



Til lovforslag nr. L 191

Folketinget 2012-13

Betænkning afgivet af By- og Boligudvalget den 29. maj 2013

## Betænkning

over

### Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

(Udvidelse af sælgerens oplysningsforpligtelse ved salg af andelsboliger og indførelse af karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved værdiansættelse af foreningens ejendom m.v.)

[af ministeren for by, bolig og landdistrikter (Carsten Hansen)]

#### 1. Ændringsforslag

Ministeren for by, bolig og landdistrikter har stillet 1 ændringsforslag til lovforslaget.

#### 2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 20. marts 2013 og var til 1. behandling den 5. april 2013. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i By- og Boligudvalget.

#### Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 3 møder.

#### Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og ministeren for by, bolig og landdistrikter sendte den 8. februar 2013 dette udkast til udvalget, jf. BYB alm. del – bilag 38. Den 19. marts 2013 sendte ministeren for by, bolig og landdistrikter de indkomne høringssvar og et notat herom til udvalget.

#### Skriftlige henvendelser

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget 1 skriftlig henvendelse fra Ejendomsforeningen Danmark.

Ministeren for by, bolig og landdistrikter har over for udvalget kommenteret den skriftlige henvendelse til udvalget.

#### Deputationer

Endvidere har Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation mundtligt over for udvalget redegjort for sin holdning til lovforslaget.

#### Spørgsmål

Udvalget har stillet 17 spørgsmål til ministeren for by, bolig og landdistrikter til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret.

1 af udvalgets spørgsmål til ministeren for by, bolig og landdistrikter og ministerens svar herpå er optrykt som bilag 2 til betænkningen.

#### 2. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et flertal i udvalget (S, RV, SF og EL) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med det stillede ændringsforslag.

Enhedslistens medlemmer af udvalget er for mere genomsigtighed på andelsboligmarkedet. Lovforslaget vil med sælgers udvidede oplysningspligt give køberne bedre indsigt i økonomien i den andelsboligforening, hvori de overvejer at købe en andel. På samme måde vil den foreslåede karenperiode på 2 år for valuarvurdering efter salg af en udlejningsejendom til lejerne være med til at lægge en dæmper på spekulative opjusteringer af ejendomsværdierne. EL kan på den baggrund støtte lovforslaget.

Imidlertid så EL gerne, at ministeren indskærpede, at valuarvurderinger skal foretages med udgangspunkt i den leje, som udlejningsejendommen – i den stand, ejendommen har på tidspunktet for salget – kan indbringe. Det betyder, at valuarvurderingen ikke må indregne værdien af en fremtidig leje baseret på f.eks. moderniseringer af ejendommen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Dette er et af de sikreste greb for at modgå spekulative værdistigninger.

Et mindretal i udvalget (V, DF, LA og KF) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme for det stillede ændringsforslag.

Venstres og Det Konservative Folkepartis medlemmer af udvalget ønsker en modernisering af andelsboligloven. An-

delsboligmarkedet virker ugenomsigtigt for mange, og det fører til en del usikkerhed på andelsboligmarkedet. Ministerens lovforslag giver imidlertid ikke den ønskede klarhed. Ud over to bemyndigelser til ministeren indgår der et forbud i forhold til opgørelsesmetoder på andelsboliger. V og KF frygter, at dette lovforslag blot vil føre til mere bureaukrati og dermed mindre gennemsigtighed på andelsboligmarkedet. Derudover er der bekymring i forhold til de øgede byrder, som forslaget pålægger andelsforeningerne, som kan gøre det endnu sværere at drive en forening uden en professionel administrator.

V og KF ønsker i stedet øget gennemsigtighed og en moderne andelsboliglov, bl.a. gennem udvidelse af andelsboligbogen, således at salgspriserne på andelsboliger bliver offentligt tilgængelige i anonymiseret form. Det vil øge gennemsigtigheden på andelsboligmarkedet. Ligeledes er det relevant at undersøge det hensigtsmæssige i andelsboligforeningernes pligt til at bruge maksimalpriser. Maksimalprisen er en kunstig pris sat med udgangspunkt i markedet for private udlejningsejendomme handlet af danske og udenlandske investorer, som sjældent svarer til salgsprisen på en andelsbolig. Den gør derfor markedet mindre gennemskueligt. Endelig vil det være hensigtsmæssigt at løse paradokset omkring renoveringer af andelsboliger. Det er et problem, at det ikke kan betale sig at renovere andelsboliger, da udgifterne til renoveringen vil blive trukket ud af foreningens formue og dermed gå ud over andelsværdien. Sluttelig kunne Erhvervsstyrelsens vejledende regnskabsregler for andelsboliger gøres lovpligtige. Der er i dag stor usikkerhed blandt bestyrelser og administratorer, i forhold til hvordan regnskabet for en andelsbolig opgøres. Denne usikkerhed bør fjernes.

Dansk Folkepartis medlemmer af udvalget ønsker en effektivisering af andelsboligloven, hvor gennemsigtigheden øges for andelsboligejerne.

Derfor afholdt By- og Boligudvalget efter forslag fra DF for nylig en høring for interessenter på området. På høringen var der bl.a. flere interessenter, der foreslog, at andelsboligforeninger skal aflægge regnskab efter Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger. DF havde gerne set, at ministeren tog dette forslag til sig, men det har ministeren desværre afvist. Der henvises til svar på spørgsmål 8, som er optrykt som bilag til denne betænkning.

Hovedformålet med lovforslaget er at styrke gennemsigtigheden på andelsboligmarkedet, således at sælger og køber har det bedst mulige beslutningsgrundlag, når der handles andelsbolig. Desværre har der også vist sig et behov for at sikre imod spekulation i værdiansættelsen af en andelsboligforenings ejendom ved etablering af foreningen.

DF ønsker samtidig klarere regler omkring konkursloven for andelshaverne, da den nuværende lovgivning på området er temmelig uklar. DF har derfor anmodet ministeren om at finde en løsning på dette og tage det med i loven. Dette er imidlertid ikke sket.

DF vil gerne medvirke til at gøre andelsboligmarkedet mere gennemsigtigt, men DF mener, at det her lovforslag har nogle mangler. DF ønsker ikke at give ministeren en så

bred bemyndigelse til at varetage markedets interesser, når det ikke har været muligt at få at vide, hvad der præcis er indeholdt i denne bemyndigelse.

DF ønsker at bidrage med forbedringer på området, men DF ønsker ikke at stå uden for indflydelse på andelsboligområdet ved at give ministeren to brede bemyndigelser, da det så er ministeren, der kan bestemme, hvordan bekendtgørelsen udarbejdes, og hvilke nøgleoplysninger m.m. der skal udleveres uden yderligere inddragelse af Folketinget.

DF ønsker derfor ikke at stemme for en lov, som DF ikke kender indholdet af. DF ønsker en effektivisering på hele andelsboligmarkedet, så der er tryghed for andelshaverne, der sælger og køber en andelsbolig.

DF kan derfor ikke støtte lovforslaget.

Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

#### 4. Ændringsforslag med bemærkninger

##### Æ n d r i n g s f o r s l a g

Af *ministeren for by, bolig og landdistrikter*, tiltrådt af *udvalget*:

Til § 1

1) Nr. 2 affattes således:

»2. I § 5, stk. 2, ændres »Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue« til: »Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af de i litra a-c nævnte værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue, dog skal værdien af ejendommen i de første 2 år efter andelsboligforeningens stiftelse ansættes efter litra a, når en andelsboligforening er stiftet ved erhvervelse af en udlejningsejendom«.

[Ændret placering af bestemmelse om karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved værdiansættelse af foreningens ejendom]

##### B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

Den under nr. 2 foreslåede bestemmelse om karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved værdiansættelse af foreningens ejendom blev oprindeligt foreslået indsat efter litra c i § 5, stk. 2.

Med ændringsforslaget flyttes bestemmelsen af lovtekniske årsager, så den i stedet placeres før litra a-c i § 5, stk. 2.

Der foretages ikke nogen indholdsmæssige ændringer i den foreslåede bestemmelse.

*Bjarne Laustsen (S) Jan Johansen (S) Jens Joel (S) Mette Reissmann (S) fmd. Simon Kollerup (S) Jesper Petersen (S)*  
*Thomas Jensen (S) Liv Holm Andersen (RV) Lone Lokindt (RV) Rasmus Helveg Petersen (RV) Eigil Andersen (SF)*  
*Pernille Vigsø Bagge (SF) Özlem Sara Cekic (SF) Lars Dohn (EL) Rosa Lund (EL) Louise Schack Elholm (V)*  
*Martin Geertsen (V) Jane Heitmann (V) Preben Bang Henriksen (V) Michael Aastrup Jensen (V) Karen Jespersen (V) nfm.*  
*Karsten Lauritzen (V) Kim Andersen (V) Karina Adsbøl (DF) Alex Ahrendtsen (DF) Mette Hjermand Dencker (DF)*  
*Dennis Flydtkjær (DF) Ole Birk Olesen (LA) Benedikte Kiær (KF)*

Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	47	Liberal Alliance (LA)	9
Socialdemokratiet (S)	45	Det Konservative Folkeparti (KF)	8
Dansk Folkeparti (DF)	22	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Radikale Venstre (RV)	17	Siumut (SIU)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	15	Sambandsflokkurin (SP)	1
Enhedslisten (EL)	12	Javnaðarflokkurin (JF)	1

### Oversigt over bilag vedrørende L 191

Bilagsnr.	Titel
1	Høringssvar samt høringsnotat, fra ministeren for by, bolig og landdistrikter
2	Henvendelse af 19/3-13 fra Ejendomsforeningen Danmark
3	Tidsplan over udvalgets behandling af lovforslaget
4	1. udkast til betænkning
5	Ændringsforslag fra ministeren for by, bolig og landdistrikter
6	2. udkast til betænkning

### Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 191

Spm.nr.	Titel
1	Spm. om ministerens kommentar til henvendelsen af 19/3-13 fra Ejendomsforeningen Danmark, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
2	Spm., om ministeren vil være indstillet på at få nedsat et udvalg, som kan komme med forslag til en gennemgribende modernisering af andelsboligloven, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
3	Spm. om, hvad der konkret ligger i den bemyndigelse, som ministeren tildeles vedrørende dokumenter og nøgleoplysninger, som overdrager skal udlevere til erhververen ved salg af en andelsbolig, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
4	Spm. om oversendelse af udkast til bekendtgørelse, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
5	Spm. om bekræftelse på, at den bemyndigelse, som ministeren tildeles med forslagens § 1, nr. 5, medfører, at ministeren reelt kan indrette reglerne, som ministeren vil, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
6	Spm. om en redegørelse for, hvad der konkret ligger i den bemyndigelse, som ministeren tildeles, jf. forslagens § 1, nr. 5, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
7	Spm. om ministerens holdning til Ejendomsforeningen Danmarks forslag om, at der nedsættes et hurtigt arbejdende udvalg, der kan komme med forslag til en modernisering af hele andelsboligloven, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
8	Spm. om ministerens holdning til at forpligte andelsboligforeninger til at aflægge regnskab efter Erhvervsstyrelsens vejledning til andelsboligforeninger, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
9	Spm. om, hvordan ministeren vil sikre rådgiveransvaret i forhold til, om det er uvildige, som rådgiver andelsboligforeningerne, til ministeren for by-, bolig- og landdistrikter, og ministerens svar herpå
10	Spm. om, hvordan ministeren vil sikre udregningen, således at valuarvurderingen ikke bliver sat for højt, til ministeren for by-, bolig- og landdistrikter, og ministerens svar herpå

- 
- 11 Spm., om ministeren i forbindelse med udarbejdelsen af lovforslaget har overvejet, om lovforslaget også skulle indeholde en regulering af andelshavernes rettighederne i forbindelse med en konkurs, således at disse forbedres, til ministeren for by-, bolig- og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 12 Spm., om ministeren i forbindelse med udarbejdelsen af lovforslaget har overvejet, om lovforslaget også skulle indeholde en regulering af kravene til stiftelsesprocessen i en andelsboligforening, til ministeren for by-, bolig- og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 13 Spm. om, hvordan prisen for en privat udlejningsejendom, der sælges til lejerne med henblik på stiftelse af en andelsboligforening, fastsættes, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 14 Spm., om en valuarvurdering ikke kan indregne lejen fra mulige fremtidige moderniseringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 15 Spm., om en valuarvurdering alene kan bygge på lejeindtægten ved udlejning af lejlighederne, sådan som ejendom og lejligheder fremstår ved vurderingen, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 16 Spm. om at bekræfte, at såfremt en andelsboligforening sælger sin ejendom, kan de andelshavere, der ønsker at fortsætte som lejere, ikke påtvinges moderniseringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 17 Spm. om ministerens præcisering af besvarelsen på spørgsmål 14 om valuarvurdering ved fastsættelse af prisen for en andelsboligforening, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå

**1 af udvalgets spørgsmål til ministeren for by, bolig og landdistrikter og dennes svar herpå**

Spørgsmålet og ministerens var herpå er optrykt efter ønske fra Dansk Folkeparti.

*Spørgsmål nr. 8:*

Hvad er ministerens holdning til at forpligte andelsboligforeninger til at aflægge regnskab efter Erhvervsstyrelsens vejledning til andelsboligforeninger, som foreslået af Dansk Ejendomsrådgiverforening og Ejendomsforeningen Danmark i deres høringssvar.

*Svar:*

Jeg har noteret mig, at synspunktet om at gøre vejledningen obligatorisk også blev fremført af enkelte andre interessenter under høringen om andelsboligmarkedet den 23. april 2013.

Efter både gældende og foreslåede regler stilles der krav om, at sælgeren af en andelsbolig skal udlevere et årsregnskab til køberen inden aftalens indgåelse. Der er i dag ikke en lovbestemt pligt til at anvende en ekstern revisor. Langt de fleste foreningers vedtægter indeholder dog bestemmelser om revision, ligesom ministeriets normalvedtægt for private andelsboligforeninger, der kan anvendes af foreninger, der ikke ønsker at udarbejde egne individuelle vedtægter, indeholder en bestemmelse om, at generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten.

Med lovforslaget indføres ikke en pligt for foreningerne til at anvende en ekstern revisor. Dette skal ses i lyset af, at langt de fleste foreninger allerede anvender en ekstern revisor, og at det er blevet påpeget, at det kan være byrdefuldt for især mindre foreninger, der ikke ønsker at anvende en ekstern revisor, såfremt sådan en pligt indføres.

Regnskabsvejledningen kan anvendes af foreningerne, uanset om de har en ekstern revisor tilknyttet eller ej. Efter de oplysninger, som jeg har, er regnskabsvejledningen allerede meget anvendt blandt revisorer, andelsboligforeninger og administrationsselskaber, ligesom Ejendomsforeningen Danmark har oplyst, at foreningen anbefaler deres medlemmer at anvende vejledningen.

I dag skal andelsværdien efter andelsboliglovens § 6, stk. 5, oplyses som en note til årsregnskabet. Det fremgår af lovforslaget, at de nye nøgleoplysninger i videst muligt omfang på samme måde vil skulle fremgå af noter til årsregnskabet.

Erhvervsstyrelsen vil i samråd med mit ministerium opdatere vejledningen på baggrund af de nye krav til nøgleoplysninger og det vil her blive afklaret, hvilke nøgleoplysninger, der med fordel kan integreres i regnskabsvejledningen.

Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, forventes nøgleoplysningerne inddelt i stamoplysninger om foreningen og boligen, drifts- og erhvervsoplysninger, byggetekniske oplysninger og finansielle oplysninger. Da en række af disse oplysninger, f.eks. vedrørende foreningens vedligeholdelsesstand, ikke har direkte tilknytning til andelsboligforeningens regnskabsaflæggelse, vil disse oplysninger ikke nødvendigvis blive optaget i den reviderede regnskabsvejledning.

For de foreninger, der i dag allerede anvender regnskabsvejledningen og/eller har en revisor tilknyttet, vil det blive enkelt at finde frem til den del af de nye nøgleoplysninger, der efter de nye regler forventes at fremgå af den reviderede regnskabsvejledning.

Som ovenfor nævnt vil det formentligt være relativt få foreninger, der i dag ikke har en ekstern revisor tilknyttet. For disse foreninger må det antages, at incitamentet til som minimum at anvende regnskabsvejledningen vil være stort, idet foreningen på denne måde på en enkel måde sikrer sig nem adgang til en del af de nøgleoplysninger, der med lovforslaget vil blive stillet krav om skal udleveres i forbindelse med en andelsbolighandel.

På den baggrund mener jeg ikke, at der på nuværende tidspunkt er behov for at indføre en generel pligt til at anvende regnskabsvejledningen, men jeg vil naturligvis følge op, såfremt der viser sig et behov herfor.