krav. Låneoplysningerne bør klart angive hæftelsen for den enkelte andelshaver.

Ad § 2, stk. 3 om ikrafttræden af bestemmelsen udvidet oplysningspligt

Ikrafttrædelsen vil strække sig over meget lang tid. Starter et regnskabsår den 1. december vil regnskabsgodkendelsen for 2013/2014 kunne foreligge langt ind i 2015. Oplysningspligten bør gælde for regnskabsår, der slutter efter 1. juli 2013.

Med venlig hilsen


Torben Jensen

boliglov@mbbl.dk
cc. pml@mbbl.dk og jf@mbbl.dk

København, den 25. februar 2013

Høringssvar til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, j. nr. 2012-2973.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) takker for det fremsendte forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

ABF finder det afgørende, at der fra lovgivers side tages initiativer til at skabe grundlag for et mere gennemsigtigt andelsboligforeningsmarked. Dog er det ligeledes vigtigt for ABF, at den gennemsigthed, der skabes, ikke fører til så tunge administrative byrder for overdragere og bestyrelser, at det vil sætte en alvorlig bremse for omsætningen af boliger og at erhververe af andelsboliger mødes med unødvendige eller unøjagtige informationer.

ABF har i høringssvaret angivet en række anbefalinger, som opsummeres her, og uddybes nærmere nedenfor.

ABF anbefaler, at

- Der i overgangsbestemmelsen tages højde for, at § 1, nr. 2 kun skal finde anvendelse i forhold til andelsboligforeninger, der stiftes efter lovens ikrafttræden.
- Det kommer til at fremgå mere tydeligt af lovforslaget, hvilke økonomiske og administrative konsekvenser lovforslaget samt udmøntningen af lovforslaget får for andelsboligforeningerne.
- Det kommer til at fremgå udtrykkeligt af lovforslaget, hvis det er en forudsætning for lovforslaget, at der senere foretages ændringer i årsregnskabsloven, så udarbejdelse af andelsboligforeningernes årsrapporter skal udarbejdes/revideres af en revisor.
- Der såvel i lovforslagets bemærkninger om de administrative konsekvenser for borgere og i forbindelse med bekendtgørelsens affattelse, foretages nogle grundige og ressourcemæssige overvejelser i forhold til de krav om udlevering af oplysninger, der fastsættes i bekendtgørelsen.
- Der med den foreslåede § 6, stk. 3 også indføres regler om økonomiske skæringsdage, så det kommer til at fremgå klart og entydigt, hvornår de økonomiske nøgleoplysninger skal opgøres.
- Der i lovforslaget indføres en bestemmelse, der tager højde for, at der ved interne overdragelser ikke er samme oplysningsbehov, som ved eksterne overdragelser.
- Der fra ministeriets side vil blive iværksat en særlig informationsindsats, som skal medvirke til, at foreningerne får det nødvendige afsæt for administrationen af de nye regler.

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 4800 medlemsforeninger og repræsenterer knap 100.000 andelshavere.

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk
www.abf-rep.dk



- Der i § 5, stk. 4 efter sidste punktum, indsættes: *Udgør finansielle instrumenter som f.eks. renteswap aftaler en integreret del af finansieringen, så fratrækkes, ved opgørelse af foreningens formue efter litra b og c, markedsværdien af de finansielle instrumenter. Opgørelse af kursværdi og markedsværdi i henhold til 2. og 3. pkt. sker en gang årligt på statusdagen.*

Ad forslagets § 1, nr. 2, og § 2, stk. 2

ABF støtter forslaget om, at der indsættes en karenperiode, så nystiftede foreninger, der er stiftet ved erhvervelse af en udlejningsejendom, alene kan anvende anskaffessummen som værdiansættelsesprincip.

Der vil formentlig være ejendomme, hvor en 3-årig periode vil føre til, at nogle af de reoveringstiltag, man i foreningen kunne ønske at foretage, må afvente karenperiodens 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.

Formålet med § 1, nr. 2, er ifølge bemærkningerne, at forhindre, at stiftelser sker på usagligt grundlag fordi lejerne i en privat udlejningsejendom lader "sig påvirke af udsigten til urealistisk høje spekulationsgevinster ved indtræden i en andelsboligforening, der stiftes i ejendommen."

Foreninger, som er stiftet i en 3-årig periode før lovens forventede ikrafttræden, kan være stiftet på baggrund af en forudsætning om, at man overgår til valuarvurdering eller offentlig vurdering som værdiansættelsesprincip.

Det er ABF's vurdering, at det kan føre til økonomisk uføre for nystiftede foreninger, såfremt nogle af stiftelsesforudsætningerne, hvorved forstås eventuelle beslutninger om anvendelse af et givet værdiansættelsesprincip fjernes ved lov, uden det i øvrigt har været muligt for lejerne at forholde sig til lovkravene ved stiftelsen. Den risiko for spekulation, som lovforslaget skal dæmme op for, er ikke til stede i foreninger, der allerede er stiftet.

På den baggrund anbefaler ABF, at der i overgangsbestemmelsen tages højde for, at § 1, nr. 2 kun finder anvendelse i forhold til andelsboligforeninger, der stiftes efter lovens ikrafttræden.

Som forslaget er formuleret, synes det ikke helt klart, om der ved senere henvisning til bestemmelsen, skal henvises til sidste led af § 5, stk. 2, litra c, eller om der er tale om tekst, der indsættes efter litreringen, og således som en del af stk. 2. For at sikre, at der kan henvises korrekt til bestemmelsen, foreslår vi, at der tages udtrykkeligt stilling til tekstens placering i paragraffen.

Ad § 1, nr. 4

Til den foreslåede ændring af lovens § 6, stk. 1

I forslagets § 1, nr. 4 foreslås den gældende § 6, stk. 1 erstattet med en bestemmelse, hvorefter den, der overdrager en andel skal udlevere en række nærmere angivne dokumenter og nøgleoplysninger til erhververen.



Med den bestemmelse er det umiddelbart ABF's opfattelse, at en i øvrigt klar, omend ikke udtømmende og tilstrækkelig bestemmelse, § 6, stk. 1, gøres mere upræcis ved at lade en konkret beskrivelse af, hvilke dokumenter, der skal udleveres, erstatte af det mere upræcise "en række nærmere angivne dokumenter og nøgleoplysninger", som i øvrig fastsættes i en bekendtgørelse, hvilket i sig selv kan føre til en større uklarhed om, hvilke krav, der påhviler den enkelte overdrager og andelsboligforeningens bestyrelse.

I bemærkningerne til lovforslaget nævnes eksempler på dokumenter, der forventes udleveret. Blandt disse er vedligeholdelsesplaner. Det er imidlertid langt fra alle foreninger, som har vedligeholdelsesplaner, og i de foreninger, der har udarbejdet en vedligeholdelsesplan, er det sjældent et dokument, som den enkelte andelshaver ligger inde med. En vedligeholdelsesplan for en større andelsboligforening kan nemt løbe op i flere hundrede sider, og derfor vil et krav om udlevering være overordentlig byrdefuldt.

Til forslaget om en ny § 6, stk. 2

Det foreslås, at ministeren for By, Bolig og Landdistrikter bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om, hvilke dokumenter og nøgleoplysninger overdrageren skal udlevere til erhververen, herunder om formkrav til nøgleoplysningerne, hvilke nøgleoplysninger, der skal optages som noter til årsregnskabet, samt om procedure og ansvar for udarbejdelsen af nøgleoplysningerne.

Hvilke dokumenter og nøgleoplysninger skal overdrageren udlevere til erhververen

I bemærkningerne til § 1, nr. 4 oplistes en række forskellige nøgleoplysninger, der kan indgå i mængden af oplysninger, som overdrageren vil skulle udlevere til erhververen.

Da der kun er tale om eksempler på, hvilke nøgleoplysninger der vil kunne stilles krav om, er det helt afgørende, at eventuelt yderligere nøgleoplysninger, som alene beskrives i bekendtgørelsen, ikke fordrer et yderligere ressourcetræk på bestyrelserne.

Det er ABF's opfattelse, at mængden af oplysninger, der foreslås som nøgleoplysninger, er ganske stor. Der er tale om oplysninger, som foreningens bestyrelse har adgang til, men oplysninger, som det er meget tidskrævende at "trække ud" af årsrapporterne, selv om de opføres som noter til regnskabet.

ABF stiller sig derfor også tvivlende overfor, om de nye krav til andelsboligforeningernes bestyrelser, kan anses for "mindre byrder" således som anført i afsnittet om administrative konsekvenser for borgerne.

Da der er tale om oplysninger, som omkring 9000 andelsboligforeninger i Danmark årligt skal tilvejebringe eller ajourføre, er det ABF's vurdering, at det tidsmæssige forbrug for andelsboligforeningerne på landsbasis vil udgøre i omegnen af 63.000 - 90.000 timer, årligt afhængigt af den praksis der er i foreningen om udarbejdelse af sådanne dokumenter.

Det er umiddelbart vores opfattelse, at det i hvert fald ud fra en samfundsmæssig betragtning må anses for mere end blot en "mindre byrde".

Medlemmerne af bestyrelserne i andelsboligforeningerne er almindelige andelshavere, som bruger en stor del af deres fritid på bestyrelsesarbejdet. Det er derfor helt afgørende, at de byrder, man pålægger bestyrelserne ikke bliver så store og komplicerede, at de får svært ved at rekruttere nye medlemmer. Sker det, vil det stille andelsboligforeningerne i dårligt, hvilket ABF ikke mener, er hensigten med forslaget.



ABF er desuden af den opfattelse, at der med den meget store mængde oplysninger, der påtænkes givet til erhververen af en andelsbolig, reelt skabes et overskud af informationer, som ikke er nødvendige for at sikre erhververen et overblik. Risikoen er, at de oplysninger, der er helt afgørende, går tabt i mængden af informationer, og at den store mængde af informationer i stedet for at give overblik, giver en falsk tryghed. Dermed vil de gode intentioner om gennemsigtighed kunne føre til, at omsætningen af andelsboliger kommer til at ske på et unødigt kompliceret grundlag, uden at det giver erhververen væsentligt forbedrede forudsætninger for at få kendskab til det, der erhverves.

ABF anbefaler, at det kommer til at fremgå mere tydeligt af lovforslaget, hvilke økonomiske og administrative konsekvenser lovforslaget samt udmøntningen af lovforslaget får for andelsboligforeningerne.

Hvilke nøgleoplysninger, skal optages som noter til årsregnskabet

Det fremgår af de almindelige bemærkninger, at "Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning fra december 2010 vil blive revideret, således at de nye krav til nøgleoplysninger, der skal optages som noter til regnskabet, fremgår af denne. Dette vil sikre et ensartet grundlag for udarbejdelsen af nøgleoplysningerne, da grundlaget herfor således vil være underlagt revisionen."

Der er i dag ikke nogen pligt til at lade foreningens regnskab udarbejde af revisor. Der er ingen tvivl om, at det er hensigtsmæssigt for foreningerne at lade en revisor varetage arbejdet, men der er samtidig heller ingen tvivl om, at der er foreninger, som vil opleve det som en ny økonomiske byrde, som ikke er beskrevet i lovforslaget, såfremt de nu indirekte forpligtes til at lade deres regnskab udarbejde af en revisor.

Såfremt der med forslaget i virkeligheden er tale om at indføre en pligt til at andelsboligforeningernes regnskaber udarbejdes af en revisor, således at oplysningerne underlægges revisionspligt, så bør dette fremgå helt tydeligt i lovforslaget, idet det er en ekstra økonomisk byrde, som vil blive oplagt andelsboligforeningerne. Såfremt det med forslaget ikke har været hensigten at indføre en pligt til at regnskaberne udarbejdes af en revisor, så vil bestyrelser, som selv udarbejder regnskaber blive pålagt nogle endog temmelig store administrative byrder som følge af lovforslaget. Byrderne anslås at udgøre mellem 90.000 og 150.000 timer pr. år på landsbasis, i modsætning til de tidligere nævnte 63.000 - 90.000 timer.

Der er tale om almindelige andelshavere, der på frivillig basis varetager hvervet som bestyrelsesmedlem, og i den forbindelse omfattes af en bestyrelses ansvarsforsikring. Som policerne er udformet i dag, vil de formentlig ikke dække eventuelle krav mod bestyrelsen som følge af fejlagtige nøgleoplysninger

ABF anbefaler, at det kommer til at fremgå udtrykkeligt af lovforslaget, hvis det er en forudsætning for lovforslaget, at der senere foretages ændringer i årsregnskabsloven, så udarbejdelse af andelsboligforeningernes årsrapporter skal udarbejdes af en revisor.

Procedure og ansvar for udarbejdelsen af nøgleoplysningerne

I de almindelige bemærkninger fremgår det, at "forslaget indebærer, at de vigtigste nøgleoplysninger trækkes ud af de dokumenter, som sælgeren pålægges at udlevere til køber". Senere anføres det, at der "som



supplement til overdragerens pligt til at udlevere nøgleoplysninger forventes fastsat regler om, at andelsboligforeningen skal udarbejde og ajourføre skemaet med nøgleoplysningerne."

Det fremgår af bemærkningerne, at skemaet skal være godkendt af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, men formoder ABF, at der er tale om en skabelon, der er godkendt af ministeriet, og således ikke en godkendelsesordning.

Som forslaget er formuleret, formoder ABF, at pligten til at "trække oplysninger" ud af relevante dokumenter, som udgangspunkt vil påhvile bestyrelsen. Det er klart, at dette arbejde i et vist omfang vil lettes af, at nogle af oplysninger vil komme til at fremgå som noter i årsrapporten, men det er samtidig også klart, at der er tale om nogle ganske store byrder, som med forslaget pålægges foreningernes bestyrelser.

Under hensyn til det ovenfor anførte om ressourceforbrug og ansvarsmæssig risiko for oplysningernes rigtighed, anbefaler ABF, at der såvel i lovforslagets bemærkninger om de administrative konsekvenser for borgerne og i forbindelse med bekendtgørelsens affattelse, foretages nogle grundige og ressourcemæssige overvejelser i forhold til de krav om udlevering af oplysninger, der fastsættes i bekendtgørelsen. Det helt afgørende må være, at de oplysninger, der er nødvendige kræves udleveret, mens oplysninger, som nok kan bidrage med oplysninger om enkelteboligen, men som ikke er nødvendige for at sikre gennemsigtigheden, ikke anføres i bekendtgørelsen.

Til forslaget om en ny § 6, stk. 3

Det fremstår ikke ganske klart, om der med forslagets § 1, nr. 4 om forslag om indførelse af en ny § 6, stk. 3 er tale om en hjemmel til at fastsætte regler om pligten til, at penge- og realkreditinstitutter kan pålægges at udlevere oplysningerne med en årlig frekvens. ABF er i den forbindelse også usikker på, om der dermed indføres en bestemmelse om, at der alene årligt skal ske en sådan opgørelse af fx renteswap, som bør anføres i skemaet. Hvis det er tilfældet, er det klart noget ABF kan bakke op om. Som det anføres under generelt nedenfor, er det i den grad ønskeligt, at laves nogle klare regler om økonomiske skæringsdage, således at både andelsboligforeningerne, erhververne, overdragerne og penge- og realkreditinstitutterne oplever en periode, hvor de tal, der fremstår af nøgleoplysnings-skemaet, står til troende, og der ikke er behov for, efterfølgende at regulere, hvis der månedsvis, kvartalsvis eller med andet interval fremkommer oplysninger om kurs- eller markedsværdiudsving, således som det ofte vil være tilfældet med fx renteswap.

ABF anbefaler, at der med den foreslåede § 6, stk. 3, også indføres regler om økonomiske skæringsdage, så det kommer til at fremgå klart og entydigt, hvornår de økonomiske nøgleoplysninger skal opgøres.

Overdragelser af særlig karakter

Lovforslaget finder anvendelse på samtlige overdragelser. Det forekommer ikke sjældent, at overdragelser sker internt i foreningen, hvor en andelshaver, der allerede bor i ejendommen, overtager en anden andel i foreningen. Det sker både i forbindelse med sammenlægning af lejligheder og i forbindelse med interne flytninger. Det kan også være, at overdragelsen sker som arv, gave eller som overdragelse til ægtefælle eller samlever og dermed ikke som sædvanlig overdragelse til en erhverver udenfor foreningen.

Det vil i disse tilfælde være unødigt ressourceanvendelse for såvel overdrager og bestyrelse, hvis der stilles krav om fremskaffelse af de oplysninger, der anføres i forslaget ved overdragelser af denne karakter.



Det er derfor **ABF's anbefaling**, at der i lovforslaget indføres en bestemmelse, der tager højde for, at der ved interne overdragelser ikke er samme oplysningsbehov, som ved eksterne overdragelser.

Oplysningsindsats overfor foreningernes bestyrelser

Det fremgår ikke af lovforslaget, at der i forbindelse med de nye forpligtelser, der pålægges foreningerne, vil blive iværksat en særlig informationsindsats.

Der er ingen tvivl om, at de nye regler vil føre til, at foreningerne vil stå med en lang række spørgsmål i forhold til de nye opgaver, som de med en vedtagelse af lovforslaget vil skulle løfte.

ABF anbefaler på den baggrund, at der fra ministeriets side, vil blive iværksat en særlig informationsindsats, som skal medvirke til, at foreningerne får det nødvendige afsæt for administrationen af de nye regler.

Generelt

Højesteret afsagde den 4. januar 2013 dom i en sag om indregning af markedsværdien af renteswap, hvor den praksis, der lægger sig op ad Erhvervs- og Byggestyrelsens udtalelse af 12. februar 2010 om, hvorvidt den negative værdi af en renteswap-aftale skal medregnes i opgørelsen af andelsværdien, blev stadfæstet.

Med dommen fastslås det også, at en andelsboligforening løbende skal tage hensyn til den seneste opgørelse af renteswap-aftalens markedsværdi, straks denne opgørelse foreligger. De foreninger, der månedligt modtager oplysninger om markedsværdien, vil således i forbindelse med hver eneste handel skulle foretage en nærmere vurdering af, om beregningen af andelens værdi efter andelsboligforeningslovens regler om maksimalpriser er overholdt, mens foreninger, der eksempelvis modtager sådanne opgørelser kvartalvis eller halvårligt kun i mindre omfang vil skulle vurdere, om ændringen har en sådan væsentlighed, at der skal foretages en ny beregning.

Den løbende beregning kan komme til at virke som en bremse for andelsbolighandler og føre til øget spekulation omkring afsætningstidspunkter. Derudover vil kravet om hyppig løbende regulering have uoverskuelige administrative byrder, da en bolig, der er sat til salg, vil skulle prisreguleres, når der i salgsperioden sker negativ ændring i markedsværdien. Ellers vil overdrageren senere risikere at blive mødt med en overprissag.

Med højesteretsdommen vil der, afhængigt af, hvilken praksis finansieringsinstitutterne har vedrørende udsendelse af oplysninger om markedsværdi, kunne skabes u hensigtsmæssige forskelle i administrationen af andelsboligforeninger med renteswap.

ABF ser den løbende beregning som særdeles problematisk, da det kan føre til yderligere stigmatisering af andelsboligformen som uklar, uigennemsigtig og usikker. Det kan under ingen omstændigheder være det, der har været hensigten med ABL § 5, stk. 4.

Det er efter ABF's vurdering helt afgørende, at andelsboligmarkedet understøttes i positiv omtale og øget gennemsigthed. På den baggrund mener vi, at der såfremt det ikke har været hensigten med forslaget om at indsætte en ny § 6, stk. 3 i loven, at indføre faste tidsintervaller, bør der i stedet i § 5, stk. 4 indsættes sådanne faste intervaller for, hvornår værdien opgøres. Det vil gøre reglerne og det økonomiske grundlag langt mere gennemsligt og forudsigeligt. Fastsætter man ikke sådanne faste intervaller, vil de administrative byr-



der for foreninger med renteswap i forbindelse med salg være meget store og langt overstige det tidsestimater, ABF har anført ovenfor.

ABF anbefaler, at følgende indsættes i § 5, stk. 4, efter sidste punktum, som led i at ABL skal understøtte mere gennemsigthed:

Udgør finansielle instrumenter som f.eks. renteswapaftaler en integreret del af finansieringen, fratrækkes, ved opgørelse af foreningens formue efter litra b og c, markedsværdien af de finansielle instrumenter. Opgørelse af kursværdi og markedsværdi i henhold til 2. og 3. pkt. sker en gang årligt på statusdagen.

Med venlig hilsen

Jan Hansen
Direktør



Milebuen

Andelsboligforeningen Milebuen

Milebuen 41

2620 Albertslund

Tlf.: 60 77 70 41

CVR: 29343934

www.milebuen.dk

milebuen@milebuen.dk

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K

Albertslund, den 24. februar 2013.

Vedr. Høring over forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Udvidelse af sælgerens oplysningsforpligtelse, oplysningspligt for finansielle virksomheder, karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering samt oplysning om støtte ydet af staten). Deres journalnummer 2012-2973

Andelsboligforeningen Milebuen er gennem pressen blevet opmærksom på ovennævnte høring, og selv om foreningen ikke er blandt høringsparterne, finder vi alligevel anledning til at knytte en række kommentarer til lovforslaget.

Milebuen er med 40 andele en forholdsvis lille nybygget andelsboligforening, der, fastlagt af Højesteret efter en sag mod bygherren, havde overgang fra anlæg til drift den 10. juli 1990. Foreningen har siden 1. juli 1992 været selvadministrerende, og har hverken erhvevsandele eller lejemål. Vi har siden etableringen modtaget 100% rentestøtte, 90% betalt af staten, 10% af kommunen, til forenings 3 indekslån efter lov nr 82 af 17. marts 1982.

Vi skal starte med at understrege, at vi til fulde støtter intentionerne med lovændringer, såvel når det drejer sig om at sikre, at handler med andelsboliger foregår på et så oplyst grundlag som muligt, som at forhindre etablering af foreninger på basis af spekulation i hurtige værdistigninger.

Vedr. Karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved salg af andelsboliger (Lovforslaget § 1, punkt 2, afsnit 2.3 i bemærkninger til forslaget samt bemærkninger til § 1 nr. 2).

Andelsboligforeningen Milebuen støtter indførelsen af en karenperiode for anvendelse af valuarvurdering eller den offentlige ejendomsvurdering for foreninger stiftet ved erhvervelsen af en udlejningsejendom.

Vi er ligeledes enige i, at der, som anført i 4. afsnit på side 8 i udkastet, "som udgangspunkt burde der i praksis ikke kunne forekomme nævneværdige forskelle i den faktiske handelspris for ejendommen og en vurdering af denne i de første år efter andelsboligforeningens stiftelse." Hvis dette udgangspunkt ikke opfyldes i form af stigende priser, er problemet da heller ikke større end at gevinsten kan realiseres efter udløbet af de 3 år.

Problemet bliver straks mere signifikant, hvis handelspriserne falder på samme måde som da boligboblen bristede i 2008, idet sådanne fald jo ikke afspejles i den afholdte anskaffelsespris.

Højesteret har senest den 18. januar 2013 ved dom i sag nummer 97/2012¹ fastslået at når en valuar vurdering, der viser et væsentligt fald i ejendomsværdien, her 13%, er bekendt for foreningen skal denne tages som udgangspunkt for fastsættelsen af andelens maksimalpris, selv om den forudgående valuarvurdering er mindre end 18 måneder gammel.

Nu kan man næppe forestille sig at en nystiftet forening med den foreslåede karenperiode, vil indhente en valuarvurdering før denne kan få praktisk betydning, dvs. tidligst 2½ år efter den stiftende generalforsamling, men der vil jo i løbet af karenperioden komme 1-2 offentlige ejendomsvurderinger, der kan vise signifikante fald i vurderingen.

Ministeren bør derfor i bemærkningerne til lovforslaget forholde sig til, om det for de berørte nystiftede foreninger ikke alene er en pligt men også en ret at fastsætte andelsværdien ud fra anskaffelsesprisen frem til udløbet af karenperioden, uanset at der måtte foreligge en offentlig ejendomsvurdering eller en valuar vurdering, der viser et signifikant fald i andelsboligforeningens formue.

Vedr. Ændringer i § 5 stk 10 og 11 (Lovforslaget § 1, punkt 3, sidste afsnit 1 i bemærkninger til forslaget samt bemærkninger til § 1 nr. 3).

Lovforslaget nævner alene 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. Lov om boligbyggeri indeholder fortsat (Lovbekendtgørelse nr 903 af 18. august 2011) en § 66 a, der er ordret identisk med § 160 k i almenboligloven.

Det er dermed uklart om lovforslaget indebærer, at Andelsboligforeningen Milebuen skal anføre den modtagne støtte i en note til årsregnskabet eller ej.

I den forbindelse er det også værd at påpege, at mens lovforslaget pålægger penge- og realkreditinstitutterne pligt til at udlevere de finansielle nøgleoplysninger, så er der ikke nogen part der er pålagt, at stille tilskudsoplysningerne til rådighed for andelsboligforeningerne.

Hvis vi f.eks. i Andelsboligforeningen Milebuen skal opgøre det modtagne tilskud, er vi nød til at gennemgå bilagsmaterialet for samtlige foreningens 23 regnskabsår fra 1990/91 til dato, hvilket vil være urimeligt byrdefuldt.

Vi finder derfor at lovforslaget bør indeholde en forpligtigelse for staten og kommunerne til i forbindelse med lovens ikrafttræden at oplyse den enkelte forening om det udbetalte tilskud til dato. Alternativt kan denne forpligtigelse pålægges realkreditinstitutterne, der er dem, der fysisk har modtaget tilskudene.

Vedr. Dokumenter til udlevering, udover nøgleoplysningerne (Lovforslaget § 1, punkt 4 samt bemærkninger til § 1 nr. 4).

Vi tillader os, at tage dokumenter til udlevering udover nøgleoplysningerne op som et særskilt punkt, idet vi finder det væsentligt at påpege, at køber naturligvis skal have de nødvendige og tilstrækkelige oplysninger til at træffe en informeret beslutning om køb, men køber skal ikke druknes i en stabel dokumenter, der alene ved sit omfang får køber til at opgive at komme igennem dem.

Bestyrelsen i Andelsboligforeningen Milebuen har i foreningens knap 23 år været involveret i 115 overdragelser af andele. De tilfælde, hvor køber har søgt professionel assistance forud for købet, kan uden besvær tælles på fingrene på en hånd, og alt for ofte kan vi, på spørgsmål fra nye andelshavere, konstatere, at de ikke har læst det udleverede materiale.

Det essentielle er derfor, at de helt centrale oplysninger, der er behov for ved handel med en andelsbolig forefindes i koncentreret og let tilgængelig form.

Vi er derfor betænkelige når der i 3. sidste afsnit på side 12 nævnes eventuel formandsberetning og vedligeholdelsesplan.

¹ Se <http://www.domstol.dk/hojesteret/nyheder/Afgorelser/Documents/97-12.pdf>

Et krav om udlevering af en formandsberetning, indebærer et formkrav om at denne skal foreligge skriftligt, hvor den formentligt i dag aflægges mundtligt på generalforsamlingen, med en summarisk gengivelse i referatet fra denne. I Andelsboligforeningen Milebuen aflægges formandsberetningen mundtligt, men da manuskriptet forefindes fuldt udskreven lægges den efterfølgende, inklusive anvendte power point foils, på foreningens hjemmeside.

Vedligeholdelses- eller driftsplan er normalt et rimeligt teknisk og omfangsrigt dokument, der ikke giver meget relevant information uden en udskrift af driftsloggen over hvornår de enkelte vedligeholdelsesopgaver er udført. For foreninger, der som Milebuen, har opnået en vis alder vil det være en urimelig stor byrde, hvis vi skal kopiere driftsplanen samt bearbejde driftsloggen til en form, der gør den anvendelig til udlevering.

Vi skal derfor opfordre ministeren til ved fastlæggelsen af omfanget af dokumentation, der skal udleveres, at det alene skal være den nødvendige og tilstrækkelige information der udleveres, således at omfanget af materialet også indbyder til at det faktisk bliver læst.

I den forbindelse håber vi også at Erhvervsstyrelsen ved revisionen af regnskabsvejledningen fra december 2010 vil tage højde for, at den i dag er unødigt kompleks, indeholder en række irrelevant oplysninger, og faktisk må siges at gøre læsningen af et andelsboligforenings årsregnskab unødigt kompliceret.

Vi har i Andelsboligforeningen Milebuen aktivt fravalgt en række af de oplysninger som regnskabsvejledningen lægger op til. Vi finder f.eks. at oplysninger om boligafgift og andelsværdi pr kvadratmeter er meningsløse, da det en potentiel køber vil anvende ved sammenligning af forskellige andelsboliger er den månedlige boligafgift og den samlede andelsværdi (anskaffelsespris) samt hvorledes indretningen af boligen og dens udstyr svarer til køberens behov.

Vi skal i den anledning også opfordre ministeren til at tænke i digitale baner, således at materiale ud over det basale, der bør afleveres udprintet, kan betragtes som værende til rådighed for køberen såfremt det findes tilgængeligt på internettet.

Vedr. Nøgleoplysningerne (Lovforslaget § 1, punkt 4 afsnit 2.1.3 og 2.2 i bemærkninger til forslaget samt bemærkninger til § 1 nr. 4 og § 2).

Vi noterer os med tilfredshed, at penge- og realkreditinstitutterne forpligtes til at levere de finansielle nøgleoplysninger til andelsboligforeningerne. Vi ville dog finde det på sin plads, at denne forpligtigelse blev udvidet til at omfatte alle, der yder lån til andelsboligforeningerne.

Dernæst er vi lidt betænkelige ved, at det på side 15 angives, at de årlige finansielle nøgleoplysninger skal udleveres første gang primo januar 2014. Sagen er, at andelsboligforeninger har vidt forskellige regnskabsår, og at det centrale er, at penge- og realkreditinstitutterne forpligtes til at udlevere de finansielle nøgleoplysninger pr den enkelte forenings statusdag, hvilket for Milebuens vedkommende vil være den 30. juni hvert år, således at foreningerne får ret til de fuldt opdaterede oplysninger pr status datoen.

Endelig er vi betænkelige ved, at det i sidste linie i første afsnit på side 13 angives at en væsentlig ændring i nøgleoplysningerne vil være at der er afdraget på gælden. Vi antager, at der hermed menes ekstraordinært afdraget, idet det ikke giver mening at skulle ændre nøgleoplysningerne blot fordi man følger den afvikling af et lån, der er fastsat i låneaftalen. Hvis man derimod mener at enhver ordinært afdrag på gælden skal medføre en opdatering af nøgleoplysningerne, er man ved at skabe en uhåndterbar administrativ situation for andelsboligforeningerne.

Vedr. Andelsboliglovens § 6, stk 3.

Andelsboligforeningen har desværre oplevet en del ejendomsmæglere, der i forbindelse med handler med andelsboliger ikke udfører deres arbejde ordentligt, hvilket giver foreningen en stor opgave med at rette op på mangelfulde overdragelsesaftaler. For en enkelt ejendomsmægler har det været så grelt, at foreningen så sig nødsaget til at indbringe sagen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Andelsboliglovens § 6, stk 3 lyder: "Aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt".

Dette bliver desværre ofte udlagt som om bestyrelsens eneste opgave er at kontrollere prisen. Således skriver Neville² "Baggrunden for § 6, stk 3 er at pålægge bestyrelsen en pligt til at foretage en **kontrol af prisfastsættelse**" (side 191, 1. afsnit) og videre "Det må anses som en af bestyrelsens vigtigste opgaver at udøve en priskontrol (side 191, 3. afsnit), men tilsvarende "Dommen³ fastslår, at en af ejendomsmæglerens væsentligste opgaver ved formidling af andele i andelsboligforeninger er en kontrol af prisen,..." (side 200, sidste afsnit).

Der må imidlertid tages udgangspunkt i at § 6 stk 3, 1. punktum vedrører hele aftalen og alle vilkårene heri, og at "Andelsboligforeningen er ansvarlig for bestyrelsens fejl,..." (side 191, næstsidste afsnit) som Neville skriver.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere lider under den opfattelse, at en andelsboligforening alene er klageberettiget overfor nævnet for spørgsmål vedrørende prisfastsættelsen, selvom det i § 6, stk 3 entydigt slås fast at "Aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse". Vi skal altså godkende hele aftalen, ikke kun prisen.

Vi så derfor gerne, at ministeren benyttede denne lejlighed hvor andelsboligloven alligevel skal ændres til i bemærkningerne til loven af fastslå, at 1. punktum af § 6, stk 3 skal forstås efter sit pålydende, således at det blev fastslået, også over for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, at en andelsboligforeningen er en klageberettiget part.

Med venlig hilsen
Andelsboligforeningen Milebuen

Jan Saltoft Andersen
Formand

² Mette Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer, 3. udgave, 2006 ISBN 87-619-1296-4.

³ VLD af 15/11 1993, 9.afd. ankesag B2625-90

Ministeriet for by, bolig og landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K.

11 C. Andersens Boulevard 45
1553 København V

DATO: 26. februar 2013

J.NR.:

REF.: alc

(Fremsendt pr. mail til boliglov@mbbl.dk, pml@mbbl.dk, jf@mbbl.dk)

Vedr.: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Udvidelse af sælgerens oplysningsforpligtelse, oplysningspligt for finansielle virksomheder, karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering samt oplysning om støtte ydet af staten) (j. nr. 2012-2973)

1. Indledning

Ved mail af 4. februar 2013 har Danske BOLIGadvokater modtaget forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber i høring med høringsfrist den 25. februar 2013.

Hovedformålet med lovforslaget er at styrke gennemsigtigheden på andelsboligmarkedet, så køber og sælger har det bedst mulige beslutningsgrundlag, når der handles andelsbolig.

Indledningsvis bemærkes det, at Danske BOLIGadvokater og Danske Advokater overordnet set er enige i hovedformålet om at styrke gennemsigtigheden på andelsboligmarkedet.

Danske BOLIGadvokater og Danske Advokater bemærker mere generelt, at der uanset gennemførelsen af dette lovforslag fortsat vil være nogle spørgsmål i forhold til navnlig lov om omsætning af fast ejendom, som bidrager til at skabe uklarhed på området. Som et eksempel kan nævnes, at der som hovedregel udarbejdes såvel en købsaftale som en overdragelsesaftale, såfremt en ejendomsformidler medvirker ved salget. Dette er en direkte følge af, at ejendomsformidlere, der er underlagt lov om omsætning af fast ejendom, i modsætning til tidligere, i stigende omfang involveres i salg af andelsboliger. Reglerne i lov om omsætning af fast ejendom er imidlertid designet til alene at omhandle ejerboliger og tager derfor ikke højde for de særlige forhold som gælder ved handel med andels-

boliger, herunder eksempelvis at der jf. andelsbolig-foreningens vedtægter almindeligvis udarbejdes en overdragelsesaftale, hvilket forestås af andelsboligforeningen.

Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater finder endvidere anledning til at knytte nogle bemærkninger til enkelte dele af lovudkastet, jf. nedenfor under pkt. 2.

2. Bemærkninger til enkelte dele af lovudkastet

Udvidelse af sælgerens oplysningsforpligtelse (lovforslagets § 1, nr. 4)

Det er overordnet set positivt, at oplysningsforpligtelsen udvides, når dette sker med udgangspunkt i en nærmere vurdering og afvejning af, hvilke oplysninger som er nyttige og relevante for forbrugerne at modtage i forbindelse med en handel.

Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater finder i tilknytning hertil anledning til at pege på behovet for, at andelsboligkøbere uanset sådanne oplysninger er opmærksomme på vigtigheden af at søge egen rådgiver.

For år tilbage var det enkelt, billigt og stort set risikofrit at købe en andelsbolig. De langt højere andelsværdier samt foreningernes nye belåningsmuligheder har imidlertid medvirket til, at der i dag er langt flere forhold, andelsboligkøberne bør forholde sig til. Samtidig er sælger i dag stadig oftere repræsenteret af en ejendomsformidler, som varetager sælgers interesser. Dette var ikke tilfældet tidligere, hvor andelsbolighandler ofte foregik alene ved andelsboligforeningens mellemkomst. Køberne af andelsboliger har derfor i dag nøjagtig det samme behov for køberrådgivning som købere af ejerboliger. Der er imidlertid endnu ikke helt den samme tradition for, at andelsboligkøberne er opmærksomme herpå, selv om informationsmængden, som andelsboligkøberne skal forholde sig til, er stadigt stigende, og de eventuelle konsekvenser af manglende indsigt i betydningen af informationerne større end nogensinde før.

Karensperiode for anvendelse af valuarvurdering mv. (lovforslagets § 1, nr. 2)

Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater bakker op om, at der indføres en karensperiode fra foreningens stiftelse for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved værdiansættelse af foreningens ejendom. I lovudkastet foreslås det, at fastsætte en sådan karensperiode til tre år. Det fremgår af de almindelige bemærkninger, jf. pkt. 2.3.2, at perioden er fastsat ud fra en afvejning af på den ene side hensynet til at udelukke spekulation i andelsboligen og på den anden side hensynet til mobiliteten på boligmarkedet. Det er foreningers opfattelse, at en karensperiode i hvert fald ikke bør udgøre mere end de foreslåede tre år.

Danske BOLIGadvokater og Danske Advokater skal også pege på, at der til staidighed bør være fokus på at sikre den nødvendige kvalitet i valuarvurderinger. I forlængelse af ovenstående kan det endvidere foreslås, at ministeriet overvejer, om der generelt set kan og bør gøres en indsats for at øge kvaliteten i valuarvurderingerne – f.eks. ved at stille krav om, at valuaren fremlægger dokumentation for, hvad der ligger til grund for den konkrete vurdering.

Ikrafttræden


Det fremgår af forslaget § 2, stk. 1, at loven træder i kraft den 1. januar 2014. Det skal i tilknytning hertil nævnes, at de nye oplysninger, som skal indgå i foreningernes regnskaber, indarbejdes med virkning fra regnskabsåret 2013. Imidlertid foreligger disse regnskaber først i løbet af foråret, hvorfor der i praksis vil blive tale om, at sælgerne tidligst vil kunne fremlægge regnskaber, som indeholder disse oplysninger i løbet af første halvår 2014.

Det fremgår endvidere af forslaget § 2, stk. 2, at bestemmelsen i lovforslagets § 1, nr. 2, om karenstiden for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved stiftelse af andelsboligforeninger træder i kraft den 1. juli 2013. Opmærksomheden skal imidlertid henledes på, at ikrafttrædelsestidspunktet, som det er formuleret i udkastet, synes at kunne få virkning for allerede gennemførte stiftelser samt stiftelser, som er i gang, hvilket ikke synes hensigtsmæssigt henset til, at disse er igangsat med udgangspunkt i de regler, der gælder aktuelt. Det foreslås derfor, at ikrafttrædelsestidspunktet formuleres, så de nye regler først får virkning for stiftelser, der gennemføres efter en nærmere fastsat dato.

Danske Advokater


Helle Hübertz Krogsø
Vicedirektør

Danske BOLIGadvokater®


Jan Schøtt-Petersen
Formand

**Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K**



Att.: Fuldmægtig Julia Anna Berger Fjelding

Vedr.: Deres j.nr. 2012-2973 – Høring over forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) kvitterer hermed for modtagelsen af ovenstående høring.

DE skal indledningsvist bemærke, at foreningen er enig med ministeriet i, at gennemsigtigheden på andelsboligmarkedet generelt skal styrkes, hvorfor foreningen generelt er positivt stemt overfor de foreslåede ændringer.

Foreningen skal dog knytte flg. bemærkninger til lovforslagets enkelte dele:

1. Udvidelse af sælgerens oplysningspligt:

DE kan kun bakke op om en øget oplysningspligt for sælgeren af en andelsbolig. Foreningen ser derfor frem til at modtage udkast til bekendtgørelse om udlevering af dokumenter og nøgleoplysninger ved overdragelse af andelsboliger i høring.

Oplysningspligtens omfang:

Generelt anser DE, at uanset om en andelsbolig sælges via en ejendomsmægler, via andelsboligforeningens venteliste eller af sælgeren selv bør der være det samme høje oplysningsniveau overfor forbrugerne (køberne) om både andelsboligen og andelsboligforeningen. En andelsboligforening er – sammenlignet med en almindelig ejerbolig – en meget anderledes og kompleks konstruktion både juridisk og økonomisk. Det er desuden en boligform, hvor der eksisterer mange anderledes og komplekse regler både i lovgivningen og i andelsboligforeningernes egne regler (vedtægter, husordner etc.) – bl.a. vedrørende opgørelse af maksimalpris, særlige procedurer der skal følges i forbindelse med salg af andelsboliger etc.

DE anser derfor, at sælgers oplysningspligt overfor køber bør være betydelig større, end hvad der gælder i dag – og derfor bør nøgleoplysningerne være så detaljerede, korrekte og opdaterede som muligt.

Islands Brygge 43
2300 København S

T: 7025 0999

F: 3264 4599

E-mail: de@de.dk

Internet: www.de.dk

Af bemærkningerne til lovforslaget s. 13-14 fremgår diverse eksempler på hvilke oplysninger, der skal angives i nøgleoplysningerne. DE er yderst positiv overfor de her angivne oplysninger men anser, at der kan være yderligere oplysninger, som kan være af stor betydning for forbrugerne. Vi vil dog afvente udkast til bekendtgørelse, før vi fremsætter disse betragtninger.



På nuværende tidspunkt kan det dog tilføjes, at foreningen anser, at det bør fremgå af nøgleoplysninger, hvad andelsboligens "kontantomregnede pris" udgør, dvs. prisen for andelsbolig, når man både tager højde for købsprisen for andelsboligen samt den forholdsmæssige andel af andelsboligforeningens samlede gæld.

DE har for sine medlemmer indført krav om, at ejendomsmægleren skal beregne og i salgsoptstillingen oplyse køberne herom. Vi har valgt at betegne denne pris for "Anslået teknisk pris". Formålet med dette begreb er at illustrere overfor forbrugerne (køberne), at udover selve den pris, som køber skal betale til sælger (købsprisen), indtræder køberen i en forening, der har optaget et eller flere lån, som køberen via sit medlemskab af andelsboligforeningen er forpligtet til at afdrage på via betaling af den månedlige boligafgift til foreningen – og i visse tilfælde kan hæfte personlig for.

DE skal desuden henvise til bekendtgørelse nr. 733/2006 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af private andelsboliger m.v., hvoraf det bl.a. fremgår, hvilke oplysninger, man fra lovgivers side anser, er relevante at oplyse køberen om i forbindelse med salg af andelsboliger via ejendomsmægler. Herudover vedlægges til orientering det af DE udarbejdede "Andelsboligskema", som fremsendes til andelsboligforeningen, når en andelsbolig sættes til salg hos en ejendomsmægler til brug for opfyldelse af ejendomsmæglerens oplysningspligt overfor forbrugerne.

Tidspunktet for udlevering af nøgleoplysningerne:

Det fremgår af lovforslagets § 1, pkt. 4, at "Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening, ... skal inden aftalens indgåelse til erhververen udlevere en række nærmere angivne dokumenter og nøgleoplysninger vedrørende andelsboligforeningen og den enkelte andelsbolig."

DE anser, at i praksis vil denne regel i langt de fleste tilfælde udmønte sig i, at køberen først vil få udleveret de pågældende dokumenter og nøgleoplysninger på samme tidspunkt, som de får udleveret købsaftalen til underskrift. DE anser, at dette tidspunkt som altovervejende hovedregel er for sent fsva. nøgleoplysningerne, idet køberen på dette tidspunkt allerede har besluttet sig for at købe andelsboligen, og idet formålet med nøgleoplysningerne bl.a. er, at køberen skal kunne sammenligne forskellige andelsboliger, inden beslutning om køb træffes, jf. bemærkningerne til lovforslaget s. 3. Nøgleoplysningerne bør derfor gives allerede på udbudstidspunktet/annonceringstidspunktet.

Der bør derfor indsættes en bestemmelse om, at andelsboligforeningerne er forpligtede til at udlevere nøgleoplysningerne til sælgeren, så snart sælgeren anmoder herom – uanset om sælgeren på det pågældende tidspunkt har fundet en køber eller ej. Sælgeren (og/eller en evt. ejendomsmægler) kan derfor være sikker på at få oplysningerne, så snart man anmoder herom i forbindelse med at andelsboligen skal sættes til salg.

Islands Brygge 43
2300 København S

T: 7025 0999
F: 3264 4599
E-mail: de@de.dk
Internet: www.de.dk

Fsva. de øvrige dokumenter anser DE, at et passende udleveringstidspunkt vil være i forbindelse med udlevering af købsaftale.



Ajourføring af nøgleoplysningerne:

Der fremgår flg. af bemærkningerne til lovforslaget s. 13:

"Det forventes fastsat, at andelsboligforeningerne årligt udarbejder et af Ministeriet for By, bolig og Landdistrikter godkendt skema med nøgleoplysninger på baggrund af oplysninger fra seneste godkendte regnskab. Foreningerne skal oplyse, om der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden årsregnskabet blev udarbejdet, f.eks. om der er optaget nye lån, afdraget på gælden eller indgået nye forpligtelser vedrørende renovering/vedligehold."

Herudover fremgår det af bemærkningernes s. 9, at:

"Andelsboligforeningerne vil opleve byrder ved at skulle udarbejde og ajourføre nøgleoplysningerne. Arbejdet med at indsamle og udarbejde oplysningerne vil dog være størst første gang, hvorefter der vurderes blot at være tale om en årlig ajourføring. Kravet forventes ikke at udvide en veldreven forenings byrder nævneværdigt, da den i forvejen må forventes at være involveret fra salg til salg."

Det må derfor udledes af bemærkningerne til lovforslaget, at nøgleoplysningerne skal udarbejdes og herefter ajourføres en gang årligt ud fra det seneste godkendte regnskab.

DE oplever, at en af de store udfordringer i forbindelse med salg af andelsboliger i dag er modtage fuldstændig ajourførte oplysninger om andelsboligen og andelsboligforeningen. Dette skyldes, at andelsboligforeningernes økonomi og øvrige forhold løbende ændrer sig i løbet af et regnskabsår. Årsregnskabet er at betragte som et øjebliksbillede på statusdagen.

Eksempelvis vil årsregnskabet for 2012 for en andelsboligforening oftest opgøres med statusdag pr. 31. december 2012. Generalforsamlingen, hvor 2012-årsregnskabet bliver godkendt, ses dog oftest at blive afholdt flere måneder senere, f.eks. i maj 2013 og i nogle tilfælde senere. Dette regnskab vil herefter være det seneste godkendte regnskab indtil maj 2014, hvor den næste generalforsamling afholdes. Nøgleoplysningerne, der udleveres ved salg af en andelsbolig i eksempelvis april 2014, vil derfor være baseret på oplysningerne i regnskabet fra 2012, dvs. ca. 1 år og 3 måneder tidligere. I løbet af en sådan periode kan der være indtruffet mange forskellige ændringer i andelsboligforeningens økonomi og øvrige forhold.

Der kan f.eks. være tale om, at et eller flere lejemaal er blevet opsagt og står tomme, at der konstateres yderligere forhold ved andelsboligforeningens ejendom, som skal vedligeholdes, at andelsboligforeningen har optaget eller omlagt lån, at værdien af en renteswap er steget væsentligt el.lign..

Problemstillingen er ikke kun relevant i forhold til udlevering af nøgleoplysningerne til køber. Problemstillingen vedr. ajourføring af andelsboligforeningens oplysninger gør sig også i høj grad gældende i relation til opgørelsen af den korrekte andelsværdi – og dermed den korrekte maksimalpris i henhold til an-

Islands Brygge 43
2300 København S

T: 7025 0999

F: 3264 4599

E-mail: de@de.dk

Internet: www.de.dk

delsboligforeningslovens § 5 – som forventes at skulle fremgå af nøgleoplysningerne.



Dette skyldes, at det med Højesterets afgørelser af 18. januar 2013 hhv. nr. 365/2011 og 97/2012 er slået fast, at andelsboligforeningerne har pligt til at justere andelsværdierne vedtaget på den seneste generalforsamling, såfremt det i løbet af året kan konstateres, at andelsboligforeningens formue er faldet væsentligt siden sidste generalforsamling. Dette kan f.eks. være tilfældet, såfremt andelsboligforeningen har optaget en renteswap, som indgår i andelsværdiberegningen, og renteswappens kursværdi er steget væsentligt siden årsregnskabsstatusdagen. Ligeledes kan det f.eks. være tilfældet, såfremt andelsboligforeningen har modtaget en ny og væsentlig lavere offentlig vurdering eller valuarvurdering. Det vides dog ikke med sikkerhed endnu, hvad der betragtes som et "væsentligt" fald i andelsboligforeningens formue.

I de pågældende Højesteretsdomme medførte den nuværende lovgivning, at forbrugerne (sælgerne) måtte betale hhv. kr. 315.052 og kr. 494.384 tilbage til køberne, hvilket må formodes at have været yderst belastende for de pågældende sælgers økonomi.

Højesteretsdommene viser tydeligt, at der er et stort behov for, at der på andelsboligområdet er et højt oplysningsniveau, og at disse oplysninger er så ajourførte som muligt, ligesom de viser, at reglerne generelt på nuværende tidspunkt er så komplicerede, at selv de professionelle aktører har svært ved at fortolke, forstå og håndtere dem i praksis.

Det er derfor yderst vigtigt, at det tydeligt fremgår af nøgleoplysningerne, hvorvidt den seneste vedtagne andelsværdi fortsat på købsaftaletidspunktet er i overensstemmelse med maksimalprisbestemmelsen i Andelsboligforeningslovens § 5. I modsat fald skal det desuden tydeligt fremgå, hvad den "nye" (rebergnede) andelsværdi er.

På nuværende tidspunkt er det meget vanskeligt at fremskaffe disse oplysninger fra andelsboligforeningerne, og med den nuværende lovgivning og retspraksis' fortolkning heraf er der derfor stor risiko for at sælge andelsboliger til overpris. Dette er, som Højesteretsdommene viser, en yderst u hensigtsmæssig situation for sælgerne, idet de i mange tilfælde kan risikere at skulle betale en del af købesummen tilbage til køberne, såfremt det efterfølgende konstateres, at andelsboligen er handlet til en andelsværdi, der var for høj i forhold til maksimalprisbestemmelserne. Dette kan være ødelæggende for de pågældende forbrugeres økonomi, eftersom de i god tro oftest har disponeret i henhold til den købesum, som fremgår af købsaftalen.

Det kan i denne forbindelse oplyses, at mange andelsboligforeninger i dag modtager opgørelse over renteswappens kursværdi pr. måned eller kvartal. Herudover modtager andelsboligforeningerne ny offentlig ejendomsvurdering i februar/marts måned i ulige år, ligesom valuarvurderinger modtages løbende. Alle disse oplysninger modtages løbende gennem året, og det er derfor yderst vigtigt, at disse er tilgængelige for parterne.

Alternativt bør man i forbindelse med ændring af andelsboligforeningsloven tilføje en bestemmelse om, at andelsværdierne vedtaget på den seneste generalforsamling er gældende indtil næste generalforsamling (ordinær eller ekstra-

Islands Brygge 43
2300 København S

T: 7025 0999

F: 3264 4599

E-mail: de@de.dk

Internet: www.de.dk

ordinær). Herved ville retsstillingen være afklaret. Forbrugerne ville være sikre på, at de købesummer, der bliver handlet til, ikke efterfølgende kan vise sig at være i strid med maksimalprisbestemmelserne, ligesom det vil betyde en langt lettere arbejdsbyrde for andelsboligforeningerne og deres administratorer.



2. Oplysningspligt for finansielle virksomheder:

DE er generelt meget positiv overfor denne bestemmelse og anser især, at det vil øge gennemsigtigheden, såfremt oplysningerne udleveres i et særskilt skema (som foreslået af ministeriet).

Kommentarer til de nærmere oplysninger, der skal gives i et sådan skema, vil DE fremsætte i forbindelse med, at vi modtager bekendtgørelsen herom i høring.

3. Karensperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved salg af andelsboliger:

Generelt set anser DE, at for at forhindre spekulation kan der være behov for at indføre en karensperiode, hvor nystiftede andelsboligforeninger er forpligtede til at værdiansætte andelsboligforeningens ejendom i henhold til anskaffelsesprisen i forbindelse med opgørelsen af andelsværdierne.

Karensperiodens længde:

DE anser dog, at en karensperiode på 3 år er for lang, og at en sådan periode bør være 1 år – alternativt og maksimalt 18 måneder, jf. valuarvurderingernes gyldighedsperiode, jf. ABL § 5, stk. 2, litra b.

Af hensyn til andelsboligforeningerne og andelshaverne er det af afgørende betydning, at værdien af andelsboligforeningens ejendom fastsættes så korrekt som muligt i forbindelse med opgørelsen af andelsværdierne. Formålet med karensperioden er med andre ord at sikre, at andelsboligforeningernes ejendomme *ikke* vurderes til en pris, der ligger over markedspriserne for udlejningsejendomme. Dette formål forsøges opnået ved at indføre en regel om, at andelsboligforeningens ejendom skal værdiansættes ud fra anskaffessummen i en given periode efter stiftelsen. Der er derfor vigtigt, at anskaffelsesprisen svarer til markedsprisen i hele karensperiodens længde.

Såfremt værdien af en andelsboligforeningens ejendom fastholdes på et kunstigt lavt niveau i for lang tid, vil dette medføre en skævvridning af andelsboligmarkedet og medføre, at mobiliteten sættes i stå.

Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, fremgår det af DE's vejledning om vurdering af andelsboligforeningers ejendomme efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, anses det, at en andelsboligforenings ejendom bør værdiansættes til anskaffessummen de første 1-2 år. Dette skal naturligvis ses i forhold til den konkrete markedssituation.

Som det fremgår af den vedlagte opgørelse fra Danmarks Statistik over prisudvikling på udlejningsejendomme i årene 1992-2011, kan der opstå meget store prisstigninger på 3 år. Den største prisstigning kan konstateres i årene 2003-2006, hvor prisstigningen udgjorde 91 %. Herudover kan der ses meget store

Islands Brygge 43
2300 København S

T: 7025 0999

F: 3264 4599

E-mail: de@de.dk

Internet: www.de.dk

prisstigninger i perioden 1998-2001 på hele 86 %. Af samme opgørelse kan det ses, at der i årene 1998-1998 på bare ét år indtraf en stigning i priserne på 28 % og i årene 2003-2004 en stigning på 32 %.



Det er derfor DE's helt klare holdning, at det mest korrekte vil være fastholde anskaffelsesprisen som værdiansættelsesmetode for andelsboligforeningens ejendom i maksimalt ét år efter stiftelsen. En karenperiode på 18 måneder (som nævnt ovenfor), vil derfor være at betragte som en absolut kompromisløsning, eftersom DE anser, at der i praksis kan indtræffe meget store stigning på en periode på 18 måneder.

Det bemærkes, at der ikke ses at være anført statistikker eller andet materiale i bemærkningerne til lovforslaget som argument for, hvorfor man anser, at markedsprisen for andelsboligforeningernes ejendomme med rimelighed kan fastsættes til anskaffelsesprisen i hele 3 år efter stiftelsen.

Generelle uhensigtsmæssigheder forbundet med indførelse af en karenperiode:

Herudover skal det bemærkes, at det forekommer meget ofte, at der i forbindelse med overvejelserne om stiftelse af andelsboligforeningen af lejerne udarbejdes detaljerede planer om ejendommens fremtidige vedligeholdelse og eventuelle modernisering. Endvidere er det DE's indtryk, at lejerne i stort omfang benytter overtagelsen af ejendommen til at forbedre og vedligeholde denne, efter de ønsker lejerne måtte have. Andelshavernes engagement har gennem årene medført en forbedring af bygningsmassen og nærmiljøet i de ejendomme, der er blevet omdannet til andelsboligforeninger, hvilket også har været målet for skiftende regeringer igennem de sidste 30 år.

Såfremt lovforslaget gennemføres, som det forligger, vil det betyde, at andelshaverne afskæres fra, at kunne lade markedsværdien af de udførte moderniseringer indgå i beregningen af andelsboligforeningens formue (og dermed andelsværdierne) via valuarvurdering, samtidig med at lånet optaget til byggeprojektet vil indgå som et passiv i foreningens formue. En modernisering af foreningens ejendom i karenperioden, vil derfor udelukkende have en negativ effekt på andelsværdierne.

Dette vil uden tvivl medføre at andelsboligforeningernes incitament til at forbedre og vedligeholde deres ejendomme i løbet af karenperioden sættes ud af kraft. Dette taler naturligvis også for, at karenperioden er så kort som muligt.

Den præcise beregning/ikrafttrædelse af karenperioden:

Det fremgår af lovforslagets § 2, at

"§ 1, nr. 2 træder i kraft den 1. juli 2013."

Det bør for god ordens skyld præciseres, at reglerne om karenperioden udelukkende vil gælde for de andelsboligforeninger, der stiftes efter den 1. juli 2013. I modsat kan der opstå fortolkningstvivel om, hvorvidt karenperioden også gælder for de andelsboligforeninger, der pr. 1. juli 2013 er stiftet inden for karenperiodens længde.

Det bør desuden for god ordens skyld præciseres hvornår karenperioden udløber. Uanset hvor lang karenperioden bliver, er det interessant, at få præciseret

Islands Brygge 43
2300 København S

T: 7025 0999

F: 3264 4599

E-mail: de@de.dk

Internet: www.de.dk

hvorvidt foreningerne kan fastsættes andelsværdierne i henhold til den offentlige vurdering eller en valuarvurdering, så snart karenperioden udløber.



Hvis eksempelvis karenperioden fastsættes til 1 år (som foreslået i nærværende hørings svar), og en andelsboligforening stiftes via afholdelse af stiftende generalforsamling den 1. august 2013, vil det så være muligt at udarbejde en opgørelse af andelsværdierne, hvori der indgår en valuarvurdering af andelsboligforeningens ejendom pr. 15. august 2014, som vedtages den næste generalforsamling den 1. oktober 2014? Dvs. at andelsboligforeningen i dette eksempel venter 14 måneder med at hæve andelsværdierne.

Som DE forstår ministeriets lovforslag vil dette være muligt, hvilket DE er enig i, eftersom man i modsat fald kan risikere at skulle medtage værdien af foreningens ejendom i opgørelsen af andelsværdierne til en værdi, der ligger under markedsværdierne.

4. Oplysning om støtte ydet af staten til etablering af en privat andelsboligforening:

Igen er DE meget positiv overfor den foreslåede bestemmelse, idet det vil gavne gennemsigtigheden på andelsboligområdet.

Det foreslås dog at bestemmelsen gøres endnu bredere, således at der skal oplyses om alle former for støtte samt evt. vilkår for støtten, så som evt. forbud mod udlejning af andelsboliger i foreningen.

Generelt anses det, at det er yderst vanskeligt få et overblik over hvilke støtteordninger, der har eksisteret gennem tiderne fsva. andelsboliger – samt hvilke vilkår der var/er knyttet til de enkelte støtteordninger, ligesom det er vanskeligt at få oplysning om hvilken form for støtte de forskellige andelsboligforeninger har modtaget. DE ønsker derfor, at ministeriet stiller sådant oplysningsmateriale til rådighed.

Øvrige kommentarer i forbindelse med ændring af andelsboligloven:

DE er som sagt yderst tilfredse med, at andelsboligforeningsloven nu foreslås ændret med henblik på at imødegå nogle af de problemer, som eksisterer på andelsboligmarkedet. DE har dog gennem de sidste år påpeget, at der eksisterer yderligere problemstillinger på området, som nærværende lovforslag ikke tager højde for. Der skal i denne forbindelse henvises til DE's Hvidbog "Reform af andelsboligmarkedet – 5 udfordringer med løsningsforslag", jf. vedhæftede.

Det skal i denne anledning fremhæves, at DE over en længere periode har oplevet, at den nuværende maksimalprisbestemmelse i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1 volder uforholdsmæssigt mange problemer for forbrugerne i forbindelse med køb og salg af andelsboliger. Som det bl.a. er forklaret ovenover i relation til de to Højesteretsdomme fra 18. januar 2013, er der for det første store usikkerheder forbundet med selve opgørelsen af andelsværdien på købsaftale tidspunktet.

Herudover anser DE, at der bliver brugt uforholdsmæssigt mange ressourcer på at beregne disse maksimalpriser. I en standardsag er der som hovedregel invol-

Islands Brygge 43
2300 København S

T: 7025 0999

F: 3264 4599

E-mail: de@de.dk

Internet: www.de.dk

veret en revisor, et eller flere medlemmer af andelsboligforeningen bestyrelse, en administrator, en vurderingsmand og evt. en ejendomsmægler i forbindelse med opgørelse og godkendelse af maksimalprisen for den enkelte andelsbolig. I størstedelen af alle andelsbolighandler er det erfaringen fra vores medlemmer, at andelsboligerne handles under maksimalprisen. Dvs. at markedsprisen for andelsboligerne ligger under den maksimalpris, som der bruges så mange ressourcer på at udarbejde. Formålet med maksimalprisbestemmelsen kan derfor ikke ses at være tilstede på nuværende tidspunkt.



Det er derfor DE's holdning, at af hensyn til ovenstående samt flere andre hensyn (som foreningen gerne uddyber i anden anledning) bør maksimalprisbestemmelsen ophæves. Til sammenligning kan refereres til Sverige, hvor der findes den sammenlignelige boligform "bostadsrettigheder", hvor der ikke er maksimalpriser.

Alternativt bør opgørelsen af maksimalpriserne simplificeres. Som allerede nævnt kan dette ske ved indsætte en bestemmelse om, at andelsværdierne er gældende fra generalforsamling til generalforsamling, uanset hvordan andelsboligforeningens formue bevæger sig i løbet af året. Herudover bør der fastsættes ensartede procedurer for opgørelse af forbedringer, mangler, særlig tilpasset inventar etc..

Man bør i samme anledning indsætte en bestemmelse i andelsboligloven, som endeligt fastslår, hvorvidt det er muligt i købsaftalen mellem køber og sælger at aftale, at købsprisen sættes op eller ned i henhold til den andelsværdi, der vedtages på den næste generalforsamling – de såkaldte "reguleringsklausuler". På nuværende tidspunkt eksisterer der divergerende retspraksis på området, hvorfor en afklaring heraf er ønskværdig.

Herudover fremgår det som allerede omtalt af bemærkningerne til lovforslaget s. 5, at nøgleoplysningerne vil skulle fremgå af noter til årsregnskabet.

Ifølge DE's erfaringer er der meget stor forskel på udformningen og indholdet af andelsboligforeningers regnskaber. Erhvervsstyrelsens vejledning om udarbejdelse af årsregnskaber for andelsboligforeninger kan med andre ord ikke ses at være blevet efterlevet i det ønskede omfang på nuværende tidspunkt.

De nuværende regnskaber er for "ikke-regnskabskyndige" personer yderst vanskelige at læse og forstå. De kan endda være vanskelige at læse og forstå for personer med en vis regnskabsmæssig erfaring. Dette skyldes især, at der er stor forskel på selve udformningen/opstillingen samt på omfanget af oplysningerne i regnskabet. Herudover mangler der i mange regnskaber grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningens økonomiske sammensætning, f.eks. hvorvidt kreditorerne på foreningens lån har betinget sig personlig hæftelse fra andelshaverne på lånene.

Eftersom andelsboligforeningers regnskaber er af afgørende betydning for almindelige forbrugers investering i deres bolig, er der et øget behov for, at netop disse regnskaber er så fyldestgørende, let læselige og let forståelige som muligt af hensyn til forbrugervenligheden. DE foreslår derfor, at Erhvervsstyrelsens vejledning (med eventuelle nødvendige tilføjelser) om udarbejdelse af årsregnskaber for andelsboligforeninger ophøjes til lov, således at alle andelsboligforeninger tilpligtes at lave årsregnskaber i overensstemmelse hermed.

Islands Brygge 43
2300 København S

T: 7025 0999
F: 3264 4599
E-mail: de@de.dk
Internet: www.de.dk

Endelig skal opmærksomheden henledes på andelsboliglovens § 6, stk. 7, hvoraf det fremgår, at hele købesummen skal indbetales til andelsboligforeningen. Andelsboliger handles i dag til væsentlige købesummer – i de større byer ses mange udbudspriser over kr. 1.000.000. I forbindelse med indbetaling af købesummen til andelsboligforeningen eller administrator, er der ingen form for sikkerhed eller garantistillelse overfor forbrugerne i tilfælde af andelsboligforeningens eller administrators konkurs el.lign. situation. Dette kan medføre store vanskeligheder for forbrugerne, og i de værste tænkelige tilfælde kan det medføre store tab for især sælgerne af andelsboligerne.



Et sidste ønske som DE skal anføre i denne forbindelse med nærværende høring, er, at der indføres tinglyst adkomst på andelsboliger, inkl. angivelse af handelspris, som det kendes fra ejerboliger. På nuværende tidspunkt registreres adkomst og handelspris for andelsboligerne udelukkende hos andelsboligforeningerne, jf. bl.a. reglerne om udstedelse af adkomsterklæringer ved pantsætning af andelsboliger. Ved indførelse af tinglyst adkomst på andelsboliger ville hele andelsboligmarkedet blive langt mere gennemsigtigt – både i forhold til hvem der er adkomsthaver, samt hvordan prisudvikling, omsætningshastighed etc. er på dette marked. Herudover ville andelsboligforeningerne blive fritaget for den administrative byrde, der ligger i at skulle udarbejde adkomsterklæringer i forbindelse med pantsætning af andelsboligerne.

--o0o--

Såfremt ministeriet har yderligere spørgsmål eller kommentarer, står foreningen naturligvis til Deres disposition.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'BWH'.

Barbara Westengaard-Hildinge
Advokat og Ejendomsmægler MDE
Dansk Ejendomsmæglerforening, Mæglerfaglig afdeling
e-mail: bwh@de.dk
Dir. tlf.: 32 64 45 77

Islands Brygge 43
2300 København S

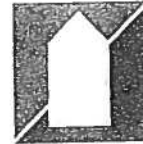
T: 7025 0999

F: 3264 4599

E-mail: de@de.dk

Internet: www.de.dk

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter



Sendt pr. e-mail til boliglov@mbbl.dk
med kopi til pml@mbbl.dk og jf@mbbl.dk

Den 25. februar 2013
Jour. nr.: 20-01-004-13
Ref: JAL

Juridisk konsulent
Jane Qvist Lorenzen
Telefon +45 33 12 03 30
jal@ejendomsforeningen.dk

Høringsvar til Udkast til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber – j. nr. 2012-2973

Ejendomsforeningen Danmark er generelt positiv indstillet over for, at ministeren for by, bolig og landdistrikter har i sinde at fremsætte et lovforslag til ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Ejendomsforeningen Danmark har følgende bemærkning:

Ad lovforslagets § 5, stk. 2, litra c.

Overordnet er Ejendomsforeningen Danmark positiv indstillet over for dette ændringspunkt.

Det er således positivt, at karenperioden generelt omfatter såvel valuarvurderingen som den offentlige vurdering. Ejendomsforeningen Danmark har for nylig set et eksempel på, at en andelsboligforening har skiftet værdifastsættelsesprincip fra anskaffelsespris til den offentlige vurdering kort tid efter stiftelse af foreningen. Har ministeriet således et ønske om, at formindske risikoen for at kommende andelshavere lader sig blænde af muligheden for på papiret at kunne overdrage andelsboligen til en væsentlig højere pris, end andelshaveren har været med at stifte andelsboligen på, så bør karenperioden omfatte såvel den offentlig vurdering som valuarvurderingen.

Da mange nystiftede andelsboligforeninger imidlertid har et ønske om at bringe den faste ejendom i bedre stand efter stiftelse, optages der ofte i forbindelse med finansiering af købet af den faste ejendom et lån til brug for kommende planlagte vedligeholdelsesarbejder af den faste ejendom. I disse tilfælde optages lånet til brug for de planlagte vedligeholdelsesarbejder i de samlede lån til brug for stiftelse af andelsboligen. Aktiv- og passivside i regnskabet er så at sige i balance.

Har foreningen imidlertid ikke haft et overblik over omkostningerne til vedligeholdelsesarbejderne, eller opstår der uforudsete poster, der bevirker, at foreningen ønsker eller er nødsaget til at optage yderligere lån, bevirker karenperioden, at foreningen ikke har mulighed for at få foretaget en vurdering af foreningens faste ejendom, så værdiforøgelse medtages regnskabsmæssigt inden for karenperioden.

Foreningens regnskab vil ved disse vedligeholdelsesarbejder alene blive påvirket på passivsiden, da de ikke har mulighed for at opskrive aktivsiden (værdien af den faste ejendom). Dette vil, medmindre der på andre poster på aktivsiden er sket en tilsvarende forøgelse af posterne, bevirke, at andelsværdien vil falde mere, end hvad rimeligt er, da værdiforøgelsen af arbejderne ikke kan optages ved beregning af andelskronen. Den sælgende, ekskluderede eller afdøde andelshaver samt eventuelle panthavere vil i realiteten være tvunget til at sælge billigere, end det andelen reelt er værd.

Alternativt vil foreningen være nødsaget til at udskyde vedligeholdelsesarbejder indtil udløbet af karenperioden, hvilket kan bevirke, at andelsboligforeningens omkostninger forøges fx. følgeskader.

Ejendomsforeningen Danmark foreslår, at det bør blive muligt at komme ud af karenperioden ved at få foretaget en § 4-vurdering, jf. vurderingslovens § 4, såfremt andelsboligforeningen optager lån til vedligeholdelse af den faste ejendom for et beløb svarende til fx. minimum 10 % af anskaffelsestallet for den faste ejendom.

Af bemærkningerne til udkastet til lovforslaget, såvel under almindelige bemærkninger afsnit 2.3.2 som under specielle bemærkninger, fremgår, at forslaget om karenperioden ikke omfatter nybyggede andelsboligforeninger, da der ikke i forhold til disse vurderes at være samme spekulationsmuligheder. Denne betragtning står Ejendomsforeningen Danmark uforstående overfor. Det er således Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at også disse foreninger bør være omfattet af karenperioden.

Endelig finder Ejendomsforeningen Danmark, som det også blev fremført på møde med ministeren for by, bolig og landdistrikter den 17. januar 2013, at en karenperiode på 2 år vil være en tilpas årrække til, at de kommende andelshavere er mere opmærksomme på såvel fordele som ulemper ved at stifte en andelsboligforening.

Ad lovforslagets § 6

Ejendomsforeningen Danmark er bevidst om, at der er købere af andelsboliger, der er havnet i en uheldig økonomisk situation. Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at dette primært skyldes, at køberne, som alt overvejende hovedregel ikke har benyttet sig af en uvildig professionel køberrådgiver ved erhvervelsen af andelsboligen. Der har således været tale om dårlig forbrugeradfærd.

Ejendomsforeningen Danmark er enig med ministeriet i, at der er behov for et mere gennemsigtigt andelsboligmarked. Derfor opfordrer Ejendomsforeningen Danmark også sine medlemmer til at anvende "Vejledning i årsregnskaber for de andelsboligforeninger der aflægger årsregnskaber efter årsregnskabsloven" (*herefter Vejledningen*). Vejledningen, herunder noterne til eksempelregnskabet, indeholder mange nyttige oplysninger for en kommende køber af en andelsbolig, der sammen med vedtægter og referater fra generalforsamlinger bør være fyldestgørende for en køber og dennes rådgiver til at danne sig et fornuftigt billede af en andelsboligforenings økonomi og forhold i øvrigt. Vejledningen indeholder således også mange af de oplysninger som ministeriet sandsynligvis vil betragte som nøgleoplysninger. Ejendomsforeningen Danmark skal således, som på mødet med ministeren den 17. januar 2013, opfordre ministeren til, at andelsboligforeningerne forpligtes til at aflægge regnskab efter vejledningen.

Lovforslagets § 6, stk. 2 indeholder en bemyndigelse til ministeren for by, bolig og landdistrikter til i bekendtgørelse at fastsætte nærmere regler for, hvilke nøgleoplysninger der skal udleveres, i hvilken form de skal udleveres og procedure for udarbejdelse og ajourføring af nøgleoplysninger.

Ejendomsforeningen Danmark er fx positiv indstillet over for nøgletal, så længe disse svarer til nøgletal fra vejledningen i årsregnskaber for andelsboligforeninger. Derved opnås en synergieffekt, og de administrative omkostninger holdes på et minimum. Ejendomsforeningen Danmark gør dog i denne forbindelse opmærksom på, at det i arbejdsgruppen bag vejledningen blev aftalt, at vejledningen og anvendelsen af denne skulle evalueres 1 år efter ikrafttræden. Denne evaluering har endnu ikke fundet sted.

Såfremt der er tale om nøgleoplysninger, som allerede fremgår af de dokumenter, som sælger er forpligtet til at udlevere til køber, kan Ejendomsforeningen Danmark ikke støtte, at sælger også skal præsentere nøgleoplysninger i et særskilt skema/formular for køberen.

Formålet med forslaget er, at oplyse køberen, der som forbruger ikke er klædt på at kunne finde de nødvendige oplysninger i det udleverede materiale. Sælgeren skal derfor udfylde skemaer for køberen. Sælgeren er imidlertid også forbruger. Sælgeren vil i dette tilfælde sandsynligvis rette henvendelse til andelsboligforeningens bestyrelse, der ligeledes består af forbrugere. Ejendomsforeningen Danmark står generelt uforstående over for, hvorledes ministeriet kan mene, at den ene forbruger er bedre klædt på til at finde de samme oplysninger i papirerne i forhold til den anden forbruger. Opgaven med at udfylde skemaet vil således sandsynligvis ende hos foreningens administrator.

Herudover fremgår det af lovforslaget, at *"andelsboligforeningerne vil opleve byrder ved at skulle udarbejde og ajourføre nøgleoplysningerne. Arbejdet med at indsamle og udarbejde oplysningerne vil dog være størst første gang, hvorefter der vurderes blot at være tale om en årlig ajourføring"*. Ministeriet antager herved at der er tale om stabile nøgletal og handelsværdier, der gælder fra generalforsamling til generalforsamling. Dette er ikke korrekt.

Ejendomsforeningen Danmark gør opmærksom på Højesterets afgørelser af 18. januar 2013. Af sag 365/2011 side 15 fremgår, at *"det er forholdene ved overdragelsen, dvs. på tidspunktet for indgåelse af aftalen mellem sælger og køber om overdragelse af en andelslejlighed, der er afgørende for, hvad prisen efter § 5, stk. 1, højst kan være."*

[...]

Maksimalprisbestemmelsen i § 5, stk. 1, er ikke til hinder for at fastholde den vedtagne andelsværdi indtil næste ordinære generalforsamling i tilfælde af formueforøgelse mellem de ordinære generalforsamlinger. Er der imidlertid til foreningen fremkommet oplysning om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelsen af andelens værdi, skal der ved prisfastsættelsen af en andel og bestyrelsens kontrol heraf tages højde herfor, så det sikres, at prisen på overdragelsestidspunktet ikke er højere end, hvad der efter § 5, stk. 1, lovligt kan kræves".

Foreningerne kan således være forpligtet til at regulere mellem to generalforsamlinger. Da Ejendomsforeningen Danmark antager, at de udleverede nøgleoplysninger skal give et retvisende billede, og dermed være korrekte i forhold til foreningens faktiske situation, vil der være foreninger, som skal foretage korrektioner i informationsmaterialet op til flere gange mellem to ordinære generalforsamlinger.

Ejendomsforeningen Danmark er derfor meget uenig i ministeriets betragtninger omkring administrative byrder. Der vil være betydelige administrative omkostnin-

ger i forbindelse med et nyt obligatorisk oplysningsskema, der skal udfyldes i forbindelse med, at en andelsbolig skal udbydes til salg.

Ifølge Danmarks Statistik findes der i 2012 i alt 207.571 andelsboliger i Danmark. Der findes desværre ikke en samlet statistik over, hvor mange andelsboliger, der udbydes eller sælges hvert år. Men hvis det antages, at hver andelsbolig udbydes til salg hvert femte år, vil det svare til, at der skal udfyldes 41.514 oplysningsskemaer hvert eneste år. Det må skønnes, at tidsforbruget ved udfyldelsen, opdatering og behandling af et oplysningsskema vil svare til en omkostning på cirka 3.500 kr. per oplysningsskema. Det vil sige, at det samlet koster omkring 145 mio. kr. i administrative omkostninger at udfylde de nye oplysningsskemaer ($41.514 \times 3.500 = 145.299.000$). Dette er en væsentlig administrativ omkostning, der bør medtages i overvejelserne i forbindelse med lovforslaget.

Udover selve arbejdsbyrden omkring udfyldning af skemaet gør Ejendomsforeningen Danmark også opmærksom på den øgede mulighed for at ifalde et erstatningsansvar for forkert angivelse af nøgleoplysninger for de implicerede parter, herunder ikke mindst administrator.

Herudover gør Ejendomsforeningen Danmark opmærksom på, at der er mulighed for at ifalde et straffeansvar efter ABL § 15, stk. 1. Ejendomsforeningen Danmark kan ikke støtte, at forbrugere ifalder straffeansvar for manglende udfyldning af et oplysningsskema. Specielt ikke når det modsatrettede hensyn alene er til, at køber ikke selv skal gøre selvsamme stykke arbejde.

Ejendomsforeningen Danmark har sympati for, at køberne får mulighed for at opnå et bedre sammenligningsgrundlag ved køb af andelsboliger, hvorved andelsboligmarkedet bliver mere gennemsigtigt. Ejendomsforeningen Danmark kan imidlertid ikke støtte metoden til at opnå denne gennemsigtighed.

Ejendomsforeningen Danmark foreslår i stedet, at oplysningsskemaet bliver tilgængeligt på MBBL's og/eller Penge- og Pensionspanelets hjemmeside. Sælgeren kan herefter blive forpligtet til at gøre køber opmærksom på, at køber kan finde oplysningsskemaet på ovennævnte hjemmesider. Køberen kan selv hente, udfylde skemaet og anvende dette til at danne sig et sammenligningsgrundlag for de forskellige andelsboliger. Derved bliver køberen også tvunget til i et videre omfang selv at sætte sig ned og læse, hvad der faktisk fremgår af de udleverede papirer, hvilket i det lange løb vil være gavnligt for enhver køber af en andelsbolig.

Endelig bør det under alle omstændigheder fremgå klart af skemaet, at skemaet ikke kan træde i stedet for anvendelsen af en professionel køberrådgiver, hvorfor køberen opfordres til at anvende en sådan.

Andet

Som det fremgår af ovenstående, kan en andelsboligforening være forpligtet til at regulere andelskronen mellem to generalforsamlinger.

Ejendomsforeningen Danmark vil kraftigt opfordre ministeriet til at ændre ABL § 5, stk. 1, således at andelskronen alene skal beregnes én gang årligt, nemlig fra generalforsamling til generalforsamling.

Generelt er det såvel for andelsboligforeningerne, andelshaverne som administratorerne i gennem årene blevet administrativt indviklet at beregne en korrekt andelskroneværdi mellem to generalforsamlinger.

Ejendomsforeningen vil gerne illustrere problemstillingen med følgende eksempler:

Eksempel 1 – Byggesag

Administrator har en andelsboligforening, der netop har vedtaget en byggesag til ca. 6 mio. kr. Der er primært tale om vedligeholdelsesarbejder. Egenkapitalen er i dag ca. 42 mio., så det er ca. 15 % af egenkapitalen, der er i spil. Administrator har forhørt sig hos valuaren, hvor stor en del af arbejderne, der vil kunne godskrives ejendommen som forbedringer. Han har vurderet arbejderne ud fra det foreliggende projektmateriale og oplyst, at ca. 1/3 sandsynligvis vil kunne tilskrives ejendomsværdien. Endelig har administrator søgt byfornyelsesstøtte. Bestyrelse og tekniker har en forventning om at modtage op til 1/3 af projektet i støtte. Projektet vil først blive gennemført i forår/sommeren 2014.

Administrator har ca. 3-4 handler om året i denne forening, hvorfor der er en sandsynlighed for, at der vil blive handlet 4-6 lejligheder, inden sagen er slut.

Spørgsmålet er: Hvor meget skal administrator hensætte til byggesagen i den korrektion administrator fra nu af bør lave? 6 mio., 4 mio., eller 2 mio.? I bedste fald belaster projektet foreningens formue med 2 mio. kr. - måske mindre, for i de 6 mio. er der meget store summer afsat til uforudsete udgifter.

Modtages der ikke støtte, belaster projektet foreningsformuen med 4 mio. kr. (projektets omkostninger til 6 mio. kr. med fradrag af opskrivning af værdiforøgelsen på 2. mio. kr. af den faste ejendom i henhold til valuarvurderingen).

Såfremt foreningen ikke få byfornyelsesstøtte vil foreningen nok revidere og reducere projektet.

Skal administrator dække sig 100 % ind, skal administrator korrigere med 6 mio., men så er administrator så godt som sikre på, at sælger bliver snydt.

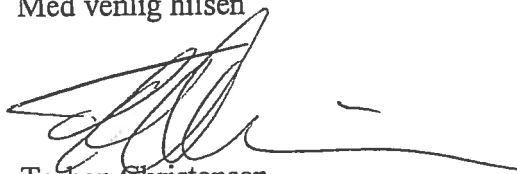
Eksempel 2- Afdrag og overskud

En forening har netop afsluttet et godt driftsår pr. 31/12. Man har kun foretaget lidt vedligehold, så der er et pænt driftsmæssigt overskud. Dertil har man lige nu meget store afdrag på sine realkreditlån. I januar modtages en årsopgørelse fra realkreditinstituttet, der viser en betydelig stigning i gældens kursværdi. Foreningen har ikke nogen "buffer". Andelskronen er sat direkte efter regnskabet egenkapital. Samtidig overdrages en andelsbolig i foreningen i februar måned. Kursreguleringen fra januar blev korrigeret ved beregning af andelskronen i den handel, der laves i februar måned. På generalforsamling i april måned fremlægges et regnskab, som viser, at egenkapitalen er intakt, da driftsoverskuddet og afdrag samlet er på niveau med kursreguleringen. Sælger er dermed blevet snydt.

Andelsboligområdet har undergået en større udvikling de senere år. Det er således blevet administrativt tungere at drive en andelsboligforening. Dette har oprindeligt ikke været tanken med området. Ejendomsforeningen Danmark er opmærksom på at maksimalprisen skal overholdes. Spørgsmålet er om der i realiteten er nogen i sidste ende, der opnår en fordel ved, at andelskronen skal reguleres mellem to generalforsamlinger.

Ejendomsforeningen Danmark står naturligvis til rådighed for spørgsmål og uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen



Torben Christensen
Direktør

Ministeriet for By, Bolig og
Landdistrikter

26-02-2013

Dok. 133115/

Høring - Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber - j. nr. 2012-2973

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har sendt ovenstående lovforslag i høring og anmodet om Forbrugerrådets bemærkninger. Forbrugerrådet hilser lovforslaget med tilfredshed, og kan fuldt ud støtte det.

Hovedformålet med lovforslaget er at styrke gennemsigtigheden på andelsboligmarkedet, således at køber og sælger har det bedst mulige beslutningsgrundlag, når der handles andelsbolig. Således skærpes sælgers oplysningspligt, så der fremover skal udleveres nøgleoplysninger om andelsboligforeningen og boligen før en andelsbolig handles.

Forbrugerrådet kan støtte dette sigte, da der i høj grad er behov for en øget gennemsigtighed på andelsboligmarkedet. Det bør dog tilstræbes, at sælger i den forbindelse pålægges færrest mulige ekstraomkostninger ved fremskaffelsen af disse oplysninger. Forbrugerrådet ser frem til den kommende bekendtgørelse, hvor de konkrete oplysningskrav skal fastlægges.

Udover øget gennemsigtighed i handelssituationen sikrer lovforslaget, at der ikke spekuleres i værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom ved etablering af foreningen. Dette gøres ved at indføre en karensperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved værdiansættelse af foreningens ejendom ved stiftelse af andelsboligforeninger i tidligere udlejningsejendomme.

Forbrugerrådet kan også støtte dette forslag, idet en række andelshavere er kommet i økonomiske problemer på grund af en sådan spekulation.

Med venlig hilsen

Vagn Jelsø
Vicedirektør

Morten Bruun Pedersen
Seniorøkonom

Fiolstræde 17
Postboks 2188
DK-1017 København K

Tlf. [+45] 7741 7741
Fax [+45] 7741 7742
Mail fbr@fbr.dk
Web www.fbr.dk

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Boliglov
Gammel Mønt 4
1117 København K

Sendt til boliglov@mbbl.dk
c.c. pml@mbbl.dk og jf@mbbl.dk

J.nr. 2012-2973

Realkreditrådet, Finansrådet og Realkreditforeningen (organisationerne) har den 4. februar 2013 modtaget udkast til lovforslag om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber i høring med anmodning om bemærkninger senest mandag den 25. februar 2013.

Organisationerne anerkender og støtter lovforslagets overordnede formål om at skabe større gennemsigtighed på andelsboligområdet. Organisationerne er dog i tvivl om, hvorvidt ændringerne i lovforslaget er egnede til at varetage dette formål.

Penge- og realkreditinstitutters forpligtelse til at udlevere informationsmateriale

Et af elementerne i udkastet til lovforslag er en pligt for de finansielle institutter til – årligt – at udlevere (yderligere) informationsmateriale med finansielle nøgleoplysninger vedrørende eksisterende lån til andelsboligforeningen som låntager.

Det fremgår imidlertid hverken af udkastet til lovtekst eller lovbemærkninger, nøjagtig hvad behovet er for en sådan ny informationspligt for de finansielle institutter, hvilke oplysninger institutterne i givet fald vil skulle levere, eller i hvilken form oplysningerne vil skulle leveres.

Som nævnt deler vi opfattelsen af, at gennemsigtighed på dette område er meget vigtig, og vi kan derfor støtte, at der tages initiativer på området. Vi er imidlertid bekymrede for, om institutterne med nærværende lovforslag 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 tanken er, at disse oplysninger blot skal afgives én gang til, men denne gang i skemaform, kunne det overvejes, om der overhovedet er behov for en sådan lovændring.

Endvidere bør det især overvejes, at en gentagelse af eksisterende oplysninger i ny form kan risikere at have en direkte negativ effekt for andelsboligforeningerne og andelsbolighaverne ved at bidrage til informationsoverload.

25. februar 2013

Finanssektorens Hus
Amaliegade 7
1256 København K

Realkreditforeningen
Telefon 3336 1311
Fax 3393 0260
mail@realkreditforeningen.dk
www.realkreditforeningen.dk

Finansrådet
Telefon 3370 1000
Fax 3393 0260
mail@finansraadet.dk
www.finansraadet.dk

Realkreditrådet
Telefon 3312 4811
Fax 3332 9017
rkr@rkr.dk
www.realkreditraadet.dk

Journalnummer 115/79

Som alternativt løsningsforslag forslår organisationerne at anvende den vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, som den daværende Erhvervs- og Selskabsstyrelse offentliggjorde i 2010. Vejledningen indeholder et modelregnskab og en række nøgletal, som blandt andet giver andelsboligkøberen grundlag for at sammenligne andelsboliger, hvorfor vejledningen findes egnet til at fremme det ønskede formål om gennemsigtighed. Hvis oplysningerne i vejledningen ikke findes dækkende, kan oplysningerne eventuelt videreudvikles. Hvis det giver grundlag for bekymring, at ikke alle revisorer anvender modelregnskabet, kan anvendelsen af vejledningen eventuel gøres obligatorisk.

Hvis lovforslaget fastholdes i sin nuværende form, og hvis det er hensigten at gengive eksisterende oplysninger, som andelsboligforeningen allerede er i besiddelse af, kunne man forestille sig, at foreningen selv udarbejdede et sådant skema ved at indsætte de relevante oplysninger fra årsopgørelsen. Med denne løsning – der umiddelbart forekommer let at håndtere for foreningen – er der ikke behov for via lovgivning at pålægge institutterne flere pligter, der vil kræve IT-udvikling og øvrige ressourcer til administration. Dette vil uvægerligt koste instituttet og dermed kunderne penge.

Endelig vil det være hensigtsmæssigt, hvis lovforslaget fastholdes i sin nuværende form, at de finansielle institutters pligt til årligt at udlevere informationsmateriale fastlægges til et fast tidspunkt på året, fx ved års ultimo, således 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.

Oplysning om støtte ydet af staten til etablering af en privat andelsboligforening

I lovforslaget anvendes flere steder betegnelsen "tilskud". Denne betegnelse er forkert, idet der i stedet bør anvendes betegnelsen "støtte". Den eksplícitte henvisning i det foreslåede § 5, stk. 10, til § 160 b bør genovervejes af rent lovtekniske årsager, da denne bestemmelse er ophævet.

Den model, der fremgår af lovforslaget for opgørelse af støttens størrelse og medtagelse i andelsboligforeningens regnskab, er desværre ikke helt så simpel, som formuleringerne i forslaget indikerer. Dette skyldes, at selve regelgrundlaget for den ydede støtte er særdeles kompliceret.

Støttede andelsboligforeninger blev opført i perioden 1981-2004, og alt efter lovgrundlaget på det konkrete opførelsetidspunkt er støtten ydet/ydes støtten i form af enten rentesikring, rentebidrag, ydelsesstøtte eller engangstilskud, jf. også almenboliglovens § 160 k.

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.

Dette kan illustreres ved nedenstående eksempler:

- Hvis en andelsboligforening er stiftet i 2004 med støtte, var støtten et engangstilskud. Hvordan skal dette tilskud i dag - 9 år efter udbetalingen - medtages i regnskabet?
- Hvis en andelsboligforening er stiftet i fx 1997, var/er støtten løbende tilskud til ydelsesbetalingen. Det vil sige, at støtten (det beløb, der muligvis skal tilbagebetales) bliver større for hvert år, der går. Hvordan skal denne støtte i dag - 16 år efter den første gang blev udbetalt - medtages i regnskabet?

Hertil kommer, at støtten i alle tilfælde er ydet/ydes af staten, og at det er Statens Administration, der i dag tager stilling til om - og i givet fald i hvilket omfang - 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.

Endelig skal det understreges, at vi ikke deler opfattelsen af, at forslaget ikke vil betyde nævneværdige administrative konsekvenser for den finansielle sektor. I det omfang det er muligt at gennemføre de ønskede beregninger på, jf. ovenfor, vil der være tale om en betydelig ressourcebelastning for realkreditinstitutterne, der næppe står mål med "gevinsten" i form af oplysning om en eventualforpligtelse, der næppe nogensinde vil blive gjort effektiv. Man kunne i øvrigt overveje, om ikke en sådan opgave retteligt burde løftes af den, der har ydet støtten - altså staten.

Udvidelse af sælgerens oplysningsforpligtelse

Et af elementerne i udkastet til lovforslaget er en bemyndigelse til ministeren til at fastsætte en udvidelse af andelsboligsælgerens oplysningsforpligtelse. Det anføres, at det forventes fastsat, at sælgeren skal udlevere foreningens seneste generalforsamlingsreferat (og eventuel formandsberetning), vedligeholdelsesplan, energimærke og eventuelt andre væsentlige dokumenter.

Organisationerne støtter forslaget for så vidt angår udlevering af det seneste generalforsamlingsreferat og energimærke. Organisationerne skal herudover henlede opmærksomheden på, at det ikke er et lovkrav, at andelsboligforeninger har en vedligeholdelsesplan. Endvidere bør det specificeres, hvad der menes med "andre væsentlige dokumenter".

Herudover fremgår det, at bemyndigelsesbestemmelsen foreslås formuleret således, at der i bekendtgørelsen kan fastsættes nærmere regler om, hvilke af de krævede nøgleoplysninger, der skal optages som noter til årsregnskabet. Det er hensigten, at andelsboligforeningerne skal give nøgleoplysningerne på en særlig formular godkendt af ministeriet. Andelsforeningerne skal oplyse, om der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden årsregnskabet blev udarbejdet, fx om der er optaget nye lån, afdraget på gælden, eller indgået nye forpligtelser vedrørende renovering og vedligeholdelse.

Dette rejser en række praktiske spørgsmål:

- Hvilke specifikke oplysninger skal der gives aktuelle nøgletal på, og i hvilket omfang?
- Hvor omfattende skal "væsentlige ændringer" være, før de skal angives? Er der tale om en væsentlig ændring bedømt ud fra absolutte tal eller procent?
- Hvor stor skal fx en renoveringsopgave være, før den skal medtages? Er det en udskiftning af faldstamme til 6.000 kr. eller reparation af tag til 100.000 kr., eller?
- Når det er foreningen, der skal oplyse tallene, vil det så kræve revision før udlevering? Et sådan krav vil i store foreninger kunne medføre månedlig revision på grund af mange salg.
- På hvilket tidspunkt skal oplysningerne gives? Er det når andelen besigtiges, når aftalen underskrives, når andelen overtages, eller?
- Hvordan behandles handler, hvor regnskabsåret er udløbet, men hvor der endnu ikke foreligger et årsregnskab? (hvis kalenderåret anvendes som regnskabsår kan det fx være relevant for handler i januar og februar).

Indførelse af en karenperiode

Vedrørende forslaget om indførelse af en karenperiode er det organisationernes opfattelse, at der eksplicit bør tages stilling til, hvordan karenperioden på 3 år skal influere på allerede stiftede foreninger, som ved lovens ikrafttrædelse endnu ikke har 3 år på bagen.

Øvrig regulering

Det bør sikres, at de finansielle institutters potentielle informationspligt ikke kommer til at omfatte oplysninger vedrørende finansielle instrumenter, da dette allerede er reguleret i bekendtgørelse om investorbekyttelse ved værdipapirhandel (bekendtgørelse nr. 768 af 27. juni 2011) og bekendtgørelse om risikomærkning af investeringsprodukter (bekendtgørelse nr. 345 af 15. april 2011).

I henhold til disse bekendtgørelser skal en investor i forbindelse med handel med finansielle instrumenter modtage en lang række oplysninger, herunder oplysninger om omkostninger og risici forbundet med investeringen samt

om det finansielle instrument indebærer faktiske eller potentielle forpligtelser for kunden ud over udgifterne ved at erhverve det finansielle instrument.

Side 5

Opfordring til dialog

Organisationerne indgår i forlængelse af vores bemærkninger ovenfor meget gerne i en dialog med ministeriet med henblik på at få afdækket, hvorvidt der overhovedet er et behov for at pålægge de finansielle institutter at udlevere flere oplysninger, end de allerede udleverer i dag qua årsopgørelsen, samt i givet fald at lægge det rigtige snit, således at der hverken gives for mange eller for få informationer.

Organisationerne står naturligvis til rådighed, såfremt der måtte være behov for en uddybning af ovenstående.

Med venlig hilsen

Tina Oreskov
Realkreditforeningen

Kristina Breyen
Finansrådet

Jacob Hvidberg Hansen
Realkreditrådet



Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Departementet
Att. Peter Møller og Julia Anna Berger Fjelding

Juridisk Institut

Mette Neville

Professor

Dato: 25. februar 2013

Direkte tlf.: 871 64917

E-mail: men@asb.dk

Afs. CVR-nr.: 31119103

Side 1/6

Høringssvar til Lovforslag om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

I det seneste års tid har man i pressen kunnet læse om andelsboligforeninger, der er endt i økonomiske problemer og andelshavere, der har mistet deres penge. Det har nu fået ministeren til at sende et lovforslag i høring, der indeholder 3 væsentlige forslag:

- Udvidelse af sælgerens oplysningsforpligtelse ved indførelse af skærpet pligt til udlevering af dokumenter og nøgleoplysninger til køber inden aftalens indgåelse
- Indførelse af en karenperiode på 3 år fra foreningens stiftelse for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved værdiansættelse af foreningens ejendom
- Indførelse af en oplysningspligt om støtte ydet af staten til opførelse af en andelsboligforening

Forslaget indeholder mange gode tiltag, f.eks. øget oplysningspligt mv., men forslaget om at indføre en karenperioden på 3 år fra foreningens stiftelse for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering kan have meget uheldige konsekvenser i forhold til gennemførelsen af nødvendige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder i netop ældre udlejningsejendomme overtaget efter reglerne om tilbudspligt.

Forslaget kan medføre, at foreningerne udskyder større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Såfremt der er tale om nødvendige arbejder, der ikke kan udskydes, vil konsekvensen enten være væsentlige fald i andelsværdien eller at lejerne vælger ikke at overtage ejendommen som andelsboligforening. Lovforslaget bør derfor ændres på dette punkt.



Problemstillingen

Der er set flere eksempler på, at lejerne forud for eller som led i, at de tilbydes at overtage ejendommen efter reglerne om tilbudspligt, får udleveret enten en valuarvurdering, som viser en ejendomsværdi, der ligger væsentligt over den værdi, de kan købe ejendommen for. Valuarvurderinger der senere viser sig at ligge væsentlig over ejendommens reelle værdi med den konsekvens at ejendomsværdien må sættes ned. De urealistisk høje valuarvurderinger har angiveligt været medvirkende til, at lejerne har valgt at overtage ejendommen.¹

Det skal dog for god ordens skyld nævnes, at i mange af de foreninger, der må karakteriseres som nødlidende, fordi økonomien ikke hænger sammen, skyldes det flere faktorer end den for høje valuarvurdering. Ofte er hele foreningen stiftet på et urealistisk økonomisk grundlag.

En karensperiode på 3 år – en uhensigtsmæssig løsning

Med henblik på at beskytte lejere og kommende andelshavere mod at lade sig påvirke af vurderinger, der ligger over ejendommens reelle værdi, til at træde ind i en andelsboligforening, foreslår ministeren indført et forbud i andelsboligforeningsloven (ABL) *mod at anvende andre prisfastsættelsesmetoder end anskaffelsesprisen i en periode på 3 år efter foreningens stiftelse efter reglerne for tilbudspligt*. Det betyder, at foreningen hverken kan anvende handelsværdien (valuarvurderingen) i ABL § 5, stk. 2, litra b, eller den offentlige vurdering i § 5, stk. 2, litra c. Denne løsning kan medføre en række uheldige konsekvenser.

Konsekvenserne af karensperioden – udskudte vedligeholdelsesarbejder?

Man synes med den foreslåede løsning at overse, at andelsboligforeninger, der har overtaget deres ejendom efter reglerne om tilbudspligt, kan have en helt loyal og rimelig interesse i at skifte værdiansættelsesprincip fra anskaffelsesprisen (§ 5, stk. 2, litra a) til den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurderingen) (§ 5, stk. 2, litra b) eller til den offentlige vurdering (§ 5, stk. 2, litra c).

Overtages en dårlig vedligeholdet udlejningsejendom, vil der ofte være behov for at igangsætte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, f.eks. i form af nyt tag, nye vinduer mv. Disse arbejder skal lånefinansieres, og da gælden indgår i beregningen af andelskronen efter andelsboligforeningslovens (ABL) § 5, stk. 4, vil det betyde et fald i foreningens formue og dermed andelenes værdi, medmindre den værdiforøgelse på ejendommen, som arbejderne medfører, kan medtages ved beregning af foreningens formue.

¹ Problemstillingen er ikke ny, jf. Lars Helms, der tilbage i 2005 i Vi Lejere nr. 2/2005, beskriver den samme metode omkring stiftelse af andelsboligforeninger efter reglerne om tilbudspligt.



ABL § 5, stk. 3, indeholder en bestemmelse, hvorefter der til de i stk. 2 nævnte værdier (her ejendommens anskaffelsværdi) kan tillægges *værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen*. Bestemmelsen løser imidlertid ikke problemet. Mange større arbejder, som f.eks. nyt tag og nye vinduer, vil hovedsageligt have karakter af vedligeholdelsesarbejder. Det betyder, at den værdistigning, som sådanne arbejder medfører, ikke kan indgå i andelsværdiberegningen efter § 5, stk. 3, der alene omfatter forbedringsarbejder. Andelshaverne må således medtage gælden, uden at kunne medtage værdistigningen på ejendommen. Det yderst u hensigtsmæssigt. Med hensyn til den del af arbejderne, der kan karakteriseres som forbedringer, hvilket oftest vil være en mindre del, kan de tillægges anskaffelsesprisen efter § 5, stk. 3. Det er dog ikke forbedringernes anskaffelsespris (omkostningerne), der kan medtages, men alene værdien af forbedringerne. Det vil sige det beløb, hvormed forbedringsarbejderne skønnes at have forøget ejendommens handelsværdi.² Det modsvarer typisk ikke de faktiske omkostninger.

Efter *den gældende andelsboligforeningslov* har andelsboligforeninger i forbindelse med større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder kunnet vælge at skifte fra anskaffelsesprisen (§ 5, stk. 2, litra a) til enten at anvende den offentlige vurdering (litra c) eller handelsværdivurderingen (valuarvurderingen) (litra b). Begge disse værdiansættelsesprincipper sikrer – i hvert fald til dels – at den stigning i ejendomsværdien, som vedligeholdelsesarbejder medfører, indgår ved opgørelse af foreningens formue. Dermed kan man delvist fastholde andelsværdien ved store vedligeholdelsesarbejder. Den mulighed vil ikke længere bestå, såfremt lovforslaget vedtages og man må frygte, at det kan betyde, at nystiftede foreninger vil udskyde større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder i 3 år efter erhvervelsen, hvilket hverken er til gavn for foreningerne eller samfundsøkonomien. Kan arbejderne ikke udskydes, kan man frygte, at andelshaverne vælger ikke at overtage ejendommen efter reglerne om tilbudspligt.

Med lovforslaget foreslås som nævnt indført et forbud mod at anvende andre prisfastsættelsesmetoder end anskaffelsesprisen i en periode på 3 år efter foreningens stiftelse efter reglerne for tilbudspligt. Dermed forbyder man ikke alene anvendelsen af handelsværdivurderingen (valuarvurderingen), mens også anvendelse af den offentlige vurdering (§ 5, stk. 2, litra c). Der er ikke i bemærkningerne anført nogen begrundelse for også at forbyde anvendelse af den offentlige vurdering. Der synes ikke her at være risiko for spekulantinteresser.

Man kan derfor, som minimum, overveje at tillade, at foreningerne anvender den offentlige vurdering som værdiansættelsesmetode. Det vil dog antageligt ikke af-

² Jf. Boligstyrelsens cirkulære af 21. April 1986, pkt. 3.2.6. og Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer, 4. udg. s. 234.



hjælpe problemet. Al erfaring viser således, at større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder af flere årsager i langt højere grad slår igennem på handelsværdivurderingen (valuarvurderingen) end på den offentlige vurdering. Det fører i praksis til, at mange foreninger, der gennemfører større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, vælger at skifte til handelsværdivurderingen i § 5, stk. 2, litra b. I starten af 1990'erne overvejende man at ophæve handelsværdivurderingen som værdiansættelsesprincip, idet man mente, at den offentlige vurdering modsvarede ejendommens handelsværdi.³ Udvalget bag Delrapporten II fra 1994⁴ konkluderede s. 94, at der var behov for at opretholde handelsværdivurderingen i litra b som værdiansættelsesmetode, i hvert fald for de traditionelle andelsboligforeningers vedkommende. En af årsagerne var netop, at handelsværdivurderingen gav bedre mulighed end den offentlige vurdering for at fastholde andelsværdien ved større vedligeholdelsesarbejder. Netop ønsket om at fastholde andelsværdien har gennem tiden været en af de væsentligste årsager til, at foreninger har valgt at gå over til at anvende ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom ved beregning af andelsværdien. Den mulighed vil man med lovforslaget fratage andelsboligforeninger i 3 år efter overtagelsen med risiko for, at helt nødvendige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder udskydes. Der er hverken til foreningernes eller samfundskøkonomiens bedste.

Samtidig kan nævnes, at problemet med for høje valuarvurderinger har eksisteret længe og ikke tidligere har begrænset sig til stiftelsessituationen.⁵ Eventuelt for høje valuarvurderinger foretaget uden for 3 års perioden rammes således ikke af forslaget.

Løsningen er således ikke en karenperiode, idet man her lader andelsboligforeningerne "betale prisen" for, at nogle ejendomsmæglere foretager vurderinger i strid med § 5, stk. 2. Vurderinger som Dansk Ejendomsmæglerforening selv i sin Norm fra 2009 kalder "dybt useriøse" og "groft uforsvarlige".⁶ I stedet bør man finde løsninger i reguleringen for ejendomsmæglere. Da jeg ikke er specialist i vurdering af fast ejendom, skal jeg ikke forsøge at opstille eventuelle løsningsforslag.

³ Se Rapporten Andelsboliger – prisfastsættelsesregler og finansiering, 1989.

⁴ ANDELSBOLIGER – prisfastsættelsesregler, foreningsstruktur, salg, udleje og fremleje, Delrapport afgivet 9/6 1994 af udvalget vedrørende anvendelsen af den kontante ejendomsværdi ved prisfastsættelsen af private andelsboliger.

⁵ Se f.eks. Timmy Lund Witte, Huset Jura nr. 4, s. 11 ff.

⁶ Dansk Ejendomsmæglerforenings Norm for vurdering af andelsboligforeningernes ejendomme (2009), som medlemmerne af Dansk Ejendomsmæglerforening er underlagt. Samme "udmelding" fandtes i Dansk Ejendomsmæglerforenings tidligere vejledning fra 2004 vedrørende vurdering af andelsboligforeninger fra oktober 2004.



Rent "sanktionsmæssigt" kan ejendomsmæglere, der foretager urigtige vurderinger af andelsboligforeningsejendomme ifalde et erstatningsansvar.⁷ Det forudsættes imidlertid, at foreningen eller andelshaverne har lidt et økonomisk tab som følge af den forkerte vurdering, og det er ikke nødvendigvis tilfældet.

Forestiller man sig en andelsboligforening, der efter stiftelsen vælger at overgå til en for høj valuarvurdering, vil efterfølgende overdragelser af andele ske til overpris. Køberne kan ifølge § 16, stk. 3, kræve overprisen tilbagebetalt af sælgeren af andelen indenfor en 6 måneders frist. Forældelsesfristen løber som udgangspunkt fra aftalens indgåelse. Såfremt forældelsesfristen er sprunget, kan køberen, der har iagttaget tabsbegrænsningspligten, rette et erstatningskrav mod den mægler, der har foretaget en forkert vurdering. Forældelsesfristen i forhold til ejendomsmægleren er i dag 3 år ifølge forældelsesloven. Såfremt køberen imidlertid ikke vidste eller ikke burde vide, at der var tale om en overpris, suspenderes forældelsesfristen, hvilket har konsekvenser i forhold til muligheden for at rette et erstatningskrav mod ejendomsmægleren. Som eksempel kan nævnes sagen om A/B Ringertoften, som har været omtalt i pressen. Her fastslog Østre Landsret i dom af 16/9 2011 21. afd. a.s. nr. B-1591-11,⁸ at forældelsesfristen i den konkrete sag ikke var sprunget:

"I tilfælde som det foreliggende, hvor en eventuel overpris begrundedes i, at ejendommen er vurderet til en væsentlig større værdi end ejendommens reelle handelsværdi, kan køberen typisk ikke konstatere, om vedkommende har betalt overpris for lejligheden, alene ved at gennemgå de udleverede oplysninger. Køberen må således i almindelighed kunne forlade sig på, at vurderingen, der er foretaget af en fagmand, er korrekt. Det er derfor i de specielle bemærkninger til lovbestemmelsen forudsat, at forældelsesfristen i disse (sjældne) tilfælde ikke løber fra aftalens indgåelse, men fra det senere tidspunkt, hvor køberen burde have kendt sit krav."

Dommen synes korrekt,⁹ men den betyder, at sælgeren må tilbagebetale den eventuelle overpris til trods for, at hun var i god tro og til trods for, det var flere år siden, hun havde overdraget andelen. Selve overprissagen verserer fortsat, men tager man udgangspunkt i de kontrolvurderinger, foreningen har fået udarbejdet af valuarer, vil tilbagebetalingskravet udgøre i størrelsesordenen 450.000 kr.

⁷ Herudover kan ejendomsmæglere, der er medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening, pålægges sanktioner indenfor det disciplinære regelsæt. En række af de mæglere, der har været eksponeret i pressen, er dog ikke medlem af DE.

⁸ Dommen er anket til Højesteret.

⁹ Se nærmere Mette Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer, 4. Udg., s. 432 ff.



Efter dommen var flere i pressen med udtalelser om, at nu måtte sælgeren rette et erstatningskrav på mægleren for den for høje valuarvurdering, der lå til grund for prisfastsættelsen. Da sælgeren imidlertid ikke har lidt et tab i erstatningsretlig forstand, men blot modtaget en uberettiget berigelse, som hun nu skal fralægge sig, vil sælgerne som udgangspunkt *ikke* kunne gøre et erstatningskrav gældende mod mægleren, som dermed "går fri". Det er således langt fra sikkert, at de ejendomsrådgivere, der foretager de urealistiske vurderinger, kommer til at betale erstatning. På den baggrund kan det overvejes, om der er behov for at se nærmere på sanktionssiden i forhold til de for høje valuarvurderinger.

Med venlig hilsen

Mette Neville



Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K

Sendt til: boliglov@mbbl.dk med kopi til
pml@mbbl.dk og jf@mbbl.dk

11. februar 2013

Datatilsynet
Borgergade 28, 5.
1300 København K

CVR-nr. 11-88-37-29

Telefon 3319 3200
Fax 3319 3218

E-mail
dt@datatilsynet.dk
www.datatilsynet.dk

J.nr. 2013-112-0175
Sagsbehandler
Christian Vinter
Hagstrøm
Direkte 3319 3232

Vedrørende høring over forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (udvidelse af sælgerens oplysningsforpligtelse, oplysningspligt for finansielle virksomheder, karenperiode for anvendelse af valuarvurderinger og offentlig vurdering samt oplysning om støtte ydet af staten)

Ved e-post af 4. februar 2013 har Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter anmodet Datatilsynet om en udtalelse om ovennævnte forslag.

Ændringsforslaget giver ikke Datatilsynet anledning til bemærkninger.

Det bemærkes for en god ordens skyld, at det følger af persondatalovens¹ § 57, at der ved udarbejdelse af bekendtgørelser, cirkulærer eller lignede generelle retsfor skrifter, der har betydning for beskyttelse af privatlivet i forbindelse med behandling af personoplysninger, skal indhentes en udtalelse fra Datatilsynet.

Kopi af dette brev sendes til Justitsministeriets Lovafdeling til orientering.

Med venlig hilsen

Christian Vinter Hagstrøm

¹ Lov nr. 429 af 31. maj 2000 om behandling af personoplysninger med senere ændringer



dommerfuldmægtigforeningen

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

København, den 6. februar 2013

Vedr. Høring over forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Udvidelse af sælgerens oplysningsforpligtelse, oplysningspligt for finansielle virksomheder, karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering samt oplysning om støtte ydet af staten), Deres sagsnr. 2012-2973

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har ved e-mail af 4. februar 2013 anmodet om Dommerfuldmægtigforeningens eventuelle bemærkninger til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Udvidelse af sælgerens oplysningsforpligtelse, oplysningspligt for finansielle virksomheder, karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering samt oplysning om støtte ydet af staten).

Foreningen skal i den anledning meddele, at der ikke er bemærkninger til lovforslaget.

Dette høringssvar sendes alene elektronisk til boliglov@mdbl.dk med kopi til pml@mdbl.dk og jf@mdbl.dk.

På foreningens vegne,

Stine Nielsen
Høringsansvarlig
Dommerfuldmægtigforeningen

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Boliglov
Gammel Mønt 4
1117 København K

Att.: Specialkonsulent Peter Møller

21. februar 2013

Pr. e-mail : boliglov@mbbl.dk, pml@mbbl.dk og jf@mbbl.dk

Høring over forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Udvidelse af sælgerens oplysningsforpligtelse, oplysningspligt for finansielle virksomheder, karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering samt oplysning om støtte ydet af staten) - j.nr. 2012-2973

Tak for muligheden for at kommentere lovforslaget.

Vi har ingen bemærkninger.

Med venlig hilsen

Liselotte Bang
konsulent – cand.jur.

FSR – danske revisorer
Kronprinsessegade 8
DK - 1306 København K

Telefon +45 3393 9191
fsr@fsr.dk
www.fsr.dk

CVR. 55 09 72 16
Danske Bank
Reg. 9541
Konto nr. 2500102295

Til: Boliglovgivning (Boliglov@mbbl.dk)
Cc: Peter Møller (Sagsbehandler, Boliglovgivning), Julia Anna Berger Fjelding (Sagsbehandler, Boliglovgivning)
Fra: Anders Clausen, GI [ac@gi.dk]
Emne: J. nr. 2012-2973 - Høring over forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber
Sendt: 13-02-2013 10:39:08

GI har ingen bemærkninger til ovennævnte forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Venlig hilsen

Anders Clausen
advokat, souschef
Konto



Ny Kongensgade 15
1472 København K
Tlf. 82 32 23 00
Direkte tlf. 82 32 23 20 /Mobil 21 69 30 80
www.gi.dk
www.ejendomsviden.dk

GI er en fond, som løser lovopgaver med det formål at sikre bedre boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsboliger, yder billige lån og støtter innovative udviklingsprojekter.

Denne mail og vedlagte filer indeholder materiale, der kun er beregnet for adressaten. Vi beder dig derfor kontakte os, hvis du ved en fejl har modtaget denne mail. På forhånd tak.

Vestre Landsret
Præsidenten



Ministeriet for
By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K

J.nr. 40A-VL-18-13
Den 14/02-2013

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har ved brev modtaget 4. februar 2013 anmodet om eventuelle bemærkninger til et forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Udvidelse af sælgerens oplysningsforpligtelse, oplysningspligt for finansielle virksomheder, karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering samt oplysning om støtte ydet af staten).

I den anledning skal jeg meddele, at forslaget ikke giver landsretten anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Dette svar sendes efter anmodning til boliglov@mbbl.dk, pml@mbbl.dk og jf@mbbl.dk.

Der henvises til sagsnr. 2012-2973.

Med venlig hilsen


Bjarne Christensen

Østre Landsret
Præsidenten



Den 12 FEB. 2013
J.nr. 40A-ØL-14-13
Init. cr


Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K

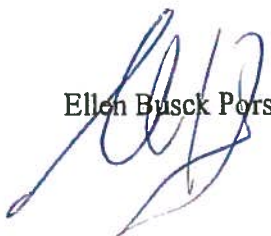
Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har ved brev af 4. februar 2013 (sagsnr. 2012-2973) anmodet om eventuelle bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Udvidelse af sælgerens oplysningsforpligtelse, oplysningspligt for finansielle virksomheder, karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering samt oplysning om støtte ydet af staten).

I den anledning skal jeg meddele, at udkastet ikke giver landsretten anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Efter anmodning sendes denne udtalelse til boliglov@mdbl.dk, pml@mdbl.dk og jf@mdbl.dk.

Med venlig hilsen


Bent Carlsen


Ellen Busck Porsbo

