



Dato: 14. januar 2014

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 25 BYB, alm. del. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Louise Schack Elholm (V).

Spørgsmål nr. 25:

Hvor store omkostninger forventer ministeren, at andelsboligforeningerne vil få af at skulle leve op til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger?

Svar:

De nye regler betyder, at der skal udleveres et nøgleoplysningskema i forbindelse med et salg af en andelsbolig. I praksis vil det betyde, at de fleste større andelsboligforeninger, hvor der mindst en gang om året sælges en andelsbolig, skal ajourføres hvert år. For mindre foreninger med færre salg vil ajourføring kun være nødvendig, når der ind imellem sælges en bolig.

Oplysningerne indberettes digitalt via en hjemmeside udviklet af ministeriet.

Den del af skemaet, som andelsboligforeningen (og dermed typisk foreningens administrator) har ansvaret for at udfylde, kan overordnet set deles i tre:

1. Grundlæggende oplysninger om foreningen; foreningens navn, adresse, antal boliger, antal m² osv. Disse oplysninger ændrer sig kun sjældent og skal derfor kun sjældent ajourføres.
2. Afkrydsningsfelter. Der stilles i skemaet en række spørgsmål om f.eks. andelshavernes hæftelse, vedligeholdelse mv. Disse felter skal gennemgås for ændringer. Nogle svar skal løbende ændres, mens andre svar – uden mange videre overvejelser fra foreningens side – kan fastholdes.
3. Regnskabsnøgletal. Det er hensigten, at de nøgleoplysninger, som har karakter af regnskabsnøgletal, medtages i Erhvervsstyrelsens revision af regnskabsvejledningen for andelsboligforeninger fra 2010. Den nye vejledning vil blive udstedt primo 2014. Skemaets regnskabsnøgletal vil dermed være en del af vejledningens modelregnskab, som Erhvervsstyrelsen anbefaler foreningerne at bruge, da det sikrer høj gennemsigtighed og overholdelse af lovens krav. Disse nøgletal skal genberegnes hvert år. En del af dissenøgletal skal inkluderes i nøgleoplysningskemaet. MBBL vil udarbejde en enkel vejledning, der angiver, hvilke regnskabstal der overføres til nøgleoplysningskemaet.

Der findes ca. 9.000 private andelsboligforeninger med ca. 200.000 andelsboliger. Som et overkantsskøn forudsættes det, at alle foreninger årligt udfylder et skema for deres forening, således at der årligt udarbejdes 9.000 skemaer.

Det forventes, at det vil tage længere tid at udfylde skemaet det første år i forhold til de efterfølgende år. Dels skal nogle oplysninger kun sjældent ajourføres (de grundlæggende oplysninger om foreningen og visse afkrydsningsfelter). Dels vil der være en læringsproces, således at det vil være nemmere at udfylde skemaet det andet år, da man nu ved, hvor oplysningerne skal findes.

På den baggrund forudsættes, at første år kræver det ca. 1 time at udfylde skemaet. Det vil sige 1 time ekstra i forhold til, hvad det ellers vil tage at udarbejde et regnskab efter lovens krav. De følgende år forudsættes det, at det vil tage ca. ½ time at udfylde skemaet.

Hvis det forudsættes, at skemaer udfyldes med ekstern bistand, f.eks. fra ejendommens administrator, vil de samlede ekstraudgifter for foreningerne ved en (højt sat) timepris på 1.000 kr. udgøre 9 mio. kr. i 2014 og 4½ mio. kr. de følgende år, jf. tabel 1. Det svarer til i gennemsnit 1.000 kr. pr. forening i 2014 og 500 kr. pr. forening i de følgende år.

Hvis foreningen selv udfylder skemaerne, eller hvis der går flere år mellem de enkelte handler, vil merudgifterne være tilsvarende lavere.

Tabel 1. Maksimale økonomiske konsekvenser for andelsboligforeningerne og deres beboere, 2014-2017 (mio. kr., 2014-pl).

2014	2015	2016	2017
9,0	4,5	4,5	4,5

Disse udgiftsskøn vurderes at være overkantsskøn, da en meget stor andel af andelsboligforeningerne er administreret af større administrationsselskaber. Disse selskaber vil have mulighed for at overføre data direkte fra deres økonomisystemer til det digitale nøgleoplysningsskema, hvilket indebærer, at der ikke er behov for manuelt at indberette den enkelte forenings skema. Det vil – alt andet lige – reducere de økonomiske konsekvenser for sektoren. Hertil kommer, at andelsboligforeningerne allerede i dag er forpligtet til at afgive nogle af skemaoplysningerne i forbindelse med et salg.

Det er klart at denne udgift – ligesom det er tilfældet med andre af foreningens faste udgifter – vil være større pr. andelsbolig for små foreninger sammenlignet med store foreninger.

For en forening med 100 boliger vil det, for den enkelte andelshaver, indebære en maksimal stigning i den årlige boligafgift på 10 kr. (svarende til under 1 kr./måned) i 2014 og 5 kr. (under 50 øre/måned) i 2015 og frem.

For en forening med 10 boliger vil det for den enkelte andelshaver, maksimalt indebære en stigning i den årlige boligafgift på 100 kr. (svarende til 8 kr./måned) det første år, hvor der er en bolig til salg, og 50 kr. (4 kr./måned) i efterfølgende år, hvor der sker et salg.

Selv for en lille forening vil udfyldelsen af nøgleoplysningsskemaet med ekstern bistand kun betyde en meget lille stigning i den månedlige boligafgift. Denne udgift kan reduceres betydeligt, hvis foreningen selv påtager sig at udfylde skemaet.

Samtidig vil der være betydelige økonomiske fordele forbundet med nøgleoplysningsskemaet – ikke mindst for andelsboligforeningerne. Det må forventes, at skemaet bidrager til større gennemsigtighed i forhold til foreningernes økonomi og dermed et bedre match mellem foreninger og andelshavere.

Desuden må skemaet forventes at føre til et mindre timeforbrug og færre transaktionsomkostninger i f.eks. ejendomsmæglerbranchen i forbindelse med forberedelse af salg, idet mæglerne automatisk modtager en række nøgleoplysninger, som alternativt skal hentes fra gang til gang.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen