

Fremsat den ... [...] af erhvervsministeren (Brian Mikkelsen)

Udkast til

Forslag

til

Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

(Mere robuste andelsboligforeninger)

§ 1

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 447 af 21. marts 2015, foretages følgende ændringer:

1. I § 3 a, stk. 1, 2. pkt., ændres »10 år« til: »15 år«

2. § 3 b affattes således:

»§ 3 b. Inden indgåelse af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom skal der foruden et budget som nævnt i § 3 a foreligge en vedligeholdelsesplan vedrørende ejendommen for en periode på mindst 15 år regnet fra tidspunktet for erhvervelsen af ejendommen. Er en andelsboligforening omfattet af krav om udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan i henhold til bestemmelser i boligreguleringsloven og byfornyelseslovgivningen eller forskrifter udstedt i medfør af disse, er det bestemmelserne heri, der er gældende.

Stk. 2. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om indholdet og procedure for udarbejdelsen af en vedligeholdelsesplan, jf. stk. 1, samt for efterfølgende opdatering af denne.«

3. Efter § 3 b indsættes:

»§ 3 c. Erhverver en andelsboligforening en ejendom, og erlægges købesummen ikke kontant, kan andelsboligforeningen for finansieringsaftaler, der ydes mod sikkerhed inden for 80 pct. af ejendommens værdi som fastsat efter reglerne i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., kun aftale afdragsfrihed for finansieringsaftaler, der ydes mod sikkerhed inden for de første 40 pct. af en andelsboligforenings lån med pant i foreningens faste ejendom. Tidligst med virkning 3 år efter andelsboligforeningens stiftelse kan foreningen

for en aftale omfattet af 1. pkt. indgå aftale om afdragsfrihed eller om omlægning til en aftale med afdragsfrihed.

§ 3 d. Forældelsesfristen er 6 år for krav om erstatning vedrørende rådgivning om lån og kreditter til en andelsboligforening, hvor rådgivningen er ydet af en virksomhed omfattet af lov om finansiell virksomhed, advokater, godkendte revisorer, administratorer eller andre, der erhvervsmæssigt yder sådan rådgivning. Bestemmelserne i forældelseslovens kapitel 2 og 4-7 finder anvendelse på krav omfattet af 1. pkt.

§ 3 e. En andelsboligforening skal være registreret i Det Centrale Virksomhedsregister.«

4. I § 4 indsættes efter stk. 2 som nye stykker:

»Stk. 3. Lejen for den, som på overtagelsestidspunktet var andelshaver, kan ikke fastsættes til et beløb, der overstiger et gennemsnit af boligafgiften for den forudgående 4-årige periode, medmindre den leje, der kan fastsættes efter lejelovgivningen, overstiger denne, når

- a) andelsboligforeningens ejendom overtages efter retsplejelovens regler om tvangsauktion over fast ejendom, eller
- b) en andelsboligforenings konkursbo overdrager andelsboligforeningens faste ejendom.

Stk. 4. Bestemmelsen i stk. 3 gælder også for en tidligere andelshaver, der, efter at ejendommen er erhvervet af en ny ejer, bytter med en lejer af en anden beboelseslejlighed i ejendommen efter lejelovens regler om bytteret.

Stk. 5. Lejen for de af stk. 3 omfattede lejemaal kan reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. En sådan lejeforhøjelse kan tidligst ske med virkning 1 år efter, at der er sket fastsættelse af lejen efter stk. 3, og kan alene gennemføres ved udlejerens skriftlige meddelelse til lejeren. Er lejen fastsat i medfør af stk. 3, kan udlejeren med 3 måneders varsel ved skriftlig meddelelse til lejer bestemme, at lejen i stedet fastsættes efter reglerne i lejelovgivningen. Udlejers brug af 3. pkt. er bindende.

Stk. 6. Er lejen fastsat efter bestemmelsen i stk. 3, kan lejen opkræves for en periode på højst 6 år regnet fra tidspunktet for ejerskiftet.

Stk. 7. Den der har erhvervet en andelsboligforenings ejendom som anført i stk. 3, litra a og b, kan ikke kræve betaling af forudbetalt leje eller depositum efter lejelovens regler af den, som på overtagelsestidspunktet var andelshaver.

Stk. 8. Uenighed om fastsættelse af leje samt betaling af forudbetalt leje og depositum efter bestemmelsen afgøres af huslejenævnet.«

5. § 5, stk. 2, litra b, affattes således:

»b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.«

6. I § 5 indsættes efter stk. 14 som nyt stykke:

»*Stk. 15.* Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke personer der kan udarbejde en vurdering som nævnt i § 5, stk. 2, litra b, samt nærmere regler om udarbejdelsen af vurderingen.«

7. Efter § 6 b indsættes:

»§ 6 c. Bestyrelsen i en andelsboligforening varetager den daglige ledelse af foreningen, udfører generalforsamlingens beslutninger og påser, at:

- 1) Bogføring og regnskabsforelæggelse foregår på en måde, der efter andelsboligforeningens forhold er tilfredsstillende.
- 2) Bestyrelsen løbende fra administrator eller kasserer modtager orientering om andelsboligforeningens finansielle forhold.
- 3) Administrator udøver sit hverv over for andelsboligforeningen på behørig måde.
- 4) Andelshaverne modtager orientering om foreningens forhold, når der er behov herfor.
- 5) Andelsboligforeningens faste ejendom vedligeholdes forsvarligt i overensstemmelse med foreningens budgetter og generalforsamlingens beslutninger.
- 6) Der til enhver tid sker en vurdering af foreningens økonomiske situation, herunder af foreningens likviditet og af udviklingen i egenkapital og andelspriser med henblik på at sikre, at foreningen har det nødvendige kapitalgrundlag.

Stk. 2. For en andelsboligforening stiftet den 1. juli 2018 eller senere skal bestyrelsen påse, at andelsboligforeningens faste ejendom vedligeholdes i overensstemmelse med den på foreningens generalforsamling senest forelagte vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen skal tillige påse, at vedligeholdelsesplanen dækker en periode på mindst 15 år og opdateres mindst hvert 5. år.

Stk. 3. Bestyrelsen skal på den årlige generalforsamling fremlægge et skema med centrale nøgleoplysninger om foreningen.

Stk. 4. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke dokumenter og centrale nøgleoplysninger om andelsboligforeningen der efter stk. 3 skal fremlægges på den årlige generalforsamling.«

8. Efter § 7 h indsættes:

»§ 7 i. På en andelsboligforenings generalforsamling må der ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe.«

9. I § 16, *stk. 3*, ophæves 2. og 3. pkt.

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 227 af 9. marts 2016, som ændret ved § 2 i lov nr. 643 af 8. juni 2016, § 11 i lov nr. 550 af 30. maj 2017 og § 11 i lov nr. 653 af 8. juni 2017, foretages følgende ændring:

1. I § 106, stk. 1, indsættes som nr. 12:

»12) Tvister om fastsættelse af husleje samt betaling af forudbetalt leje og depositum efter § 4 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.«

§ 3

Loven træder i kraft den 1. juli 2018.

§ 4

Den, der ved lovens ikrafttræden opfylder uddannelseskravet for at kunne foretage en vurdering som nævnt i § 5, stk. 2, litra b, som affattet ved lov nr. 379 af 20. maj 1992, bevarer adgangen hertil.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning
2. Lovforslagets indhold
 - 2.1. Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Arbejdsgruppens anbefalinger
 - 2.1.3. Lovforslagets udformning
 - 2.1.3.1. Stiftelsesbudget skal dække en periode på mindst 15 år
 - 2.1.3.2. Vedligeholdelsesplan ved stiftelse af en andelsboligforening
 - 2.1.3.3. Nærmere regler for indhold og udarbejdelse af vedligeholdelsesplan
 - 2.2. Finansiering af en andelsboligforening
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Arbejdsgruppens anbefalinger
 - 2.2.3. Lovforslagets udformning
 - 2.2.3.1. Særregel om finansiering ved stiftelse af en andelsboligforening vedr. afdrag
 - 2.3. Forældelsesfrist ved rådgivning om lån og kreditter
 - 2.3.1. Gældende ret
 - 2.3.2. Lovforslagets udformning
 - 2.3.2.1. Forældelsesfrist på 6 år ved rådgivning om lån og kreditter
 - 2.4. Andelshavers overgang til lejer
 - 2.4.1. Gældende ret
 - 2.4.2. Arbejdsgruppens anbefalinger
 - 2.4.3. Lovforslagets udformning
 - 2.4.3.1. Lejefastsættelse, forudbetalt husleje og depositum
 - 2.5. Valuarvurderinger
 - 2.5.1. Gældende ret
 - 2.5.2. Arbejdsgruppens anbefalinger
 - 2.5.3. Lovforslagets udformning
 - 2.5.3.1. Opdatering af uddannelseskra
 - 2.5.3.2. Hjemmel til fastsættelse af nærmere regler for valuarvurderinger
 - 2.6. Driften af en andelsboligforening
 - 2.6.1. Gældende ret
 - 2.6.2. Arbejdsgruppens anbefalinger
 - 2.6.3. Lovforslagets udformning
 - 2.6.3.1. Ny lovbestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar
 - 2.6.3.2. Ny lovbestemmelse om generalklausulen
 - 2.7. Ophævelse af forældelsesfrist på 6 måneder
 - 2.7.1. Gældende ret
 - 2.7.2. Lovforslagets udformning
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5. Administrative konsekvenser for borgerne

6. Miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
9. Sammenfattende skema

1. Indledning

Andelsboliger bidrager som boligform til et varieret udbud af boliger i Danmark. Det er derfor vigtigt at sikre gode vilkår for en robust andelsboligsektor med ansvarlig drift, således at såvel nuværende som kommende andelshavere kan være trygge ved at bo i en andelsbolig, og at der alene stiftes levedygtige andelsboligforeninger fremadrettet. Hovedformålet med lovforslaget er på den baggrund at fremtidssikre andelsboligsektoren, så nystiftede andelsboligforeninger er robuste og levedygtige. Hvis andelsboligssektoren skal fremtidssikres, kræver det sunde og stabile rammer, som afhjælper de situationer, der i dag gør nogle andelsboligforeninger nødlidende. Det er særligt afgørende, at stiftelsen af nye foreninger sker på et forsvarligt grundlag, som kan sikre foreningernes levedygtighed fremover.

Et mindre antal foreninger er kommet i økonomiske vanskeligheder med konsekvenser til følge for såvel de involverede parter som andelsboligsektoren generelt. Konkurserklærede andelsforeninger har oftest det til fælles, at de er stiftet i årene op til den finansielle krise, hvor foreningernes økonomi i dag bærer præg af, at der ved stiftelsen blev truffet beslutninger, som har medført et utilstrækkeligt økonomisk fundament for andelsboligforeningen.

De konkursramte andelsboligforeninger har medført en øget risiko for en generel forringelse af finansieringsmulighederne i andelsboligsektoren for såvel etablerede som for nystiftede foreninger, og det risikerer at gå ud over veldrevne andelsboligforeninger.

Erhvervsministeren nedsatte den 20. februar 2017 arbejdsgruppen om ansvarlig drift af andelsboligforeninger (herefter arbejdsgruppen) efter en række sager om nødlidende andelsboligforeninger. Arbejdsgruppen bestod af repræsentanter fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, FinansDanmark og Erhvervsministeriet, og havde til opgave at komme med anbefalinger til, hvordan der fremadrettet kan sikres bedre regler for ansvarlig drift af andelsboligforeninger. Formålet med arbejdet var at skabe et solidt grundlag for en sund og stabil andelsboligsektor. Arbejdsgruppen afleverede sine anbefalinger ultimo maj 2017. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at en gennemførelse af anbefalingerne i sin helhed vil bidrage til en mere ansvarlig drift af andelsboligforeninger.

Med udgangspunkt i arbejdsgruppens anbefalinger er Regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet og Dansk Folkeparti enige om at gennemføre en række tiltag for at fremme en mere sund og robust andelsboligsektor. Lovforslaget skal bidrage til, at andelsboligsektoren drives forsvarligt, så der fastholdes et varieret boligudbud med tryghed, fleksibilitet og valgmuligheder for borgerne. Andelsboligformen skal fremtidssikres, så både nystiftede og eksisterende andelsboligforeninger er robuste og levedygtige i fremtiden.

Arbejdsgruppens anbefalinger om egenfinansiering gennemføres i den finansielle lovgivning. Det vedrører krav om egenfinansiering på 5 pct. fra andelshaverne ved stiftelse og krav om egenfinansiering ved køb af en eksisterende andelsbolig, som allerede eksisterer ved køb af ejerboliger, jf. vejledning til bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder § 20. Krav om egenfinansiering ved stiftelse af en andelsboligforening

og ved køb af en andelsbolig skal bidrage til at sikre et godt økonomisk fundament for andelsboligforeningen og den enkelte køber af en andelsbolig.

Siden den finansielle krise er der blevet indført en række nye regler i den finansielle lovgivning for at øge beskyttelsen af kunder i finansielle virksomheder. I andelsboligloven blev der i 2013 indført en karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering for at sikre mod spekulation i værdiansættelse af en andelsboligforenings ejendom i forbindelse med stiftelse af en andelsboligforening. I 2015 gennemførtes strengere regler i andelsboligloven for stiftelse af private andelsboligforeninger. De strengere krav bestod bl.a. i krav til stiftelsesbudgetter, at stiftelsesbudgetterne ikke må indeholde indtægter fra fremtidige salg af ledige lejelejligheder og krav til minimumsdeltagelse, således at minimum 60 pct. af ejendommens lejere skal være medlemmer af foreningen ved stiftelse. Formålet med tiltagene i andelsboligloven i årene 2013 og 2015 var at styrke gennemsigtigheden på andelsboligmarkedet.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger

2.1.1. Gældende ret

En privat andelsboligforening kan stiftes ved overtagelse af en eksisterende ejendom eller ved opførelse af en nybygget ejendom. Typisk vil stiftelse af en privat andelsboligforening ved overtagelse af en eksisterende ejendom ske ved, at lejere overtager den ejendom, som de bor til leje i, ved ejerens frivillige salg til lejerne eller gennem reglerne om tilbudspligt i lejeloven. Tilbudspligten i lejeloven fastsætter, at i ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal udlejereren tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.

En andelsboligforening kan kun gyldigt erhverve en udlejningsejendom, når mindst 60 pct. af ejendommens lejere er medlemmer af andelsboligforeningen ved erhvervelsen, jf. andelsboliglovens § 2, stk. 1.

Inden indgåelse af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom, skal flere krav i andelsboligloven være opfyldt. Der gælder krav om, at den ejer, der overdrager en ejendom til en andelsboligforening, skal give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder driftsudgifter, lejeforhold og saldi på forskellige konti. Der skal endvidere foreligge et budget for andelsboligforeningen baseret på hvert af de finansieringsforslag, der overvejes til finansiering af foreningen, samt et sammenligneligt budget baseret på finansiering af foreningen med et 30-årigt, konverterbart, fastforrentet realkreditlån med afdrag. Budgetterne skal dække samtlige poster for foreningens økonomi og dække en periode på mindst 10 år fra stiftelsen. Budgetterne skal indeholde en post, der omfatter de årlige udgifter til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, og må ikke indeholde indtægter fra fremtidige salg af ledige lejelejligheder. Formålet med disse krav er, at potentielle andelshavere træffer en beslutning om stiftelse af en andelsboligforening på et oplyst beslutningsgrundlag med et solidt økonomisk fundament.

2.1.2. Arbejdsgruppens anbefalinger

Arbejdsgruppen anbefaler en ændring i andelsboligloven, så stiftelsesbudgetterne i lovens § 3 a dækker en periode på mindst 15 år, imod de nuværende 10 år.

Arbejdsgruppen anbefaler tillige, at der indføres lovkrav i andelsboligloven om, at en andelsboligforening ved stiftelse skal udarbejde en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Vedligeholdelsesplanen skal opdateres

løbende, minimum hvert 5. år og ved opdatering række minimum 15 år frem. Det anbefales, at erhvervsministeren gives hjemmel til at fastsætte nærmere regler om vedligeholdelsesplanen og retningslinjer for, hvordan en andelsboligforening udarbejder en fyldestgørende vedligeholdelsesplan.

2.1.3. Lovforslagets udformning

Med lovforslaget foreslås der indført skærpede krav i forbindelse med stiftelse af private andelsboligforeninger. De skærpede krav består dels i, at stiftelsesbudgettet efter lovens § 3 a skal dække over en længere periode, end den gældende bestemmelse kræver og dels i krav om en vedligeholdelsesplan for andelsboligforeningens beboelsejendom. Det er væsentligt, at vedligeholdelsesomkostninger ved drift af en andelsboligforening er tilstrækkeligt fastlagt, når der bliver stiftet en ny andelsboligforening, således at andelsboligforeninger ikke bliver tynget økonomisk af et vedligeholdelsesefterslæb. For at understøtte lovkravet om en vedligeholdelsesplan ved en andelsboligforenings stiftelse, indsættes der i andelsboligloven en hjemmel til, at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om vedligeholdelsesplaner og retningslinjer herfor, således at der udarbejdes fyldestgørende vedligeholdelsesplaner.

2.1.3.1. Stiftelsesbudget skal dække en periode på mindst 15 år

Med lovforslaget foreslås en lovændring af § 3 a, så stiftelsesbudgettet, som kræves efter denne bestemmelse, dækker en periode på mindst 15 år, imod de nuværende 10 år. Baggrunden herfor er, at udløb af eventuel afdragsfrihed på foreningens realkreditlån typisk sker i det 11. år, og at stigningen i ydelsen på lånet som følge heraf derfor ikke efter de gældende regler fremgår direkte af stiftelsesbudgettet. Formålet med lovændringen er at sikre, at andelsboligforeninger stiftes på et sundt, fornuftigt og levedygtigt budget. Denne lovændring er med til at fremtidssikre andelsboligssektoren, da bestemmelsen pålægger stiftere af andelsboligforeninger at overveje foreningens økonomi i et langsigtet perspektiv, så foreningen ikke blot er sund og robust ved stiftelsen, men tillige når foreningen har eksisteret i 15 år. Det vil gavne såvel de stiftende andelshavere som de senere andelshavere, at en andelsboligforenings medlemmer ved stiftelse pålægges at overveje foreningens økonomi i et langsigtet perspektiv. Lovændringen vil tillige synliggøre en højere ydelse på realkreditlånet som følge af udløb af en eventuel afdragsfri periode på 10 år.

2.1.3.2. Vedligeholdelsesplan ved stiftelse af en andelsboligforening

Med lovforslaget foreslås indført lovkrav om, at en andelsboligforening ved stiftelse skal udarbejde en vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen skal dække en periode på minimum 15 år. Arbejdsgruppens anbefaling om, at vedligeholdelsesplanen skal opdateres hvert 5. år, gennemføres i en særskilt bestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar, jf. afsnit 2.6.3.1. Der er flere eksempler på nødlidende andelsboligforeninger, som har vedligeholdelsesefterslæb, hvilket tynger foreningerne økonomisk. Formålet med et lovkrav om en vedligeholdelsesplan er, at det sikres, at andelsboligforeningerne og disses bestyrelser tager stilling til vedligeholdelse af foreningens ejendom ved stiftelse, og herefter som led i den almindelige drift.

2.1.3.3. Nærmere regler for indhold og udarbejdelse af vedligeholdelsesplan

Med lovforslaget foreslås, at erhvervsministeren får hjemmel til at fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsesplanen og retningslinjer for, hvordan en andelsboligforening udarbejder en fyldestgørende vedligeholdelsesplan med det formål at få foreningen til løbende at tage stilling til nødvendig vedligeholdelse. Formålet hermed er at give andelsboligforeningerne og disses bestyrelser de bedst mulige

forudsætninger for at udarbejde en god vedligeholdelsesplan, således at det er tydeligt, hvilke krav der er til en vedligeholdelsesplan.

2.2. Finansiering af en andelsboligforening

2.2.1. Gældende ret

Bekendtgørelse nr. 332 af 7. april 2016 om god skik for boligkredit forpligter penge- og realkreditinstitutterne til at yde rådgivning i forbindelse med udstedelse af lån, medmindre andelsboligforeningen udtrykkeligt frabeder sig dette. Rådgivningen skal tilgodese andelsboligforeningens interesser og give denne et godt grundlag for at træffe beslutning om finansiering, hvilket indebærer en orientering om de risici, der er relevante for andelsboligforeningen.

Bekendtgørelsen fastsætter endvidere, at inden en virksomhed indgår en boligkreditaftale med en forbruger i forbindelse med erhvervelse af en ejer- eller fritidsbolig, skal virksomheden sikre, at kunden som udgangspunkt erlægger en passende udbetaling af købesummen. Det fremgår af Finanstilsynets vejledning nr. 9343 af 20. maj 2015, at en udbetaling på 5 pct. af købesummen for den faste ejendom være passende. Et lignende krav om udbetaling findes ikke på andelsboligområdet.

Den eksisterende lovgivning forbyder ingen specifikke kundegrupper, at købe bestemte former for finansielle produkter, idet et finansielt produkt, der vil være u hensigtsmæssigt for en kundegruppe, kan grundet konkrete omstændigheder være velegnet for en anden kunde i samme kundegruppe.

Bekendtgørelsen om god skik for boligkredit indeholder dog en regel om, at penge- og realkreditinstitutter som udgangspunkt kun må tilbyde kunder et boliglån med variabel rente og/eller afdragsfrihed, hvis den pågældende kunde har en økonomi, som efter långiverens kreditvurdering gør, at kunden ville kunne optage et fastforrentet lån med afdrag. Der er op til det enkelte penge- og realkreditinstitut at fastlægge sine rammer for sin kreditvurdering og dermed også at vurdere den enkelte kundes kreditværdighed.

2.2.2. Arbejdsgruppens anbefalinger

Arbejdsgruppen anbefaler, at der i andelsboligloven indføres en særregel om andelsboligforeningens lånemuligheder i forbindelse med stiftelse, f.eks. hvor afdragsfriheden begrænses til de første 40 pct. af en forenings lån, således at realkreditbelåningen mellem 40 pct. og 80 pct. skal afdrages. Arbejdsgruppen har vurderet, at det kan være hensigtsmæssigt, at indføre en karenperiode, så andelsboligforeningerne ikke omlægger deres lån umiddelbart efter stiftelse.

2.2.3. Lovforslagets udformning

Med lovforslaget foreslås der indført en bestemmelse, der begrænser en andelsboligforenings muligheder for at finansiere ejendommen med afdragsfrie lån ved stiftelse af andelsboligforeningen. Formålet er at sikre, at der stiftes sunde og robuste foreninger, at der i en årrække afdrages på andelsboligforeningens gæld, samt at der tages hensyn til kommende andelshavere, som også vil blive påvirket af den valgte finansiering af andelsboligejendommen. Lovforslaget foreslår tillige en karenperiode på 3 år, så andelsboligforeningerne tidligst 3 år efter foreningens stiftelse kan indgå aftale om afdragsfrihed eller omlægning af en aftale med afdragsfrihed.

2.2.3.1. Særregel om finansiering ved stiftelse af en andelsboligforening vedr. afdrag

Med lovforslaget foreslås, at der indføres lovkrav om, at den del af købesummen, der ikke erlægges kontant, kun kan finansieres med et afdragsfrit lån eller en afdragsfri kredit, der ydes mod sikkerhed inden for 80 pct. af ejendommens værdi, og som svarer til højst 40 pct. af en andelsboligforenings lån med pant i foreningens faste ejendom. Bestemmelsen vil alene finde anvendelse for et lån eller en kredit, der ydes mod sikkerhed inden for 80 pct. af ejendommens værdi som fastsat efter reglerne i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., mens bestemmelsen ikke regulerer finansiering uden for de 80 pct.. Beslutninger om låneaftaler træffes af en andelsboligforening på vegne af de andelshavere, der indgår låneaftalen med den finansielle virksomhed samt fremtidige andelshavere. Andelsboligforeninger adskiller sig derfor fra andre kundesegmenter med samme økonomiske forudsætninger og kreditværdighed, hvilket taler for at lånegrænsen for afdragsfrihed ved stiftelse af en andelsboligforening reduceres i forhold til de almindeligt gældende lånegrænser for boliglån. Andelsboligforeningers afdrag på en del af deres gæld mindsker sandsynligheden for, at foreningen bliver teknisk insolvent, hvis værdien af foreningens faste ejendom falder.

Med henblik på at imødegå en omgåelse af ovenstående, foreslås det, at der indføres en karenperiode på 3 år, så en andelsboligforening tidligst med virkning 3 år efter foreningens stiftelse kan indgå aftale om lån med afdragsfrihed eller omlægning af en aftale med begrænset afdragsfrihed. En karenperiode på 3 år vil sikre, at foreningerne ikke omlægger deres lån umiddelbart efter en stiftelse.

Den foreslåede bestemmelse regulerer andelsboligforeninger.

Et penge- og realkreditinstitut, der trods forbuddet i den foreslåede bestemmelse, yder andelsboligforeninger lån, der ikke overholder den foreslåede § 3 c, vil handle i strid med redelig forretningspraksis og god skik, jf. § 43 i lov om finansiel virksomhed.

Finanstilsynet fører tilsyn med, at penge- og realkreditinstitutter overholder god skik. Bliver tilsynet bekendt med, at et penge- og realkreditinstitut generelt medvirker til, at andelsboligforeninger optager lån med afdragsfrihed ud over de grænser, der er fastsat i den foreslåede § 3 c, vil Finanstilsynet kunne påbyde instituttet at ændre praksis og fremadrettet sikre sig, at andelsboligforeninger ikke optager sådanne lån.

2.3 Forældelsesfrist ved rådgivning om lån og kreditter

2.3.1 Gældende ret

Forældelsesloven indeholder en generel forældelsesfrist på 3 år, som regnes fra den dag, hvor den skadelidte fik eller burde have fået kendskab til sit erstatningskrav. Der kan potentielt gå mere end 3 år fra det tidspunkt, hvor klageren modtog en fejlagtig rådgivning, til kravet er forældet. Det er dog muligt at fastsætte specifikke forældelsesfrister i særlovgivningen. Forældelsesfristen ved rådgivning om lån og kreditter er omfattet af den generelle forældelsesfrist på 3 år.

2.3.2 Lovforslagets udformning

Med lovforslaget foreslås der indført en specifik forældelsesfrist i andelsboligloven vedrørende rådgivning om lån og kreditter. Andelsboligforeningernes økonomiske dispositioner kan have en potentielt stor betydning for andelshaverne, hvorfor formålet med at forlænge forældelsesfristen er at styrke andelshavernes mulighed for at gøre et krav om mangelfuld rådgivning gældende, idet den enkelte andelshaver formentlig ikke har den samme direkte opmærksomhed rettet mod konsekvenserne af foreningernes økonomiske dispositioner som fx den enkelte boligejer.

2.3.2.1 Forældelsesfrist på 6 år ved rådgivning om lån og kreditter

Med lovforslaget foreslås en bestemmelse om, at forældelsesfristen er 6 år for krav om erstatning vedrørende rådgivning om lån og kreditter til en andelsboligforening, hvor rådgivningen er ydet af en virksomhed omfattet af lov om finansiel virksomhed, advokater, godkendte revisorer, administratorer eller andre, der erhvervsmæssigt yder sådan rådgivning. Forældelsesfristen regnes uændret fra det tidspunkt, hvor andelsboligforeningen fik eller burde have fået kendskab til sit krav.

2.4. Andelshavers overgang til lejer

2.4.1. Gældende ret

Andelsboliglovens § 4, stk. 1, fastsætter, at når en andelsboligforenings ejendom erhverves af en ny ejer, så har andelshaverne ret til fortsat brugsret som lejere. Dette er tilfældet i enhver ophævelsessituation af en andelsboligforening, dvs. såvel ved frivillig opløsning som ved tvangsauktion. Lovens § 4, stk. 2, bestemmer, at ved frivilligt salg af en andelsboligforenings ejendom kan stk. 1 kun fraviges, hvis den enkelte andelshaver i forbindelse med salget samtykker heri. Lovens § 4 tager i øvrigt ikke stilling til, hvilke vilkår der gælder, når en andelshaver overgår til at blive lejer.

Bestemmelsen blev indsat i andelsboligloven i 1980. Tanken var, at andelshavere i tilfælde af ejerskifte har ret til at blive boende som lejere i overensstemmelse med reglerne i den til enhver tid gældende lejelovgivning. Formålet hermed var at fjerne den usikkerhed, der havde været om andelshavernes retsstilling i tilfælde af ejerskifte af foreningens ejendom.

2.4.2. Arbejdsgruppens anbefalinger

Arbejdsgruppen anbefaler, at lovens § 4 præciseres, så det fremgår, hvilke vilkår der skal gælde ved en andelsboligforenings opløsning, herunder at det fastsættes, at huslejeniveauet er et gennemsnit af beløbet for boligafgiften de seneste 3-5 år, og at udlejer ikke kan stille krav om betaling af forudbetalt leje og depositum hos en andelshaver, der overgår til at blive lejer efter lovens § 4, stk. 1.

2.4.3. Lovforslagets udformning

Med lovforslaget foreslås der indført en regulering, som gør det klart, på hvilke vilkår en andelshaver fortsat har brugsret som lejer, da dette spørgsmål i praksis har givet anledning til tvister. Lovforslaget skal gøre det klart for lejer og udlejer, på hvilke vilkår en andelshaver overgår til som lejer ved en andelsboligforenings ophør. Det indebærer klarhed omkring lejefastsættelse, forudbetalt leje og depositum. Lovforslaget forholder sig til de tilfælde, hvor en andelsboligforenings ejendom erhverves af en ny ejer i medfør af retsplejelovens regler om tvangsauktion, og hvor en andelsboligforenings konkursbo sælger andelsboligforeningens faste ejendom. Lovforslaget forholder sig ikke til det tilfælde, hvor en andelsboligforenings ejendom erhverves af en ny ejer ved et frivilligt salg uden for en konkursituation.

2.4.3.1. Lejefastsættelse, forudbetalt husleje og depositum

Med lovforslaget foreslås en ændring af lovens § 4, så huslejeniveauet for den tidligere andelshaver kan fastsættes til et beløb, der ikke overstiger et gennemsnit af boligafgiften for den forudgående 4 årige periode, ligesom udlejer ikke kan stille krav om betaling af forudbetalt leje og depositum hos en andelshaver, der overgår til at blive lejer. Med lovforslaget foreslås tillige en tidsbegrænsning af bestemmelsen, således at der

kun kan kræves en husleje af boligafgiften svarende til den forudgående 4 årige periode, i en periode på højst 6 år. Herefter gælder lejelovgivningens regler. Formålet med en præcisering af lovens § 4 er at skabe klarhed for lejer og udlejer om, hvilke vilkår der gælder ved en andelshavers overgang til lejer, og for at sikre den rigtige balance, hvor hverken beboer eller udlejer begunstiges ved en andelsboligforenings opløsning.

2.5. Valuarvurderinger

2.5.1 Gældende ret

Efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, kan værdien af en andelsboligforenings ejendom værdiansættes efter tre principper

1. Anskaffelsesprisen, jf. § 5, stk. 2, litra a,
2. Valuarvurdering, jf. § 5, stk. 2, litra b, eller
3. Offentlig ejendomsvurdering, jf. § 5, stk. 2, litra c.

Lovens § 5, stk. 2, litra b, bestemmer, at ved en valuarvurdering skal andelsboligforeningens ejendom vurderes, som var den en privat udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar, og vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

Dansk Ejendomsmæglerforening har udarbejdet en norm med tilhørende vejledning til brug ved vurdering af andelsboligforeningers ejendomme i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b (valuarvurdering). Vurderingsprincipperne er bindende for medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening. Det er ikke et lovkrav, at en ejendomsmægler og valuar er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Valuaruddannelsen blev i 2010 ændret. Der er i dag tale om en toårig diplomuddannelse. Uddannelsen er såvel en videreuddannelsesmulighed for ejendomsmæglere og en vej ind i erhvervsmæglerbranchen for andre med en adgangsgivende uddannelse. Ejendomsmæglere, som har gennemført uddannelsen, kan benytte titlen ”Diplom Valuar” og søge om optagelse i Dansk Ejendomsmæglerforenings register for valuarer.

2.5.2. Arbejdsgruppens anbefalinger

Arbejdsgruppen anbefaler, at erhvervsministeren gives hjemmel i loven til at fastsætte nærmere regler for valuarvurderinger. Det anbefales tillige, at loven opdateres, så den er retvisende, i forhold til de uddannelseskrav, der stilles i forbindelse med valuarvurderinger af andelsboligforeninger i dag.

2.5.3. Lovforslagets udformning

Med lovforslaget foreslås, at kravet om, at en valuarvurdering kan foretages af en ejendomsmægler, der er valuar, ændres, så det fremadrettet i stedet fremgår, at en valuarvurdering skal foretages af en valuar med indsigt i prisfastsættelse og markedsudvikling for udlejningsejendomme.

For at sikre mere retvisende valuarvurderinger bemyndiges erhvervsministeren til at fastsætte nærmere regler om, hvilke personer der kan udarbejde en vurdering, samt nærmere regler om udarbejdelsen af valuarvurderingen.

2.5.3.1. Opdatering af uddannelseskrav

Med lovforslaget foreslås en lovændring, så en valuarvurdering skal foretages af en valuar med indsigt i prisfastsættelse og markedsudvikling for udlejningsejendomme. Formålet hermed er, at personer, som foretager en valuarvurdering, faktisk har kendskab til prisfastsættelse og markedsudvikling for udlejningsejendomme, som en andelsboligforenings ejendom skal vurderes ud fra. Erhvervsministeren får hjemmel til at fastsætte nærmere regler om, hvilke personer der kan udarbejde en vurdering, jf. afsnit 2.5.3.2, hvilket indebærer nærmere regler om uddannelseskrav til en valuar, som må foretage en valuarvurdering.

2.5.3.2. Hjemmel til fastsættelse af nærmere regler for valuarvurderinger

Med lovforslaget foreslås, at erhvervsministeren i loven gives hjemmel til at fastsætte nærmere regler om, hvilke personer der kan udarbejde en vurdering i § 5, stk. 2, litra b, samt nærmere regler om udarbejdelsen af vurderingen. Valuarvurderingerne har vist sig at være svært gennemskuelige, idet valuarvurderingerne i praksis kan variere meget for den samme ejendom, hvilket skaber usikkerhed for aktører på markedet, ligesom det skaber finansieringsmæssige konsekvenser for andelshaverne, såfremt valuarvurderingen er fastsat for højt eller lavt. Formålet med at give erhvervsministeren hjemmel til at fastsætte nærmere regler for udarbejdelsen af en valuarvurdering er, at sikre mere retvisende valuarvurderinger bl.a. ved, at valuarer, der ifølge bekendtgørelsen kan foretage en valuarvurdering, skal følge de samme strammere vurderingsprincipper. De nærmere regler skal bidrage til, at der ikke for den samme ejendom kan foreligge vurderinger, som er markant afvigende fra hinanden.

2.6. Driften af en andelsboligforening

2.6.1. Gældende ret

Det er bestyrelsen i en andelsboligforening, der varetager den daglige ledelse og driften af en andelsboligforening. Bestyrelsen består af frivillige andelshavere, der vælges på generalforsamlingen. Enhver andelshaver har gennem sin stemmeret på generalforsamlingen medindflydelse på, hvem der vælges til bestyrelsen. Bestyrelsens opgaver består i at varetage den daglige ledelse af foreningen, herunder at påse økonomiske forhold, f.eks. i forbindelse med køb og salg af andele og at udføre beslutninger truffet på generalforsamlingen. På denne baggrund varetager bestyrelsen en afgørende rolle i forhold til at sikre ansvarlig drift af andelsboligforeningen.

Andelsboligloven beskriver en række opgaver, som knytter sig til bestyrelsen i en andelsboligforening. En andelsboligforenings vedtægter indeholder ofte bestemmelser om bestyrelsens opgaver, men der er intet lovkrav herom.

Andelsboligloven indeholder ingen generalklausul om forbud mod, at en andelsboligforenings generalforsamling træffer beslutninger, som er åbenbart egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning.

2.6.2. Arbejdsgruppens anbefalinger

Arbejdsgruppen anbefaler indførelse af en bestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar, der eksempelvis indebærer, at bestyrelsen skal påse, at bogføring og regnskabsaflæggelse foregår på en måde, der efter foreningens forhold er tilfredsstillende. Arbejdsgruppen anbefaler tillige indførelse af en generalklausul i loven med inspiration fra selskabslovens § 108. Generalklausulen skal sikre, at der på en generalforsamling ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre

en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe.

2.6.3. Lovforslagets udformning

For at understøtte bestyrelsen i den daglige drift af andelsboligforeningen foreslås der med lovforslaget indført en bestemmelse, der præciserer bestyrelsens opgaver og ansvar, hvilket skal sikre den almindelige drift af såvel nystiftede som eksisterende andelsboligforeninger. Det er udtryk for en praksis i branchen, hvor den veldrevne andelsboligforening allerede i dag opfylder de oplistede krav. Det foreslås tillige, at bestyrelsen på den årlige generalforsamling skal fremlægge skema med centrale nøgleoplysninger om andelsboligforeningen.

Med lovforslaget foreslås endvidere indsat en lovbestemmelse om en generalklausul, som anbefalet af arbejdsgruppen.

2.6.3.1. Ny lovbestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar

Med lovforslaget foreslås en ny lovbestemmelse, som fastsætter, at bestyrelsen i en andelsboligforening skal varetage den daglige ledelse af foreningen, udføre generalforsamlingens beslutninger, ligesom der oplyses en række yderligere forhold, som bestyrelsen skal påse. Bestyrelsen skal bl.a. påse, at andelsboligforeningens ejendom vedligeholdes forsvarligt i overensstemmelse med foreningens budgetter og generalforsamlingens beslutninger. For de andelsboligforeninger, som ved lov skal opfylde krav om en vedligeholdelsesplan i lovforslagets § 1, nr. 2 (den foreslåede § 3 b), gælder det tillige, at bestyrelsen skal påse, at andelsboligforeningens ejendom vedligeholdes i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen, samt at vedligeholdelsesplanen dækker en periode på mindst 15 år og opdateres minimum hvert 5. år.

Med lovforslaget foreslås tillige, at bestyrelsen på den årlige generalforsamling skal fremlægge skema med centrale nøgleoplysninger om andelsboligforeningen. Det er vigtigt, at andelshavere har god mulighed for at forstå deres forenings økonomi. Centrale økonomiske nøgletalsoplysninger, herunder som minimum andelsværdi pr. kvadratmeter og værdiansættelsesprincip, skal fremhæves på forsiden af nøgletalsskemaet. Centrale økonomiske nøgletalsoplysninger udvælges af Erhvervsstyrelsen i samarbejde med branchen. Erhvervsstyrelsen sikrer et standardiseret format til præsentationen af oplysningerne.

Erhvervsministeren gives hjemmel til at fastsætte nærmere regler om, hvilke dokumenter og centrale nøgleoplysninger om foreningen der skal fremlægges på den årlige generalforsamling. Formålet hermed er, at skabe gennemsigtighed for eksisterende andelshavere som kommende andelshavere, så de har god mulighed for at forstå deres forenings økonomi.

2.6.3.2. Ny lovbestemmelse om generalklausul

Med lovforslaget foreslås indført ny lovbestemmelse, som indeholder en generalklausul. Generalklausulen skal medvirke til at forhindre, at der på en generalforsamling træffes beslutninger, som kan skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe. Bestemmelsen skal ikke kunne anvendes på beslutninger, der normalt ligger inden for den sædvanlige drift af en andelsboligforening, såsom beslutninger om altaner, elevator eller lignende.

2.7. Ophævelse af forældelsesfrist på 6 måneder

2.7.1 Gældende ret

Andelsboliglovens § 16, stk. 3, bestemmer, at hvis en overdragelse af en andelsbolig er sket i strid med § 5 (maksimalprisbestemmelse for en andel i en andelsboligforening) og § 11 (overdragelse af en aktie i et boligselskab eller en anpart i et boliganpartsselskab), kan erhververen af andelsboligen kræve prisen nedsat og en eventuelt betalt overpris tilbagebetalt. Kravet om tilbagebetaling forældes 6 måneder fra det tidspunkt, hvor erhververen kendte eller burde have kendt sit krav. Forældelsesfristen på 6 måneder ved tilbagebetaling af overpris har eksisteret siden vedtagelsen af den oprindelige andelsboliglov i 1979. Den særlige forældelsesfrist i andelsboliglovens § 16, stk. 3, vedrører tilfælde, hvor en erhverver af en andelsbolig har betalt for meget i forbindelse med køb af en andelsbolig. Bestemmelsen angår således forældelse af tilbagebetalingskrav mod overdrageren af en andelsbolig og ikke et eventuelt erstatningskrav mod f.eks. en bestyrelse, der har godkendt en forkeret pris, en medvirkende ejendomsmægler, administrator eller godkendende advokat. Erstatningskrav mod disse rådgivere er underlagt den generelle forældelsesfrist på 3 år.

2.7.2. Lovforslagets udformning

Med lovforslaget foreslås en ophævelse af andelsboliglovens § 16, stk. 3, 2. og 3. pkt., således at forældelsesfristen for krav om tilbagebetaling af overpris er omfattet af den generelle forældelsesfrist i forældelsesloven på 3 år. Det medfører, at køber kan gøre sit krav gældende op til 3 år efter, at køberen fik eller burde have fået kendskab til sit krav.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget kan i begrænset omfang medføre visse afledede økonomiske konsekvenser for det offentlige, hvilket skyldes at den husleje, som en udlejer kan kræve efter lovforslagets § 4, stk. 3, i nogle tilfælde kan være højere end den husleje, denne ville kunne kræve efter de almindelige lejeretlige regler. En højere husleje kan potentielt medføre, at der skal udbetales en højere boligstøtte fra det offentlige. Det forventes derimod, at lovforslaget i sin helhed vil medføre, at færre andelsboligforeninger går konkurs, hvilket vil mindske benyttelsen af § 4, hvor andelshavere har ret til fortsat brugsret som lejere. Hvis benyttelsen af § 4 mindskes, vil dette medføre, at der vil være færre lejere og dermed færre udbetalinger af boligstøtte for det offentlige, da andelshavere ikke er berettiget til at modtage boligstøtte.

Lovforslaget indeholder ikke administrative konsekvenser for det offentlige.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Lovforslaget indeholder ikke økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet. Baggrunden for vurderingen er, at andelsboligforeninger ikke er omfattet af definitionen på en privat virksomhed og dermed erhvervslivet. Definitionen følger Manual til Aktivitetsbaseret Måling af Virksomhedernes Administrative Byrder (AMVAB) og er derfor således: Ved private virksomheder forstås enheder (fysiske personer, selskaber og andre juridiske personer), som producerer og/eller leverer varer og/eller tjenesteydelser på markedsmæssige vilkår med det formål at generere profit til ejerkredsen.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Stifterne af en andelsboligforening vil blive pålagt en mindre byrde ved at skulle udarbejde en vedligeholdelsesplan ved stiftelse af en andelsboligforening.

Da der i gældende lovgivning er krav om, at stiftelsesbudgetterne skal indeholde en post, der omfatter de årlige udgifter til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, vil de fleste nystiftede andelsboligforeninger allerede i dag udarbejde en vedligeholdelsesplan. Det nye krav forventes derfor blot at udgøre en mindre byrde.

Andelsboligforeningerne vil opleve en mindre byrde ved at skulle opdatere vedligeholdelsesplanen løbende, minimum hvert 5. år. Arbejdet med vedligeholdelsesplanen vil være størst første gang planen udarbejdes, som er ved stiftelsen af andelsboligforeningen. Kravet vurderes ikke at udvide en veldreven forenings byrde nævneværdigt, da den i forvejen må forventes at udarbejde en vedligeholdelsesplan.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden [...] til [...] været sendt i høring hos følgende organisationer og myndigheder m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Danmarks Lejerforeninger, Danmarks Nationalbank, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Pantebrevsforening, Danske Advokater, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Boligadvokater, Danske Regioner, Danske Selvstændige Ejendomsmæglere, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Den Danske Finansanalytikerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejendomsmæglernes Landsorganisation, Ejerlejlighedernes Landsforening, Finans og Leasing, FinansDanmark, Finansforbundet, Finanshuset i Fredensborg A/S, Finansiell Stabilitet A/S, Finanssektorens Arbejdsgiverforening, Forbrugerombudsmanden, Forbrugerrådet TÆNK, Foreningen af andelsboligforeninger i krise, Foreningen af Interne Revisorer, Foreningen af J.A.K. Pengeinstitutter, FSR – danske revisorer, Grundejernes Investeringsfond, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Landsdækkende Banker, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lokale Pengeinstitutter.

9. Sammenfattende skema [økonomiske konsekvenser]

| | Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang) | Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang) |
|--|---|--|
| Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner | Det forventes at lovforslaget i sin helhed vil medføre at færre andelsboligforeninger går | Lovændringerne af § 4 kan i begrænset omfang medføre økonomiske konsekvenser for |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>konkurs, hvilket vil mindske benyttelsen af lovens § 4. Hvis benyttelsen af § 4 mindskes, så vil det medføre at man får færre lejere og dermed færre udbetalinger af boligstøtte for det offentlige, da andelshavere ikke er berettiget til udbetaling af boligstøtte.</p> | <p>det offentlige, idet den husleje en udlejer kan kræve efter lovforslagets § 4, stk. 3, i nogle tilfælde kan være højere end den husleje som udlejer vil kunne kræve efter de almindelige lejeretslige regler. En højere husleje kan potentielt medføre, at der skal udbetales en højere boligstøtte fra det offentlige.</p> |
| Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner | Ingen | Ingen |
| Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet | Ingen | Ingen |
| Administrative konsekvenser for erhvervslivet | Ingen | Ingen |
| Administrative konsekvenser for borgerne | Ingen | <p>Stifterne af en andelsboligforening vil blive pålagt en mindre byrde ved at skulle udarbejde en vedligeholdelsesplan ved stiftelse af en forening. Der er tale om en mindre byrde, da de fleste nystiftede foreninger allerede i dag udarbejder en vedligeholdelsesplan.</p> <p>Andelsboligforeningerne vil opleve en mindre byrde ved at skulle opdatere vedligeholdelsesplanen løbende, minimum hvert 5. år. Kravet vurderes ikke at udvide en veldreven forenings byrde nævneværdigt, da den i forvejen må forventes at udarbejde en vedligeholdelsesplan.</p> |
| Miljømæssige konsekvenser | Ingen | Ingen |
| Regionale konsekvenser | Ingen | Ingen |

| | | |
|--|---|----------|
| Forholdet til EU-retten | Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter. | |
| Overimplementering af EU-retlige minimumsforpligtelser (sæt X) | Ja | Nej X |

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Efter den gældende § 3 a, stk. 1, skal der inden indgåelsen af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom foreligge et budget for andelsboligforeningen, som skal dække samtlige poster for andelsboligforeningens økonomi for en periode på mindst 10 år fra stiftelsen, herunder indeholde en post, der omfatter de årlige udgifter til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom.

I § 3 a, stk. 2, bestemmes det, at budgetterne skal indeholde en post, der omfatter de årlige udgifter til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom.

Det foreslås, at § 3 a ændres, så perioden angivet i *stk. 1, 2. pkt.*, for hvilken der skal foreligge et budget, forøges til mindst 15 år. Ved at forøge kravet til 15 år for længden af perioden for det budget, som efter § 3 a skal foreligge, inden andelsboligforeningen indgår en aftale om erhvervelse af en ejendom, sikres det f.eks. at udløb af eventuel afdragsfrihed på foreningens realkreditlån, som typisk sker i det 11. år, bliver synligt i budgettet. Stigningen i ydelsen på lånet som følge af udløb af eventuel afdragsfrihed fremgår ikke direkte af stiftelsesbudgettet ved de gældende regler som følge af, at stiftelsesbudgettet efter de gældende regler kun skal dække en periode på mindst 10 år.

Til nr. 2

Efter den gældende § 3 a, stk. 1 og 2, skal der inden indgåelse af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom foreligge budgetter, der skal indeholde de årlige udgifter til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom.

Det foreslås, at der inden indgåelsen af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom - foruden de i § 3 a omhandlede budgetter - tillige skal foreligge en egentlig vedligeholdelsesplan vedrørende ejendommen for en periode på mindst 15 år. Dette vil yderligere understøtte en fremtidssikring af nystiftede andelsboligforeningers økonomi, hvor foreningens økonomi i et langsigtet perspektiv er i centrum ved stiftelsen. Forslaget vil medvirke til at sikre, at foreningen ikke blot er sund og robust ved stiftelsen, men også efter en årrække.

Det foreslås i *stk. 1*, at den vedligeholdelsesplan, der efter bestemmelsen skal foreligge senest samtidig med en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom, skal dække en periode på mindst 15 år.

Formålet er at sikre, at en andelsboligforening og dens bestyrelse tager stilling til vedligeholdelsen af andelsboligforeningens ejendom.

Det vil i praksis være de pågældende lejere, der ønsker at stifte andelsboligforeningen eller den allerede stiftede andelsboligforening og dennes rådgiver, der skal sikre, at vedligeholdelsesplanen udarbejdes og forelægges alle (potentielle) andelshavere inden erhvervelse af ejendommen. Overholder en rådgiver ikke kravet om en vedligeholdelsesplan i forbindelse med rådgivning om stiftelse af en andelsboligforening, kan der statueres et rådgiveransvar.

Vedligeholdelsesplanen, der forudsættes udarbejdet af en hertil fagkyndig, skal dække en periode på mindst 15 år og indeholde en vurdering af, hvilke større renoveringsarbejder, der bør forventes at skulle foretages af

ejendommens bestanddele, f.eks. tag, vinduer, vvs-installationer, elinstallationer, fælles vaskeri, eventuelle altaner og fællesarealer.

Med henblik på at fastsætte nærmere krav til indholdet af en vedligeholdelsesplan foreslås det i *stk. 2* at bemyndige erhvervsministeren til at kunne fastsætte krav til indholdet af og procedure for udarbejdelsen af en vedligeholdelsesplan, herunder at vedligeholdelsesplanen skal opdateres løbende minimum hvert 5. år, således at planen ved hver opdatering rækker minimum 15 år frem, jf. herved bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 7.

Vedligeholdelsesplanen skal udleveres til en køber af en andelsbolig, forinden der indgås aftale om overdragelse, jf. § 1, stk. 1, nr. 4, i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Det foreslås i *stk. 1, 2 pkt.* at *1. pkt.* ikke gælder, hvis en andelsboligforening er omfattet af krav om udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan i henhold til bestemmelser i boligreguleringsloven (§ 18 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene) og byfornyelseslovgivningen (§ 54, stk. 4 i lov om byfornyelse og udvikling af byer). Andelsboligforeninger, som udlejer boliger i foreningens ejendom samt andelsboligforeninger, som modtager byfornyelsesstøtte, kan være omfattet af særlige regler om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner, som har retsvirkning forud for den foreslåede bestemmelse i § 3 b, stk. 1, 1. pkt.

Andelsboligforeninger beliggende i kommuner, hvor boligreguleringslovens kapitel II-IV finder anvendelse, og som pr. 1. januar 1995 eller på tidspunktet for foreningens stiftelse efter denne dato udlejede 7 eller flere boliger i ejendommen, er omfattet af pligten i boligreguleringslovens § 18 a om udarbejdelse af rullende vedligeholdelsesplaner for de udlejede boliger. Bestemmelsen er udmøntet i bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme (bekendtgørelse nr. 28 af 08/01/2016) samt vejledning om vedligeholdelsesplaner i private udlejningsejendomme (vejledning nr. 9010 af 12/01/2016). Efter disse bestemmelser er udlejer forpligtet til årligt inden den 1. juli at foretage revision og ajourføring af vedligeholdelsesplanen. Ajourføringen skal ske i forhold til de arbejder, som falder i den følgende 10-årsperiode. Vedligeholdelsesplanen skal indeholde en angivelse af de større vedligeholdelsesarbejder, der er nødvendige for, at ejendommen er i forsvarlig stand, tidspunkter for vedligeholdelsesarbejdernes udførelse samt et overslag over de udgifter, der er nødvendige for at efterleve planen. Da de nævnte krav til vedligeholdelsesplanen efter boligreguleringslovens § 18 a vedrører ejendommens grundlæggende vedligeholdelsesstand vil disse i praksis kun være opfyldt, såfremt vedligeholdelsesplanen omfatter hele ejendommen. Andelsboligforeningen vil være omfattet af boligreguleringslovens § 18 a indtil den sidste udlejede bolig er solgt. Først herefter vil den foreslåede bestemmelse § 3 b, stk. 1, 1. pkt., få virkning for hele ejendommen.

En andelsboligforening som modtager eller har modtaget byfornyelsesstøtte, vil som udgangspunkt være omfattet af regler i byfornyelseslovgivningen om pligt til at udarbejde drifts- og vedligeholdelsesplaner, som betingelse for støtten. Bygningsejere, som har modtaget byfornyelsesstøtte siden 1993 efter de dagældende lov om byfornyelse og boligforbedring og lov om byfornyelse, har pligt til at udarbejde og følge en plan for drift og vedligeholdelse for hele bygningen og friarealerne samt holde dette forsvarligt vedlige. Ejeren skal revidere planen hvert 5. år, så længe der ydes offentlig støtte til ejendommen. Drifts- og vedligeholdelsesplanen herunder de reviderede planer skal indsendes til kommunalbestyrelsen, som påser, at de overholdes. Når der ikke længere ydes byfornyelsesstøtte til ejendommen bortfalder kravet om

indsendelse af en revideret drifts- og vedligeholdelsesplan. Andelsboligforeningens ejendom vil herefter være omfattet af den foreslåede bestemmelse om vedligeholdelsesplan.

Kravet om indsendelse af drifts- og vedligeholdelsesplaner udarbejdet efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, som trådte i kraft i 2003, kan af kommunalbestyrelsen frafalde efter den 2. revision af drifts- og vedligeholdelsesplaner, såfremt kommunalbestyrelsen vurderer, at der sker betryggende løbende vedligeholdelse af ejendommen, således at der ikke længere er behov for at kontrollere, at planen overholdes. Herefter vil andelsboligforeningens ejendom være omfattet af den foreslåede bestemmelse i § 3 b, stk. 1, 1. pkt.

Til nr. 3

Til lovens § 3 c

Der gælder i dag ikke særlige lovkrav om sammensætningen af vilkårene for den finansiering, som en andelsboligforening kan opnå ved foreningens erhvervelse af en ejendom, ud over de lovkrav der er gældende for realkreditinstitutters ydelse af realkreditlån samt pengeinstitutlån finansieret ved pengeinstitutters udstedelse af særligt dækkede obligationer, og hvorefter sådanne lån skal have sikkerhed indenfor 80 pct. af ejendommens værdi.

Det foreslås i § 3 c, at fastsætte begrænsninger med hensyn til en andelsboligforenings adgang til at aftale afdragsfrihed vedrørende finansieringen ved andelsboligforeningens erhvervelse af den pågældende ejendom.

Det foreslås i *1. pkt.* at fastsætte krav om, at der ved en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom kun kan aftales afdragsfrihed for 40 pct. af en andelsboligforenings lån med pant i foreningens faste ejendom. Det vil i praksis betyde, at der for højst halvdelen af en sædvanlig realkreditbelåning (op til 80 pct.), som optages af andelsboligforeningen ved dens etablering, kan aftales afdragsfrihed. I det tilfælde hvor andelsboligforeningen realkreditbelåner mindre end 80 pct. af ejendommen værdi, vil det være muligt at aftale afdragsfrihed for op til 40 pct. af ejendommens værdi.

Bestemmelsen vil ikke gælde for finansiering, der har sikkerhed uden for de 80 pct. af ejendommens værdi.

Med henblik på at imødegå en omgåelse af bestemmelsen i *1. pkt.* foreslås der i *2. pkt.* en karenperiode på 3 år for finansieringsaftaler, der er etableret ved andelsboligforeningens stiftelse. De finansieringsaftaler, der omfattes af bestemmelsen, er aftaler vedrørende lån og kreditter, der besluttet optaget ved den stiftende generalforsamling (eller i umiddelbar tilknytning hertil) i forbindelse med stiftelsen af andelsboligforeningen. Virkningen heraf er, at der tidligst med virkning 3 år efter foreningens stiftelse kan indgås aftale om afdragsfrihed eller om omlægning af en aftale med begrænset afdragsfrihed. Bestemmelsen vil ikke være til hinder for at omlægge lån og kreditter, når blot der ikke herved sker en omlægning til vilkår med afdragsfrihed.

En karenperiode på 3 år vil sikre, at foreningerne ikke omlægger deres lån umiddelbart efter en stiftelse.

Til lovens § 3 d

Forældelsesfristen for en andelsboligforenings krav om erstatning vedrørende rådgivning om lån og kreditter til en andelsboligforening er omfattet af forældelseslovens § 3, jf. lovbekendtgørelse nr. 1238 af 9. november 2015, hvorefter forældelsesfristen er 3 år. En andelsboligforenings krav om erstatning for sådanne krav er derfor undergivet den almindelige forældelsesfrist på 3 år.

Med forslagets 1. pkt. forlænges forældelsesfristen fra 3 til 6 år for krav om erstatning, som en andelsboligforening gør gældende at have på baggrund af rådgivning om lån og kreditter til andelsboligforeningen, hvor sådan rådgivning ydes af en virksomhed omfattet af lov om finansiel virksomhed, advokater, godkendte revisorer, administratorer eller andre, der erhvervsmæssigt yder sådan rådgivning.

Bestemmelsen vil også omfatte den rådgivning, der ydes i forbindelse med finansiering i form af belåning af en kommende andelsboligforenings erhvervelse af en udlejningsejendom ved stiftelse af en andelsboligforening, men bestemmelsen er ikke begrænset hertil og omfatter også eksisterende andelsboligforeningers eventuelle erstatningskrav vedrørende rådgivning om lån og kreditter, hvor rådgivningen er ydet efter lovens ikrafttræden.

Baggrunden for at forlænge den almindelige forældelsesfrist er, at en forlængelse anses for rimeligt begrundet under hensyn til, at en andelsboligforenings bestyrelse oftest er sammensat af personer uden særligt kendskab til finansielle forhold, forældelsesregler m.v., ligesom den enkelte andelshaver formentlig ikke har den samme direkte opmærksomhed rettet mod konsekvenserne af foreningens økonomiske dispositioner som fx den enkelte boligejer.

Forslagets 2. pkt. medfører, at bestemmelserne i forældelseslovens kapitler om forældelsesfristens begyndelsestidspunkt, særlige forældelsesfrister og tillægsfrister, afbrydelse af forældelse, foreløbig afbrydelse af forældelse samt virkningerne af forældelse finder anvendelse på en andelsboligforenings krav om erstatning omfattet af 1.pkt.

Til lovens § 3 e

Bestemmelsens ordlyd er identisk med den gældende § 3 b. Baggrunden for forslaget om en ændring til nu § 3 e er, at bestemmelserne i de foreslåede §§ 3 b, c og d indholdsmæssigt hører sammen med den gældende § 3 a og derfor foreslås indsat i loven umiddelbart efter § 3 a.

Med bestemmelsen videreføres kravet i den hidtidige § 3 b, hvorefter en andelsboligforening skal være registreret i Det Centrale Virksomhedsregister. Hermed sikres grundlaget for en entydig registrering af andelsboligforeningerne.

Til nr. 4

Den gældende § 4 regulerer en andelshavers ret til fortsat brugsret af pågældendes bolig, når andelsboligforeningens ejendom erhverves af en ny ejer. Det er som udgangspunkt lejelovens almindelige bestemmelser, som finder anvendelse i forholdet mellem den nye ejer af ejendommen og den tidligere andelshaver. Bestemmelsen har imidlertid givet anledning til usikkerhed, med hensyn til hvorvidt lejeforholdet mellem den nye ejer og en tidligere andelshaver skal anses som et nyt brugsforhold eller et fortsat brugsforhold, herunder særligt med hensyn til fastsættelse af huslejen og udlejers mulighed for at kræve forudbetalt leje og depositum af en tidligere andelshaver. Bestemmelsen har for så vidt angår disse

spørgsmål særligt givet anledning til tvivl i forhold til f.eks. en andelsboligforenings eventuelle konkursbo eller en tvangsauktionskøber.

Højesteret har ved dom af 19. september 2017 (sag 270/2016) fastslået, at afsigelsen af et konkursdekret over en andelsboligforening ikke medførte, at ejendommen blev erhvervet af konkursboet som ny ejer. Ved konkursdekret var der således ikke sket et ejerskifte, hvorfor to andelshavere fortsat havde status som andelshavere og ikke lejere, jf. andelsboliglovens § 4.

Det foreslås på denne baggrund i *stk. 3*, at fastsætte nærmere bestemmelser om, hvordan lejen for en tidligere andelshaver fastsættes, når en ny ejer har erhvervet andelsboligforeningens ejendom på tvangsauktion eller af en andelsboligforenings konkursbo. Bestemmelsen finder ikke anvendelse for lejere i den tidligere andelsboligforening, da sådanne lejere fortsætter lejeforholdet på uændrede vilkår.

Bestemmelsen i det foreslåede stk. 3 medfører, at lejen for en tidligere andelshaver i de i litra a og b nævnte situationer højst kan fastsættes til et beløb, der ikke overstiger et gennemsnit af boligafgiften for den forudgående 4 årige periode. Har der for en andelsbolig ikke været fastsat en boligafgift for en 4-årig periode, f.eks. fordi andelsboligen i perioden tillige har været en udlejningsbolig, kan lejen for en tidligere andelshaver kun fastsættes ud fra et gennemsnit af boligafgiften for den forudgående periode, hvor boligen har haft status som en andelsbolig. Den forudgående 4-årige periode er de 4 år forud for datoen for endelig tvangsauktion eller forud for det tidspunkt, hvor en erhverver af andelsboligforeningens konkursbo overtager andelsboligforeningens ejendom.

For den andelshaver, der har ejet andelen i mindre end 4 år, men hvor der har været fastsat en boligafgift i alle 4 år, vil huslejen også skulle fastsættes til gennemsnittet af boligafgiften for den forudgående 4-årige periode. Såfremt en andelsboligforening har eksisteret i mindre end 4 år, skal gennemsnittet beregnes ud fra et gennemsnit af det antal år, hvor foreningen har eksisteret. Lejen kan dog mindst fastsættes til den leje, der kan opkræves efter lejelovgivningens regler.

Stk. 3, litra a, omfatter tilfælde, hvor en andelsboligforenings ejendom er overtaget på tvangsauktion. *Stk. 3, litra b*, omfatter tilfælde, hvor andelsboligforeningen er erklæret konkurs, og konkursboet overdrager andelsboligforeningens faste ejendom. Forslaget om at give adgang til at fastsætte lejen efter *stk. 3* til også at gælde, når andelsboligforeningens konkursbo overdrager boets ejendom, har baggrund i, at der bør være ligestilling mellem retsvirkningen af singulær retsforfølgning (tvangsauktion) og universalforfølgning (konkurs).

Bestemmelsen i *stk. 3* indebærer, at udlejeren i de i *stk. 3, litra a og b*, nævnte tilfælde kan oppebære en højere leje i de omhandlede lejemål uden derved at bringe sig i strid med princippet i boligreguleringslovens § 5, *stk. 9*, hvorefter der ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Ved genudlejning af en bolig, hvor huslejen har været fastsat med udgangspunkt i boligafgiften, jf. det foreslåede i *stk. 3*, skal lejen fastsættes efter de almindelige lejefastsættelsesregler i lejelovgivningen.

Bestemmelsen i *stk. 3* vedrører alene lejefastsættelsen vedrørende boligen, men ikke andre forhold som f.eks. regulering af særskilt aftale om leje af garage eller andre vilkår, der ikke direkte vedrører boligen. Sådanne aftaler vil skulle reguleres eller ændres efter almindelige obligationsretlige regler. Bestemmelsen finder heller ikke anvendelse i perioden fra, at en andelsboligforening er erklæret konkurs, og indtil

konkursboet overdrager boets ejendom. En andelshavers boligafgift i denne periode påvirkes ikke i sig selv af, at andelsboligforeningen erklæres konkurs.

Med henblik på at modvirke en omgåelse af reglen i stk. 3 foreslås det i *stk. 4*, at hvor en tidligere andelshaver benytter sig af lejelovens regler om bytteret og bytter lejlighed (lejemål) med en anden lejer i ejendommen, gælder bestemmelsen om, at lejen kan fastsættes til et beløb svarende til et gennemsnit af boligafgiften for den forudgående 4 årige periode, fortsat for den tidligere andelshaver i den bolig, han har byttet sig til.

I *stk. 5* foreslås det i *1. pkt.*, at et lejeløb fastsat efter stk. 3 kan reguleres én gang årligt, og at regulering skal ske efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Tilsvarende regulering er et kendt princip i lejelovgivning for så vidt angår aftalt markedsleje i ejendomme ibrugtaget efter 31. december 1991, jf. lejelovens § 53, stk. 6. En sådan lejeforhøjelse, der kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse til lejeren, vil efter det foreslåede *2. pkt.* tidligst kunne ske med virkning et år efter, at en fastsættelse af lejen efter stk. 3 er trådt i kraft.

I *3. pkt.* foreslås det, at er lejen fastsat på baggrund af den foreslåede bestemmelse i stk. 3, kan udlejerens med tre måneders varsel bestemme, at lejen i stedet fremover skal fastsættes efter reglerne i lejelovgivning. Det foreslåede *4. pkt.* fastsætter, at udlejers beslutning herom vil være bindende for udlejerens. Dette indebærer, at udlejerens – eller en eventuel senere erhverver af ejendommen - ikke kan gå tilbage til en boligafgiftsbaseret lejefastsættelse.

Længden af den periode, for hvilken en leje fastsat efter den foreslåede bestemmelse i stk. 3 kan opkræves, foreslås i *stk. 6* begrænset til 6 år. Efter periodens udløb vil lejen skulle fastsættes efter lejelovgivningens almindelige regler. Lejeforholdet skal dog ikke betragtes som et nyt lejeforhold, hvorfor der ikke kan opkræves depositum eller forudbetalt leje. De 6 år regnes fra tidspunktet for ejerskiftet, det vil sige fra ejendommens overtagelse på endelig tvangsauktion eller fra det tidspunkt, hvor en erhverver af andelsboligforeningens konkursbo overtager andelsboligforeningens ejendom.

Da lejeforholdet ved 6-års periodens udløb ikke betragtes som et nyt lejeforhold, vil lejen ikke kunne fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, bestemmer at private udlejningsboliger, som er blevet gennemgribende forbedret, kan udlejes til en husleje, der er fastsat efter det lejedes værdi. Bestemmelsen kan alene anvendes ved genudlejning.

Spørgsmålet om, hvorvidt den, der har erhvervet en andelsboligforenings ejendom på tvangsauktion eller af en andelsboligforenings konkursbo, kan kræve betaling af forudbetalt leje eller depositum efter lejeloven af en tidligere andelshaver, foreslås præciseret i et nyt *stk. 7*.

1. pkt. fastsætter, at en erhverver af ejendommen ikke kan kræve betaling af forudbetalt leje eller depositum af en tidligere andelshaver, da der i disse tilfælde er tale om en fortsættelse af en brugsret og ikke en ny brugsret. Bestemmelsen omfatter enhver erhverver og gælder således også for den, der på tvangsauktion eller af et konkursbo har erhvervet ejendommen.

Personer, der har boet til leje i andelsboligforeningen, er beskyttet af reglerne i lejelovens § 7, stk. 1, hvorefter en lejers rettigheder vedrørende f.eks. forudbetaling af leje, depositum el. lign. er gyldige mod enhver uden tinglysning, og kan således gøres gældende over for en senere erhverver af ejendommen.

I *stk. 8* foreslås, at uenighed om fastsættelse af husleje samt betaling af forudbetalt leje og depositum efter denne bestemmelse afgøres af huslejenævnet.

Med bestemmelsen fastslås det, at huslejenævnet har kompetence til at afgøre tvister mellem udlejer og lejer om lejefastsættelse og regulering af denne efter de foreslåede regler. Efter gældende regler i lejelovgivningen har huslejenævnet kompetence til at træffe afgørelse i sager om uenighed mellem udlejer og lejer i en lang række spørgsmål, herunder om lejefastsættelsen.

Til nr. 5

Efter den gældende bestemmelse i § 5, stk. 2, ansættes værdien af andelsboligforeningens ejendom ved opgørelsen af foreningens formue til anskaffelsesprisen, den kontante handelsværdi som udlejningsejendom som vurderet af en ejendomsmægler, der er valuar, idet vurderingen ikke må være mere end 18 måneder gammel, eller den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter lov om vurdering af landets faste ejendomme. Er en andelsboligforening stiftet ved erhvervelse af en udlejningsejendom, skal værdien af ejendommen dog i de første 2 år efter stiftelsen ansættes til anskaffelsesprisen.

Den foreslåede affattelse af § 5, *stk. 2, litra b*, svarer til indholdet af den hidtidige bestemmelse, men således at angivelsen af, at vurderingen skal foretages af »en ejendomsmægler, der er valuar«, ændres til, at vurderingen skal foretages af »en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme«.

Ved forslaget § 1, nr. 6, foreslås det, at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke personer der kan udarbejde en vurdering som nævnt i § 5, stk. 2, *litra b*, samt nærmere regler om udarbejdelsen af vurderingen. Erhvervsministeren får hermed bemyndigelse til at fastsætte uddannelseskra­v til en valuar, der efter § 5, stk. 2, *litra b*, må foretage en vurdering samt - med henblik på at fastsætte rammer for vurderingen - nærmere regler for principperne for foretagelsen af vurderingen, så der sikres retvisende vurderinger af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger. Bestemmelser i en sådan bekendtgørelse skal medvirke til, at der ikke for samme ejendom foreligger vurderinger, der er markant afvigende fra hinanden. Erhvervsministeren får hermed bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler for, hvilke krav til uddannelsesmæssig baggrund der kan stilles til personer, som kan foretage sådanne vurderinger. Samtidig kan ministeren i bekendtgørelsen fastsætte nærmere rammer og principper for foretagelsen af en vurdering, så grundlaget for mere retvisende vurderinger af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger forbedres. Branchen (ved Dansk Ejendomsmæglerforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ejendomsforeningen Danmark, FSR – danske revisorer og Finans Danmark) har udarbejdet en ny og strammere norm og vejledning for valuarvurderinger, som opløftes til bekendtgørelsesniveau. På den måde sikres det, at alle valuarer, der ifølge bekendtgørelsen kan foretage en valuarvurdering, følger de samme vurderingsprincipper uanset medlemskab af bestemt brancheforening eller ej. Bekendtgørelsen skal tillige medvirke til, at der ikke foreligger vurderinger for samme ejendom, der er markant afvigende fra hinanden.

Bekendtgørelsen vil blive udarbejdet med inddragelse af relevante økonomiske ministerier og blive sendt i høring blandt relevante interessenter på området.

I forslaget § 4, er indsat en overgangsbestemmelse, hvorefter valuarer, der opfylder hidtidige uddannelseskra­v, fortsat kan afgive de omhandlede vurderinger.

Til nr. 6

Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 5.

Til nr. 7

En række bestemmelser i andelsboligloven angiver opgaver, der på en andelsboligforenings vegne varetages af foreningens bestyrelse, f.eks. i forbindelse med overdragelse af en andel, jf. § 6, stk. 5 og 6, og ansvaret for noteoplysninger i foreningens årsregnskab, jf. § 6, stk. 8 og 9.

Herudover kan der i foreningens vedtægter være bestemt andre ansvarsområder for bestyrelsen.

For at understøtte bestyrelsen i den daglige drift af andelsboligforeningen foreslås det i § 6 c at præcisere bestyrelsens opgaver og ansvar. De i bestemmelsen nævnte opgaver vurderes i vidt omfang at være en kodificering af de opgaver, som en andelsboligforenings bestyrelse allerede i dag varetager. Det vurderes at være nyttigt med en præcisering af opgaverne, ligesom bestemmelsen vil skabe klarhed for medlemmerne af en andelsboligforenings bestyrelse. Bestemmelsen skal ikke anses for en udtømmende beskrivelse af bestyrelsens opgaver og ansvarsområder – det er på den baggrund en minimumliste af ufravigelige krav.

Stk. 1 fastslår, at andelsboligforeningens bestyrelse varetager den daglige ledelse og udfører de beslutninger, der er vedtaget af generalforsamlingen. Bestyrelsens opgaver er yderligere specificeret i *nr. 1-6*.

For en andelsboligforening stiftet efter lovens ikrafttræden foreslås det i *stk. 2*, at foreningens bestyrelse skal påse overholdelsen af den vedligeholdelsesplan, der, jf. forslaget § 1, nr. 2, skal foreligge senest ved stiftelsen af andelsboligforeningen. Vedligeholdelsesplanen skal forelægges på foreningens generalforsamling og skal dække en periode på 15 år, ligesom planen skal opdateres hvert 5. år. Egentlige beslutninger om at gennemføre elementer i en vedligeholdelsesplan vil som udgangspunkt skulle vedtages af generalforsamlingen.

Andelsboligforeninger, som udlejer boliger i foreningens ejendom, samt andelsboligforeninger, som modtager byfornyelsesstøtte, kan være omfattet af særlige regler om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner, som har retsvirkning forud for den foreslåede bestemmelse i § 6 c, stk. 2, jf. bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 2.

Det foreslås i et nyt *stk. 3*, at andelsboligforeningens bestyrelse på foreningens årlige generalforsamling skal orientere andelshaverne om centrale nøgleoplysninger for andelsboligforeningen i form af et skema indeholdende sådanne oplysninger. Ved centrale nøgleoplysninger forstås som minimum andelsværdi pr. kvadratmeter og værdiansættelsesprincip, som skal være fremhævet på forsiden af nøgletalsskemaet. Centrale nøgleoplysninger vil i øvrigt blive udvalgt i samarbejde med branchen. Formålet er at skabe mere gennemsigtighed for såvel eksisterende andelshavere som kommende andelshavere, som på en overskuelig måde kan føre tilsyn med foreningens økonomi.

Mener en andelshaver, at bestyrelsen ikke har iagttaget en eller flere af bestemmelserne i det foreslåede § 6 c, stk. 1-3, kan andelshaveren i første omgang forsøge at løse spørgsmålet gennem dialog med bestyrelsen. Lykkes det ikke på denne måde at nå til en løsning, kan andelshaveren tage spørgsmålet op på andelsboligforeningens generalforsamling. Fører dette heller ikke til en løsning internt i andelsboligforeningen, har andelshaveren mulighed for at indbringe tvisten for domstolene.

Det foreslås i *stk. 4*, at erhvervsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om de oplysninger, som andelshaverne på denne måde skal orienteres om.

Til nr. 8

Hverken andelsboligloven eller normalvedtægten for private andelsboligforeninger indeholder en generalklausul vedrørende tilsidesættelse af en generalforsamlingsbeslutning som ugyldig.

Med henblik på en præcisering af adgangen til at tilsidesætte en generalforsamlingsbeslutning i en andelsboligforening som ugyldig foreslås det, at der i § 7 i indsættes en bestemmelse herom. Bestemmelsen er udformet med inspiration i selskabslovens § 108, hvorefter der ikke på et selskabs generalforsamling må træffes beslutninger, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere af selskabet eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller selskabets bekostning.

Efter forslaget til § 7 i kan en beslutning på en andelsboligforenings generalforsamling tilsidesættes som ugyldig. *1. og 2. pkt.* angiver de nærmere betingelser for at tilsidesætte en beslutning som ugyldig. Der er tale om situationer, der må karakteriseres som misbrug af stemmeretten. Det vil sige, at den eller de, der har gennemført beslutningen, har været klar over, at de derved krænkede andre andelshaveres ret (eller andelsboligforeningens) ret. Ved ikke at anvende ordet »misbrug« i forslaget undgås det at komme ind på de mange usikre forhold af subjektiv karakter ved beslutningens tilblivelse. Den fornødne begrænsning ligger i kravet om, at beslutningens egnethed til at skaffe visse andelshavere (eller andre) en fordel skal være »åbenbar«, og i kravet om, at denne fordel skal kunne karakteriseres som »utilbørlig«.

Ordet »åbenbar« indikerer, at der skal foreligge en klart urimelig udøvelse af indflydelse, og af ordene »egnet til« følger en objektivering, dvs. der ikke kræves en subjektiv opfattelse af forholdet som utilbørligt. I ordene »utilbørlig fordel« ligger, at der utvivlsomt skal foreligge urimelighed. Kravet om en »fordel« medfører også, at der skal foreligge en formueforskydning, der opnås helt eller delvist vederlagsfrit. Det forhold, at fordelene kan være på »andelsboligforeningens bekostning« medfører, at det ikke kræves, at beslutningen direkte rammer andre andelshavere, men at fordelene opnås på andelsboligforeningens bekostning.

I 2. pkt. angives, at der også kan være tale om beslutninger, som påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe. Bestemmelsen vil ikke kunne anvendes på beslutninger, der normalt ligger inden for de sædvanlige forhold, om hvilke en andelsboligforening træffer beslutning, f.eks. etablering af altaner, elevator og lign. Omfattet vil derimod være beslutninger, der eksempelvis har karakter af chikane mod en eller flere andelshavere, og som ikke er beslutninger, der medfører en formueforskydning mellem andelshaverne.

Hvis det fastslås, at en beslutning er ugyldig, kan det medføre erstatningsansvar for de andelshavere, der har gennemført beslutningen.

Til nr. 9

Efter bestemmelsen i den gældende § 16, stk. 3, 1. pkt., kan en erhverver, hvor en overdragelse af en andelsbolig er sket i strid med § 5, eller en overdragelse af en aktie i et boligaktieselskab eller en anpart i et boliganpartsselskab er sket i strid med § 11, kræve prisen nedsat og en eventuelt erlagt overpris tilbagebetalt.

Bestemmelsen i § 5 omhandler tilfælde, hvor prisen på en andel overstiger den værdi, som andelen med rimelighed kan betinge under hensyn til andelsboligforeningens formueforhold, forbedringer af lejligheden

og dens tilstand, ligesom det fremgår, at et salg af en andel ikke må betinges af, at køberen indgår anden aftale, bortset fra køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Indgår parterne andre aftaler, må det vederlag, som køberen af andelen erlægger, ikke overstige, hvad sælgerens ydelse med rimelighed kan betinge. Bestemmelsen i § 5 har bl.a. til formål at modvirke ”penge under bordet” tilfælde. Bestemmelsen i § 11, der er placeret i lovens kapitel tre og angår boligaktieselskaber og lignende, fastsætter, at for overdragelse af en aktie i et boligaktieselskab eller en anpart i et boliganpartsselskab gælder bl.a. reglen i § 5 tilsvarende.

De gældende § 16, stk. 2 og 3 medfører, at krav om nedsættelse af prisen på en andelsbolig eller krav om tilbagebetaling af overpris forældes 6 måneder fra det tidspunkt, hvor køberen kendte eller burde have kendt sit krav, samt at forældelse afbrydes ved sagsanlæg.

Den foreslåede ophævelse af § 16, stk. 3, 2. og 3. pkt., medfører, at forældelsen af tilbagebetalingskrav for overpris og om nedsættelse af prisen på en andelsbolig, en aktie i et boligaktieselskab eller en anpart i et boliganpartsselskab ikke længere forældes efter 6 måneder, men at sådanne krav vil være omfattet af forældelseslovens almindelige regler om forældelse af formueretlige krav, hvorefter et sådan krav forældes efter 3 år, ligesom forældelseslovens bestemmelser om afbrydelse af forældelse m.v. vil være gældende. Det bemærkes samtidigt, at et krav kan fortabes, ikke alene som følge af forældelse, men tillige som følge af udvist passivitet fra den, der gør et krav gældende. Det kan være tilfældet, hvis den, mod hvem et krav rejses, med føje måtte gå ud fra, at modparten havde opgivet sit krav.

Den foreslåede ophævelse af § 16, stk. 3, 2. og 3. pkt., vil have virkning for aftaler om overdragelser indgået efter lovens ikrafttrædelsestidspunkt.

Til § 2

Til nr. 1

Det foreslås, at huslejenævnet skal kunne tage stilling til spørgsmål om lejefastsættelse samt betaling af forudbetalt leje og depositum i forhold til tidligere andelshavere, jf. andelsboliglovens § 4. Det har hidtil ikke været udtrykkeligt fastsat i loven, at huslejenævnet har kompetence til at afgøre disse spørgsmål i tvister mellem en ny ejer og de tidligere andelshavere. Det vurderes derfor hensigtsmæssigt at indsætte en udtrykkelig hjemmel herfor i loven.

Den foreslåede ændring har virkning for sager, der indbringes for huslejenævnet efter lovens ikrafttræden.

Til § 3

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2018.

Til § 4

Det foreslås, at lovforslagets § 1, nr. 5, ikke skal have virkning for personer, der ved lovens ikrafttræden opfylder de hidtidige uddannelseskrav for at kunne foretage en vurdering af en andelsboligforenings ejendom

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

| Gældende formulering | Lovforslaget |
|---|---|
| | § 1 |
| | I lov om andelsboligforeninger, jf. lovbekendtgørelse nr. 447 af 21. marts 2015, foretages følgende ændringer: |
| <p>§ 3 a. --- Budgetterne skal dække samtlige poster for andelsboligforeningens økonomi og dække en periode på mindst 10 år fra stiftelsen.</p> <p>---</p> <p><i>Stk. 2-3.</i> ---</p> | <p>1. § 3 a, stk. 1, 2. pkt., ændres »10 år« til: »15 år«</p> |
| <p>§ 3 b. En andelsboligforening skal være registreret i Det Centrale Virksomhedsregister.</p> | <p>2. § 3 b affattes således:</p> <p>»§ 3 b. Inden indgåelse af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom skal der foruden et budget som nævnt i § 3 a foreligge en vedligeholdelsesplan vedrørende ejendommen for en periode på mindst 15 år regnet fra tidspunktet for erhvervelsen af ejendommen. Er en andelsboligforening omfattet af krav om udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan i henhold til bestemmelser i boligreguleringsloven og byfornyelseslovgivningen eller forskrifter udstedt i medfør af disse, er det bestemmelserne heri, der er gældende.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om indholdet og procedure for udarbejdelsen af en vedligeholdelsesplan, jf. stk. 1, samt for efterfølgende opdatering af denne.«.</p> |
| <p>.</p> | <p>3. Efter § 3 b indsættes:</p> <p>»§ 3 c. Erhverver en andelsboligforening en ejendom, og erlægges købesummen ikke kontant, kan andelsboligforeningen for finansieringsaftaler, der ydes mod sikkerhed inden for 80 pct. af ejendommens værdi som fastsat efter reglerne i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., kun aftale afdragsfrihed for finansieringsaftaler, der ydes mod sikkerhed inden for de første 40 pct. af en andelsboligforenings lån med pant i</p> |

| | |
|------------------------|--|
| | <p>foreningens faste ejendom. Tidligst med virkning 3 år efter andelsboligforeningens stiftelse kan foreningen for en aftale omfattet af 1. pkt. indgå aftale om afdragsfrihed eller om lægning til en aftale med afdragsfrihed.</p> <p>§ 3 d. Forældelsesfristen er 6 år for krav om erstatning vedrørende rådgivning om lån og kreditter til en andelsboligforening, hvor rådgivningen er ydet af en virksomhed omfattet af lov om finansiel virksomhed, advokater, godkendte revisorer, administratorer eller andre, der i erhvervsmæssigt yder sådan rådgivning. Bestemmelserne i forældelseslovens kapitel 2 og 4-7 finder anvendelse på krav omfattet af 1. pkt.</p> <p>§ 3 e. En andelsboligforening skal være registreret i Det Centrale Virksomhedsregister.«</p> |
| <p>§ 4. ---</p> | <p>10. I § 4 indsættes efter stk. 2 som nye stykker:</p> <p><i>Stk. 3.</i> Lejen for den, som på overtagelsestidspunktet var andelshaver, kan ikke fastsættes til et beløb, der overstiger et gennemsnit af boligafgiften for den forudgående 4-årige periode, medmindre den leje, der kan fastsættes efter lejelovgivningen, overstiger denne, når:</p> <ul style="list-style-type: none"> c) Andelsboligforeningens ejendom overtages efter retsplejelovens regler om tvangsauktion over fast ejendom, eller d) En andelsboligforenings konkursbo overdrager andelsboligforeningens faste ejendom. <p><i>Stk. 4.</i> Bestemmelsen i stk. 3 gælder også for en tidligere andelshaver, der, efter at ejendommen er erhvervet af en ny ejer, bytter med en lejer af en anden beboelseslejlighed i ejendommen efter lejelovens regler om bytteret</p> <p><i>Stk. 5.</i> Lejen for de af stk. 3 omfattede lejemål kan reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. En sådan lejeforhøjelse kan tidligst ske med virkning 1 år efter, at der er sket fastsættelse af lejen efter stk. 3 og kan alene gennemføres ved udlejerens skriftlige meddelelse til lejer. Er lejen fastsat i medfør af stk. 3, kan udlejeren med 3 måneders varsel ved skriftlig meddelelse til lejer bestemme, at lejen i stedet fastsættes efter reglerne i lejelovgivningen. Udlejers brug af 3.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| | | <p>pkt. er bindende.</p> <p><i>Stk. 6.</i> Er lejen fastsat efter bestemmelsen i stk. 3, kan lejen opkræves for en periode på højst 6 år regnet fra tidspunktet for ejerskiftet.</p> <p><i>Stk. 7.</i> Den der har erhvervet en andelsboligforenings ejendom som anført i stk. 3, litra a og b, kan ikke kræve betaling af forudbetalt leje eller depositum efter lejelovens regler af den, som på overtagelsestidspunktet var andelshaver.</p> <p><i>Stk. 8.</i> Uenighed om fastsættelse af husleje samt betaling af forudbetalt leje og depositum efter bestemmelsen afgøres af huslejenævnet.«</p> |
| <p>§ 5. --- <i>Stk. 2.---</i> a) --- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.</p> | | <p>11. § 5, stk. 2, litra b affattes således:</p> <p>»b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.«</p> |
| | | <p>12. § 5 indsættes efter stk. 14 som nyt stykke:</p> <p>»<i>Stk. 15.</i> Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke personer der kan udarbejde en vurdering som nævnt i § 5, stk. 2, litra b, samt nærmere regler om udarbejdelsen af vurderingen.«</p> |
| | | <p>13. Efter § 6 b indsættes:</p> <p>»§ 6 c. Bestyrelsen i en andelsboligforening varetager den daglige ledelse af foreningen, udfører generalforsamlingens beslutninger og påser, at:</p> <p>7) Bogføring og regnskabsforelæggelse foregår på en måde, der efter andelsboligforeningens forhold er tilfredsstillende.</p> <p>8) Bestyrelsen løbende fra administrator eller kasserer modtager orientering om andelsboligforeningens finansielle forhold.</p> <p>9) Administrator udøver sit hverv over for andelsboligforeningen på behørig måde.</p> <p>10) Andelshaverne modtager orientering om foreningens forhold, når der er behov herfor.</p> <p>11) Andelsboligforeningens faste ejendom</p> |

| | | |
|---|--|---|
| | | <p>vedligeholdes forsvarligt i overensstemmelse med foreningens budgetter og generalforsamlingens beslutninger.</p> <p>12) Der til enhver tid sker en vurdering af foreningens økonomiske situation, herunder af foreningens likviditet og af udviklingen i egenkapital og andelspriser med henblik på at sikre, at foreningen har det nødvendige kapitalgrundlag.</p> <p><i>Stk. 2.</i> For en andelsboligforening stiftet den 1. juli 2018 eller senere skal bestyrelsen påse, at andelsboligforeningens faste ejendom vedligeholdes i overensstemmelse med den på foreningens generalforsamling senest forelagte vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen skal tillige påse, at vedligeholdelsesplanen dækker en periode på mindst 15 år og opdateres mindst hvert 5. år.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Bestyrelsen skal på den årlige generalforsamling fremlægge skema med centrale nøgleoplysninger om foreningen.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke dokumenter og centrale nøgleoplysninger om andelsboligforeningen der efter stk. 3 skal fremlægges på den årlige generalforsamling«</p> |
| | | |
| | | <p>14. Efter § 7 h indsættes:</p> <p>»§ 7 i. På en andelsboligforenings generalforsamling må der ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe.«</p> |
| | | |
| § 16. ... Kravet om tilbagebetaling forældes 6 måneder fra det tidspunkt, hvor erhververen kendte eller burde have kendt sit krav. Forældelse afbrydes ved sagsanlæg. | | 9. I § 16, stk. 3, ophæves 2. og 3. pkt. |
| | | |
| | | § 2 |
| | | I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 227 af 9. marts 2016, som ændret ved § 2 i lov nr. 643 af 8. juni 2016, § 11 i lov nr. 550 af 30. maj 2017 og § 11 i lov nr. 653 af 8. juni 2017, foretages følgende ændring: |
| § 106, stk.1, | | 2. I § 106, stk. 1, indsættes som nr. 12: |

| | |
|---------|---|
| 11) --- | »12) Tvister om fastsættelse af husleje samt betaling af forudbetalt leje og depositum efter § 4 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.« |
| | |
| | § 3 |
| | Loven træder i kraft den 1. juli 2018. |
| | |
| | § 4 |
| | Den, der ved lovens ikrafttræden opfylder uddannelseskravet for at kunne foretage en vurdering som nævnt i § 5, stk. 2, litra b, som affattet ved lov nr. 379 af 20. maj 1992, bevarer adgangen hertil. |