



Folketingets By- og Boligudvalg

19. marts 2013
Jour. nr.: 20-01-004-13
Ref: TOC

Direktør
Torben Christensen
Telefon +45 33 12 03 30
toc@ejendomsforeningen.dk

Andelsboliglov, der bygger på enkelhed, forståelighed og gennemsigtighed

Minister for by, bolig og landdistrikter Carsten Hansen har i et nyt lovforslag foreslået, at sælgeren af en andelsbolig skal stille en række oplysninger om andelsboligen og andelsboligforeningen, herunder om andelsboligforeningens økonomi, til rådighed for eventuelle købere. Yderligere skal nystiftede andelsboligforeninger igennem en karenperiode på tre år, før de kan ændre deres ejendomsværdi med brug af en valuarvurdering. Desuden vil ministeren indføre en oplysningspligt om udbetalt offentlig støtte til opførelse af en andelsboligforening.

I Berlingske Tidende Business i går støttedes forslaget af et flertal af partierne i Folketinget, men samtidig lægger en række partier op til en mere gennemgribende ændring af loven om andelsboliger, end ministerens lovforslag lægger op til. Bl.a. efterlyses mere indhold i forslaget.

Ejendomsforeningen Danmark er enig i, at forslaget fra ministeren i sin grundide er inde på det rigtige, men partierne i Folketinget har samtidig ret i, at der er tale om lappeløsninger på kun tre af mange problemer i andelsboligloven.

Andelsboligloven lever generelt ikke op til de udfordringer, som andelsboligforeningerne oplever ved den daglige drift af foreningerne. Vi ser det bl.a. i forbindelse med reglerne for fastsættelse af andelskronen, der bygger på den opfattelse, at en andelsbolig udelukkende kan stige i pris. Erfaringer fra de seneste år har vist, at det på ingen måde er tilfældet. Det betyder, at lovgivningen i den daglige administration skal forsøges tilpasset til en situation, der ikke er taget juridisk stilling til. Med den risiko det indebærer for fejl.

Vi har set, at renteswaps, indgået på et både sundt og fornuftigt grundlag, har givet betydelige problemer og store omkostninger i forhold til at opgøre værdien af en andelsboligforening. I

den forbindelse er der udviklet den juridiske praksis, at andelsboligforeningen ikke som tidligere har kunnet fastsætte andelskronen på den årlige generalforsamling for herefter at kunne bruge denne værdi frem til næste generalforsamling. Som reglerne er nu, skal andelsboligforeningen bede en revisor om at udarbejde en ny beregning af andelskronen, hver gang en andelslejlighed står over for at blive solgt. Sælges andelsboligen ikke i først omgang, kan det blive nødvendigt at beregne andelskronen flere gange for samme lejlighed, uanset at boligen ender med at blive solgt for en pris, der er lavere end maksimalprisen.

Højesteret har netop afgjort to sager, hvoraf man kan se, at reglerne skaber en betydelig uklarhed, og skal man følge reglerne til punkt og prikke, vil det koste mange andelsboligforeninger fem- eller sekscifrede beløb i revisorregninger. En situation, der, efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, er til meget betydelig ulempe for de nuværende andelshavere og som ingen fordele giver til eventuelle nye andelshavere.

Ejendomsforeningen Danmark ser meget gerne en hurtig og gennemgribende ændring af loven og deltager gerne i en dialog med politikerne om indholdet af denne lovgivning.

Konkret vil Ejendomsforeningen Danmark foreslå, at der nedsættes et hurtigt arbejdende udvalg, der kan komme med forslag til en modernisering af hele andelsboligloven. Et udvalg, der kan tilpasse en forældet lov til de aktuelle vilkår i andelsboligforeningerne. Som repræsentant for administratorene af 54 pct. af de danske andelsboliger bidrager Ejendomsforeningen Danmark gerne med vores viden i et sådan udvalg.

For alle parternes skyld er det nødvendigt med en andelsboliglov, der bygger på enkelhed, forståelighed og gennemsigtighed. Den nuværende lovgivning lever langt fra op til disse målsætninger.

Med venlig hilsen



Torben Christensen