

Hørings svar til udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber fra AB-i-krise

Foreningen finder lovforslaget i sin nuværende form skævt.

Det rammer andelshavere, der allerede har haft store tab. Omvendt forærer forslaget milliarder til kreditorerne, der har givet de uansvarlige lån og foretaget overbelåning.

Et centralt punkt i forslaget er at lade andelshavere betale en særlig, opskruet husleje i seks år efter en fallit. Det kan vi kun opfatte som en straf af danskere, der allerede har mistet meget – og den eneste positive konsekvens er at priserne på ejendomme stiger endnu mere til fordel for panthaverne. Den del af forslaget skal væk eller i det mindste begrænses mest muligt.

Flere og flere andelshavere vil i forvejen miste meget i de konkursager, der nu truer som en konsekvens af dette lovforslag. Den typiske andelshaver, der står overfor at miste sin andelsret, har allerede tabt en million eller mere: Først sit indskud, dernæst udgifterne til de forbedringer der er foretaget – og endelig har andelshaveren over de seneste halve snes år typisk betalt næsten dobbelt så meget i boligafgift som han eller hun ville have gjort som lejer.

Den gruppe vil i straffe dobbelt ved at forpligte dem til at betale en kunstig høj husleje i op til seks år, hvis de ikke har råd til at flytte.

Forslaget bliver ekstra bizart, fordi det netop friholder dem, der lokkede stribevis af almindelige lejere til at skrive under på store og uoverskuelige lån (ofte koblet med swap og rentetrapper, der stiger uanset hvordan renten ellers udvikler sig).

Samtidig har jeres arbejde med loven allerede skabt en forventning i markedet, hvor priser på ejendomme stiger markant i forventning om adgang til at opkræve højere huslejer end efter lejelovens almindelige regler. Forventningerne fører til voldsom stigning i handelspriserne på ejendommene. Der er nu eksempler på, at kreditgivere, herunder Nykredit med en stor andel af overbelånte andelsboligejendomme, opfordrer andelsboligforeninger med en anstrengt økonomi til at melde sig konkurs eller indgå en frivillig aftale om salg af ejendommen.

Det var ikke intentionen med lovarbejdet.

Tværtimod handlede det om at sikre en mere solid og gennemsigtig andelsboligsektor, hvor både låntager og -giver tager et ansvar. Lovforslaget er langt fra at leve op til dette mål. Lovforslaget rykker énsidigt långivers risiko over på låntager.

Det er en grundlæggende mangel ved forslaget, at det ikke præciserer hvilke rettigheder andelshaverne har i konkursperioden, bortset fra pligten til at betale boligafgift.

Vi har tre helt konkrete forslag og ønsker til jeres fortsatte arbejde med lovforslaget:

1. Forslaget skal gælde for alle nystiftede andelsboligforeninger. Hvis lovforslaget får effekt på de eksisterende andelsboligforeninger, vil det som sagt koste andelshavere, der allerede har tabt

- meget, dyrt. Samtidig vil en lov med tilbagevirkende kraft være på kant med Grundloven og ganske udansk.
2. Overordnet skal forslaget gøres mere afbalanceret, så långivere også bærer deres del af ansvaret. Her er vi nede i detaljerne. Hvorfor skal andelshavere som lejere bindes til en vilkårlig anden huslejeafmåling, som ikke har hjemmel i lejelovgivningen, i seks år?
 3. Tilsvarende skal lovteksten gøres mere klar – som den er nu, er den sjusket og skaber mange spørgsmål. For eksempel er det uklart, hvornår en andelshaver bliver lejer. Sker det fra selve konkursdatoen eller først når ejendommen er blevet solgt til en ny ejer. Denne uklarhed skaber retsmæssig usikkerhed samt uklarhed i forhold til forslagens ide om en særlig opskruet husleje i seks år. Vi foreslår derfor – hvis et flertal fastholder at der fortsat skal betales en særlig boligafgift i en periode, at perioden dels bliver kortere end de seks år og dels at det skal gælde fra tidspunktet for udstedelse af endeligt konkursdekret. Ellers lukkes der op for en ladeport at omgåelser og udstrækning af konkurser i det uendelige, da kreditorer gives et uhensigtsmæssigt incitament til at søge perioden udstrakt.

AB-i-krisens kommentarer til de enkelte punkter

Ad 1: Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger

Foreningen støtter forslaget om, at stiftelsesbudgettet og den første vedligeholdelsesplan skal dække en periode på 15 år samt en vedligeholdelsesplan, der ligeledes skal dække 15 år. Vi har dog set stiftelsesbudgetter af ringe kvalitet, der i dag udarbejdes af stiftelsesadvokater og som der ydes lån på baggrund af. Så længe den finansielle sektor er villig til at yde lån på så ringe grundlag vil lovændringen næppe have nogen betydning.

Ad 2: Finansiering af en andelsboligforening

Forslaget om at begrænse afdragsfriheden støtter vi. I den foreslåede form vil det mest af alt have symbolsk betydning, da forbuddet kun gælder i 3 år.

Ad 3: Forældelsesfristen forlænges til 6 år

Foreningen kan tilslutte sig denne del af forslaget.

Ad 4: Andelshavers overgang til lejer ved konkurs

Det nuværende forslag er skævt og ubalanceret, som beskrevet i det indledende afsnit. Samtidig løser det ikke en af de få, men store, problemer der er med §4 i dag. Det er nemlig fortsat ikke klart, hvornår en tidligere andelshaver overgår til at blive lejer. Vi har i de første konkurssager set, at der kan gå år, før end ejendommen blev solgt. I den periode har de tidligere andelshavere, der ikke længere råder over ejendommen, betalt boligafgift.

De nye regler definerer heller ikke klart hvornår der er tale om et ejerskifte. Det er foreningens opfattelse, at perioden, hvor de tidligere andelshavere skal betale en leje svarende til gennemsnittet af fire års boligafgift skal starte ved konkursdekretets afsigelse. Det er reelt den dato, hvor andelshaverne mister råderetten over ejendommen.

Ved stiftelsen af andelsboligforeninger kan der for nogle andele forekomme et tillæg til boligafgiften, der bortfalder efter en kortere årrække. Det bør klart fremgå af lovtæksten, at det alene er den egentlige boligafgift, der danner basis for beregningen af de første års husleje efter konkursen.

Formålet med, at andelshaverne skal fortsætte med at betale boligafgiften i en periode efter andelsboligforeningen er opløst, er ifølge bemærkningerne til lovforslaget *”at sikre den rigtige balance, hvor hverken beboer eller udlejer begunstiges ved en andelsboligforenings opløsning”*. Som lovgivningen er i dag har vi den balance. Balancen består i, at långiver ved belåning af en andelsboligforening skal værdiansætte ejendommen efter en rentabilitetsberegning, der forudsætter indtægter på lejelovsvilkår. Regler som Økonomi- og Erhvervsminister Bendt Bendtsen i 2005 fik indført, ved at foretage en stramning af ‘Bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling’. Reglerne blev indført for at sikre balance og sammenhæng mellem lånebekendtgørelsen og AB §4.

Hvis reglerne som de eksisterer bliver overholdt og håndhævet – hvilket ikke har været tilfældet – så lider kreditor intet tab ved en evt. konkurs. Reglerne sikrer, at kreditorerne ikke har noget incitament til at erklære en forening konkurs. På den anden side har andelshaverne heller ikke noget incitament til at erklære foreningen konkurs, da andelshaverne derved mister deres indskud, råderet over ejendommen og værdien af evt. forbedringer, der er foretaget i de enkelte andele.

Med lovændringen tippes denne balance til kreditorernes fordel. Man kan sige, at risikoen for kreditgivning nu flyttes fra långiver til andelshaverne, da andelshaverne nu står til et langt større tab end tidligere. Man belønner således de kreditorer, der har taget en stor risiko i jagten på den store gevinst. Også risici der går ud over hvad lånebekendtgørelsen tillader.

I arbejdsgruppens rapport argumenteres der for, at det især er andelshavere der har betalt meget for deres andel der ikke ønsker at foreningen bliver opløst. Hvis vi lægger denne udokumenterede påstand til grund, må vi konstatere, at de personer man ønsker at hjælpe, er de der bliver hårdest ramt af en opløsning ved de nye regler. Ikke nok med at de som de andre tidligere andelshavere skal fortsætte med at betale en kunstig høj husleje i seks år, men de skal også til at betale betydeligt mere for deres andelsboliglån der nu bliver konverteret fra at være et andelsboliglån til et forbrugslån med en stigning i den årlige rente på 8-10% point. For et lån på 500.000 kr. betyder det altså en stigning i udgiften til at bo på 40 – 50.000 kr. årligt i seks år. Perioden hvor der fortsat skal betales boligafgift fremtræder som værende uforholdsmæssigt lang og vil ramme økonomisk svage beboer urimeligt hård. Vi skal derfor anbefale, at perioden nedsættes til enten to til fire år eller helt afskaffes.

Ad 5: Valuarvurderinger

Valuarvurderinger kan være en del af problemet, da de kan medføre store udsving i prisen på andelsboliger. Det er et ”tag selv bord”, hvor en forening kan puste værdien op ved at vælge den rette valuar. Det er nok svært at udfærdige regler, der effektivt forhindrer dette, og vi vil i stedet anbefale, at valuarvurderinger ikke længere kan anvendes til værdiansættelse af en andelsboligforenings ejendom. Når de offentlige ejendomsvurderinger bliver opdateret således at de afspejler ejendommenes reelle værdi, ser vi ikke længere noget behov for at bruge valuarvurderinger.

Ad 6: Driften af andelsboligforeninger

Igen lægger forslaget vægt på problemer, der ikke er relevante. Det er slået fast både i landsretten og ved Folketingets egen høring i november 2017, at driften af andelsboligforeninger ikke er et problem. Denne

paragraf vil overvejende blot gøre det til en endnu større udfordring at være bestyrelsesmedlem og det bliver svært for foreningerne at hverve nye medlemmer til bestyrelserne.

Efter foreningens mening er der intet behov for at indføre reglerne i §6 c. Såfremt reglerne indføres medfører det en betydelig og uforklarlig stigning i risikoen ved at være bestyrelsesmedlem. Følgende punkter skal i den forbindelse fremhæves som særlig problematiske:

Pkt. 5: Hvorledes skal man som bestyrelsesmedlem vurdere om andelsboligforeningens faste ejendom vedligeholdes forsvarligt i overensstemmelse med foreningens budgetter og generalforsamlingens beslutninger? Er det overhovedet muligt at gøre dette, såfremt der ikke er overensstemmelse mellem det budget, der er besluttet på generalforsamlingen til vedligeholdelse og det beløb, der er nødvendigt i henhold til ejendommens vedligeholdelsesplan?

Pkt. 6 er vidtrækkende og kan have store konsekvenser for det enkelte bestyrelsesmedlem og kræver kompetencer som de færreste andelshavere herunder bestyrelsesmedlemmer besidder i dag.

En generalklausul som i selskabsretten, hører slet ikke hjemme i andelsboligloven, der vedrører foreninger, som er præget af frivilligt arbejde uden gevinst og erhvervsmæssig virksomhed for øje.

Ad 7: Ophævelse af forældelsesfrist på 6 måneder

Foreningen kan tilslutte sig denne del af forslaget.

Generelle betragtninger

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at det forventes, at færre andelsboligforeninger vil gå konkurs, og der derfor ikke forventes øget udgifter til boligstøtte fra det offentlige. Vi er bekendt med, at flere foreninger i den seneste tid er blevet kontaktet af deres kreditorer med henblik på et frivilligt salg, da de i modsat fald kan forvente at blive erklæret konkurs. Det sker naturligvis under en forventning om at reglerne bliver vedtaget som nævnt i lovforslaget. Lovforslaget vil efter vores opfattelse medføre, at der er flere foreninger, der bliver omdannet til lejeboliger end under nuværende lovgivning ved foreningerne enten bliver erklæret konkurs af deres kreditorer eller de bliver tvunget til et frivilligt salg.

Af rapporten "Webfakta" fra daværende Ministerie for By, Bolig og Landdistrikter fremgår det, at andelsboligforeninger ultimo 2013 under ét har en gældsandel på 45% set i forhold til den offentlige ejendomsvurdering. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at "*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*". Såfremt dette er korrekt er der nok mere tale om manglende konkurrence på området end øget risiko. Med lovforslaget blåstempler man den manglende konkurrence på området, i stedet for at igangsætte tiltag, der sikrer øget konkurrence til glæde for forbrugerne og samfundet generelt.

5. januar 2018.

Niels Bjørnstrup, formand for AB-i-krise

Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98

DATO: 3. januar 2018
SAGSNR.: 2017 - 3433
ID NR.: 500561

boligreguleringogejendomsmaegling@erst.dk + julryt@erst.dk + hendav@erst.dk

Høring - over udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskabet (mere robuste andelsboligforeninger)

Ved e-mail af 6. december 2017 har Erhvervsstyrelsen anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:

Generelt

Det er Advokatrådets opfattelse, at det fremsatte lovforslag overordnet indebærer en række særregler, der til en hvis grad er unødige og komplicerende, og uforholdsmæssigt vanskeliggør stiftelsen af nye andelsboligforeninger.

Ændringsforslagene er i nogen grad baseret på enkelte skræmmeksempler. Gennem 00'erne så man de første rigtige forekomster af konkurser og tvangsauktioner for andelsboligforeninger, og det har naturligt medført et ønske om at skærpe reglerne og på den måde undgå gentagelser.

Det er dog Advokatrådets opfattelse, at man ved nærværende forslag opstiller en række særregler, som overordnet allerede er dækket ind af lovgivningens øvrige mere generelle bestemmelser, hvilket giver en række utilsigtede retssikkerhedsmæssige konsekvenser.

Ad 1. Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger

Lovforslagets formulering lægger op til, at der ved stiftelse pålægges andelsboligforeninger at udarbejde vedligeholdelsesplaner på 15 år i stedet for 10 år, jf. § 3b, stk. 1. Samtidig skal vedligeholdelsesplanen for nystiftede andelsboligforeninger opdateres hvert 5. år, jf. § 6c, stk. 2, 2. pkt.

Det er imidlertid uklart, hvor længe forpligtelsen løber. Tages bestemmelsen efter ordlyden, er der tale om en evighedsforpligtelse, der pålægger nystiftede andelsboligforeninger at anvende omkostninger på en ny vedligeholdelsesplan hvert 5. år.

Ses der bort fra andelsboligforeninger med byfornyelseslån, som er undtaget fra reglerne, vil der ske en forskelsbehandling mellem eksisterende og nye andelsboligforeninger. Dette kan få afledte effekter, og der bør med lovforslaget tages konkret stilling til, hvordan denne potentielle forskelsbehandling håndteres på sigt.

Ad 2. Finansiering af en andelsboligforening

Hvilke krav, der stilles til typen af belåning i forbindelse med stiftelse af en andelsboligforening er overordnet en politisk beslutning, som ikke i sig selv giver anledning til retssikkerhedsmæssige bemærkninger. Det kan dog bemærkes, at forslaget ikke flugter med de regler, der ellers gælder på boligmarkedet, og de skærpede krav vil gøre det særdeles vanskeligt fremadrettet at stifte nye andelsboligforeninger.

Det er således Advokatrådets opfattelse, at kravene kan gøre tilbudspligten illusorisk. Man kunne i stedet stille krav om øget egenkapitalfinansiering.

Ad 3. Forældelsesfrist ved rådgivning om lån og kreditter

Lovforslaget lægger op til, at forældelsesfristen forlænges fra 3 til 6 år, for så vidt angår økonomisk rådgivning til andelsboligforeninger, jf. § 3 d.

Erfaringsmæssigt er ændring af forældelsesfrister altid retssikkerhedsmæssigt betænkelige, fordi det kan medføre, at personer eller enheder pludselig rammes af krav, som de med rette havde indrettet sig på var forældede. I forbindelse med udarbejdelsen af forældelsesloven i 2011 blev dette håndteret ved en række komplicerede overgangsregler, der skulle undgå at netop den situation opstod. Der er ikke taget stilling til dette med det nye lovforslag.

Det er endvidere Advokatrådets erfaring, at problemet i de retssager, som har været behandlet for domstolene vedrørende rådgivningskrav, ikke har været længden på forældelsesfristen. Det kan håndteres ved de allerede gældende regler i forældelsesloven. Problemet har været fortolkningen af, hvornår en andelsboligforening "burde vide", at der forelå et muligt krav for mangelfuld rådgivning, og altså hvorfra forældelsesfristen bør regnes.

Efter Advokatrådets opfattelse skal dette dog ikke imødegås ved en ændret forældelsesfrist. En særregel er traditionelt vanskelig anvendelig, og den skaber en anden retstilstand, fordi en lånerådgiver tilfældigvis har en andelsboligforening som kunde.

Udvidelsen bør derimod ske ved specificering af de allerede gældende regler i forældelsesloven, således at det er mere klart fra hvilket tidspunkt den allerede gældende forældelsesfrist på 3 år skal regnes. På den vis opnås det samme mål uden at skabe særtilstande på et givent retsområde.

Samtidig bør der tages endelig stilling til, om andelsboligforeningen behandles som forbrugere i finansielle sammenhænge, og således kun tilbydes de produkter, som forbrugere traditionelt har adgang til, og den beskyttelse som ydes dem i den sammenhæng. Havde dette været tilfældet tidligere, havde en lang række af de mere komplicerede lånetyper og -instrumenter, som blev solgt ind til andelsboligforeninger i 00'erne, ikke været en mulighed.

Med en præcisering af "burde viden" begrebet i forældelsesloven og af andelsboligforeningers forbrugerstatus, vil man efter Advokatrådets opfattelse komme langt nærmere målet om at holde finansielle rådgivere ansvarlige - uden utilsigtede retssikkerhedsmæssige konsekvenser.

Ad 4. Andelshavers overgang til lejer ved konkurs

Der er med det nye forslag taget endelig stilling til, hvordan lejen for andelshavere, som overgår til lejere ved tvangssalg eller konkurs, skal fastsættes. Dette er overordnet positivt og tiltrængt.

Det er dog et problem, at reglerne om lejefastsættelse er meget komplicerede i forvejen, og indførelse af endnu en ny lejeberegningsform må antages at føre til problemer og retssager.

Bestemmelsen er endvidere – tilsyneladende – formuleret som en maksimallejebestemmelse, og det er ikke klart, om den gælder ved siden af eller i stedet for andre lejefastsættelsesbestemmelser. I førstnævnte tilfælde vil bestemmelsen ikke være procesbesparende, da de verserende sager vedrører nedsættelse af huslejen til et lavere niveau.

Advokatrådet forstår bestemmelsen i § 4 således, at andelshaverne har en forlejeret (option) på at leje på de vilkår, som udlejer fastsætter i henhold til gældende lejelovgivning. Det er i den forbindelse fint at lægge yderligere rammer for lejevilkårene i form af reglerne for deposita, maksimal- eller minimalleje i en periode, men hvis bestemmelsen skal have en procesbesparende effekt, skal formuleringen være klarere.

Det bør også overvejes, om reglerne skal gælde ved et frivilligt salg. Hvis en andelsboligforening uden at være nødlidende enstemmigt vælger at opløse sig selv, og frasælge ejendommen, har de nu tidligere andelshavere også krav på at blive lejere hos den nye ejer af ejendommen, og de kan principielt have samme beskyttelsesbehov.

Ad 5. Valuarvurderinger

Formålet med de forøgede krav til de valuarer, som udfører vurderinger af andelsboligforeningers ejendomme, er at komme situationer med alt for højt vurderede ejendomme til livs.

Det er en politisk og til en vis grad prisværdig intention, og den skaber efter Advokatrådets opfattelse ikke nogen konkrete retssikkerhedsmæssige spørgsmål.

Ad 6. Driften af en andelsboligforening

Indførelse af en række konkrete bestyrelsesopgaver i det nye lovforslag er et forsøg på at højne forståelsen for og ensretningen af bestyrelsens opgaver i en andelsboligforening.

Retssikkerhedsmæssigt er det dog Advokatrådets bekymring, at så konkrete regler lægger et forholdsmæssigt stort ansvar over på en frivillig forenings bestyrelse, som i sin natur netop ikke er eller skal bestå af professionelle.

De økonomiske rammer en bestyrelse arbejder indenfor, og den indflydelse deres beslutninger kan have på enkelte andelshaveres privatøkonomi, gør det sandsynligt, at indførelse af så konkrete opgaver vil medføre en klar forøgelse af sager om erstatningskrav mod bestyrelsen og/eller enkeltmedlemmer.

Dette har næppe været formålet og henset til, at det erfaringsmæssigt allerede nu er vanskeligt at få frivillige andelshavere til at stille op til bestyrelsen, er det næppe heller en hensigtsmæssig udvikling.

Yderligere har man med lovforslagets § 7 indsat en generalklausul, som i vidt omfang svarer til det selskabsretlige (og foreningsretligt anerkendte) ligebehandlingsprincip.

Der kan dog være et særligt problem ved at kodificere princippet, netop når det kommer til andelsboligforeninger.

I mange vedtægter er indskrevet muligheden for, at generalforsamlingen med det relevante flertal kan ændre på indskudsfordelingen mellem andelshaveren med henblik på at sikre, at disse afspejler andelenes indbyrdes værdi. Dette er praktisk anvendeligt, fordi mange andelsboligforeninger af historiske grunde ikke har en sammenhæng mellem det oprindeligt indbetalte indskud, boligafgiften og den "andel" af foreningens formue, som en enkelt andelshaver rent faktisk har brugsret over.

En beslutning vedrørende dette vil dog principielt skaffe visse andelshavere en fordel, fordi deres andelsværdi forøges på bekostning af de øvrige andelshavere. Der kan argumenteres for, at en sådan beslutning netop ikke er utilbørlig, men det er i hvert fald et diskussionspunkt, som må antages at kunne føre til utilsigtede juridiske stridigheder.

Retssikkerhedsmæssigt er det uhensigtsmæssigt, at en andelsboligforening som har vedtaget et sæt vedtægter med den hensigt om nødvendigt at kunne ændre indskudsfordelingen, pludselig forhindres i dette af ny lovgivning.

Såfremt lovgiver ønsker at fastholde en kodificering af generalklausulen bør beslutninger, som er hjemlet i vedtægterne og dermed accepteret af de enkelte andelshavere ved deres indtræden i foreningen, konkret undtages.

Ad 7. Ophævelse af forældelsesfrist på 6 måneder

Med lovforslagets pkt. 9 ophæves 6 måneders forældelsesfrist for overprissager ved handel af andelsboligforeninger.

Dette er overordnet set problematisk, da ophævelsen risikerer at ramme en målgruppe, som det ikke er intentionen at belaste.

Sager om overpriser falder overordnet i to grupper:

- 1) Rene ”penge under bordet”-sager
- 2) Sager, som vedrører overpris på grund af forkert beregnet andelsværdi eller forbedringer.

I gruppe 1 er 6 måneders fristen uproblematisk, fordi de, som rent faktisk har betalt penge under bordet, har rigelig tid til at indbringe dette for domstolene, og dermed afbryde forældelsen.

Gruppe 2 er mere vanskelig, fordi sælgere af en andelsbolig sædvanligvis er forbrugere, og (med mindre der er tale om svigagtige forhold) ikke har konkret indflydelse på, hvordan deres andelsværdi eller forbedringer værdiansættes. Sagerne kan således vedrøre spørgsmål, hvor retspraksis jævnligt har været uklar, såsom hvornår og hvordan værdien af renteswaps og andre finansielle instrumenter skal indregnes i andelskronen, hvornår udgiften til en byggesag skal medtages som et passiv, eller hvordan forbedringer skal nedskrives over tid.

Det er således gruppe 2, der bliver ramt af den ændrede forældelsesfrist, hvilket vil skabe flere retssager og større utryghed hos sælgere, der i god tro har disponeret deres salgsprovenu i forbindelse med køb af ny bolig.

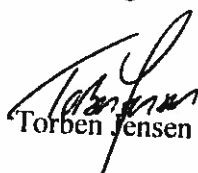
Advokatrådet kan derfor ikke anbefale denne udvidelse af forældelsesfristen.

Konklusion

Det er sammenfattende Advokatrådets holdning, at de mange nye særregler, som indføres på området for andelsboligforeninger, på nogle områder medføre en mere usikker retstilstand og dermed en forringet retssikkerhed for bl.a. andelshaverne og andelsboligforeningerne.

Der bør ved lovforslagets endelige udformning i højere grad søges at tilpasse lovforslaget med de allerede gældende mere generelle regler i den øvrige lovgivning, som i vidt omfang allerede med en mindre specificering kan omfatte det ønskede formål.

Med venlig hilsen


Torben Jensen



**Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø**

København, den 5. januar 2018

Høringssvar vedrørende høring over udkast til forslag til lov om ændring af andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (mere robuste andelsboligforeninger).

ABF, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, har følgende bemærkninger til lovforslaget:

Indledningsvis bemærkes, at ABF, som medlem af arbejdsgruppen om ansvarlig drift af andelsboligforeninger, er enig i hovedprincipperne bag lovforslaget.

ABF har til den endelige udformning af lovforslaget, herunder de nye punkter der er indføjet efter, at arbejdsgruppen har afsluttet sit arbejde, følgende kommentarer:

Ad § 3 b og bemærkningerne hertil.

ABF mener ikke, at § 3 stk. 1, 2. punktum skal tilføjes. Dette skyldes, at langt de fleste andelsboligforeninger, der er tænkt omfattet af disse regler, er foreninger stiftet ved køb af hidtidige udlejningsejendomme, der i det store og hele vil være omfattet af bestemmelserne i boligreguleringsloven. Vedligeholdelsesplanerne efter boligreguleringsloven er alene 10-årige. Hermed vil der for langt de fleste nystiftede foreninger ikke være krav om en 15-årig vedligeholdelsesplan, men alene en 10-årig vedligeholdelsesplan. ABF vil derfor foreslå, at § 3 b stk. 1, 2. punktum udgår.

I bemærkningerne til lovforslaget § 1 nr. 2 er i 2. afsnit angivet, at vedligeholdelsesplanen ifølge de nugældende regler skal udleveres til en køber af en andelsbolig. Det bemærkes, at det ikke i dag er nødvendigt at udlevere vedligeholdelsesplanen, den skal blot være tilgængelig for købere af en andelsbolig, f.eks. på foreningens hjemmeside. Dette bør der ikke ændres ved, da vedligeholdelsesplanerne ofte er meget omfattende.

Ad § 3 c og bemærkningerne hertil.

Det bemærkes, at ABF er enig i princippet om, at der kun kan aftales afdragsfrihed for finansieringsaftaler, der ydes mod sikkerhed indenfor de første 40% af andelsboligforeningens realkreditlån med pant i foreningens ejendom. ABF ønsker at præcisere, at det for ABF i arbejdsgruppen har været en forudsætning, at den del af finansieringen, der lå ud over de 80%, det vil sige banklån og kassekredit op til 95% af ejendommens

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

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

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFNyt. ABF har mere end 5.000 medlemsforeninger og repræsenterer over 100.000 andelshavere.



værdi fortsat blev tilbudt som hidtil, dels ved en kassekredit med et maksimum svarende til mellem et halvt og helt års boligafgift og lejeindtægter og resten med et banklån med afdrag.

ABF er blevet opmærksom på, at nogen pengeinstitutter overvejer at gøre hele bankfinansieringen afdragsfri, samt at den del af realkreditlånet der afdrages skal ske med rentetilpasning. Såfremt dette sker, får foreningerne ikke den robusthed, som det har været arbejdsgruppens tanke, at foreningerne skulle få.

ABF finder, at det er meget vigtigt, at nye andelsboligforeninger får en robusthed til at klare rentestigninger på den del af gælden, der ikke er fastforrentet, og finansiering af større forbedringsarbejder, hvilket vil kunne ske, hvis der afdrages på 40% af et fastforrentet realkreditlån samt på banklånet som hidtil.

Endelig er det efter ABF's opfattelse ikke hensigtsmæssigt, at det i teksten angives, at købesummen ikke må erlægges kontant, idet købesummen stort set altid er aftalt som kontante købesummer. Den kontante købesum finansieres så af andelsboligforeningen. ABF vil derfor foreslå, at ordene "og erlægges købesummen ikke kontant" udgår af teksten.

Endvidere skal vi gøre opmærksom på, at karenperioden bør løbe fra lånets udbetaling idet foreningens stiftelse i visse tilfælde kan ske op til flere år før lånets udbetaling.

Ad § 3 d og bemærkningerne hertil:

§ 3 d om en forældelsesfrist for rådgivere på 6 år er indføjet efter afslutningen af arbejdsgruppens arbejde. ABF har for så vidt ingen indvendinger mod, at forældelsesfristen for rådgivere forlænges, men mangler en redegørelse for, hvorledes dette vil spille sammen med almindelige passivitetsbetragtninger. Derudover er ABF bekymret for, om en forlængelse af forældelsesfristen for rådgivere vil medføre, at præmierne på rådgiveransvarsforsikringerne og omkostninger og bidrag på lån vil stige betragteligt med deraf følgende forøgelse af andelsboligforeningernes udgifter generelt.

Ad § 4 stk. 3 – 9 og bemærkningerne hertil:

Til § 4 stk. 3 har ABF forslag til et par sproglige rettelser. Ad litra a "overtages" bør ændres til "er overtaget" og i litra b foreslås "overdrager" ændret til "har overdraget".

ABF mangler i bemærkningerne en kommentar om hvilken leje, der forventes at være gældende ved frivillige salg af foreningens ejendom. Er det overladt til domstolenes fortolkning? Eller er det lejelovgivningens regler? Eller kan dette frit aftales? Hvis det sidste antages, gælder dette da også de andelshavere, der har stemt imod en opløsning af foreningen?

Ad § 4 stk. 5 – Denne bestemmelse bør deles i 2 efter 2. punktum, idet 3. og 4. punktum ikke har nogen sammenhæng med 1. og 2. punktum.

Ad § 4 stk. 5, 1. og 2. punktum om regulering af nettoprisindeks. ABF mener ikke, at denne bestemmelse skal medtages. Lejen efter stk. 3 er en leje, der overstiger den leje, der kan fastsættes efter lejelovgivningens



almindelige regler. Der er ingen begrundelse for, at denne leje skal pristalsreguleres, og dermed øge forskellen mellem lejen fastsat efter lejelovgivningen og den leje, der opkræves efter stk. 3. Boligafgiften i en andelsboligforening pristalsreguleres ikke, og den del af boligafgiften, der dækker ydelser på lån, stiger ikke med pristallet.

Ad stk. 5, 4. punktum – 4. punktum forekommer lidt uklar i formuleringen, selvom meningen fremgår klart af bemærkningerne. ABF vil foreslå, at man i stedet skriver: "Når udlejer én gang har fastsat lejen efter reglerne i lejelovgivningen, kan stk. 3 ikke længere benyttes".

Ad § 4 stk. 6 – ABF vil foreslå, at man for at præcisere meningen, som den fremgår af bemærkningerne, tilføjer: ", herefter fastsættes lejen efter lejelovgivningen, dog kan boligreguleringslovens § 5 stk. 2 ikke anvendes overfor den, som på overtagelsestidspunktet var andelshaver".

Ad § 4 stk. 7 – Ordene "efter lejelovens regler" forekommer unødvendige og foreslås slettet, idet der vel hverken kan kræves forudbetalt leje og depositum efter lejelovens regler eller andre regler.

Ad § 4 – nyt stykke – ABF mener i øvrigt, at der bør indføres et nyt stykke mellem det nuværende stk. 6 og 7 vedrørende de forbedringer, der er bekostet af den tidligere andelshaver. ABF vil foreslå, at der som nyt stk. 7 indføres følgende: "Den, der har erhvervet en andelsboligforenings ejendom, som anført i stk. 3 litra a og b, kan ikke opkræve leje for forbedringer bekostet af de tidligere andelshavere, så længe disse er lejere. Den lejer som på overtagelsestidspunktet var andelshaver har endvidere ret til godtgørelse efter lejelovens § 62 litra a stk. 4 og 6-8 for disse forbedringer". Grunden til ønsket om denne præcisering skyldes, at disse forbedringer ikke indgår i ejendommens værdi som udlejningsejendom, når de er bekostet af andelshaverne, og der betales heller ikke boligafgift for disse forbedringer. Dette er i modsætning til forbedringer gennemført af andelsboligforeningen som sådan, som en ny ejer af ejendommen kan beregne forbedringsforhøjelse for.

Ad § 5 stk. 3 litra b og bemærkningerne hertil:

ABF vil foreslå, at der i selve lovteksten før udlejningsejendom anføres "privat udlejningsejendom", således at det klart fremgår, at ejendommen skal vurderes som udlejningsejendom og ikke som andelsboligforenings-ejendom. Dette må også meget gerne præciseres i bemærkningerne.

Ad § 6 c stk. 3 og bemærkningerne hertil:

ABF er enig i, at købere af andelsboliger og foreningens andelshavere skal oplyses bedst muligt. Imidlertid stiller ABF sig lidt uforstående overfor kravet om, at bestyrelsen pålægges at fremlægge et nyt skema med centrale nøgleoplysninger om foreningen på generalforsamlingen i betragtning af, at hovedparten af nøgleoplysningerne fra andelsboligforeningens nøgleoplysningsskema allerede i dag er en integreret del af foreningens regnskab.

Endvidere må ABF endnu en gang gøre opmærksom på, at langt fra alle andelsboligforeninger beregner deres andelspriser efter areal. En oplysning på et løst ark eller forrest i regnskabet med opgørelse af en m²-pris



vil i foreninger, hvor fordelingen af formuen sker på et andet grundlag end efter areal være stærkt misvisende. Skal der udleveres centrale nøgleoplysninger om blandt andet andelsværdierne, må det ikke være andelsværdi pr. m², men den korrekte andelsværdi i den konkrete forening.

ABF er ikke enig i, at der pålægges foreningerne at fremlægge yderligere skemaer udover det nøgleoplysningsskema og det regnskab, der i forvejen udarbejdes. Såfremt der på generalforsamlingen skal fremlægges nye oplysninger, bør disse være en integreret del af foreningens regnskab f.eks som en side forrest i regnskabet, eller det nøgleoplysningsskema, der allerede nu udformes.

Ad § 16 stk. 3 – ophævelse af 2. og 3. punktum og bemærkningerne hertil:

ABF skal gøre opmærksom på, at den korte forældelsesfrist i sin tid blev indsat ud fra den betragtning, at de, der havde betalt sorte penge, ville vide dette fra det øjeblik, pengene var betalt, og derfor anså man en reaktionstid på 6 måneder for tilstrækkelig, og man ønskede med den korte frist at sikre, at den sælgende andelshaver ikke i mange år frem kunne blive mødt med tilbagebetalingskrav. Når bestemmelsen ophæves, vil det betyde, at også de tilfælde af overpris, der skyldes forkerte regnskaber, fejl fra rådgivere m.v. vil kunne gøres gældende overfor sælger indenfor den almindelige forældelsesfrist på 3 år. ABF er for så vidt enig i, at forældelsesfristen på 6 måneder er lige kort nok, også for egentlige sorte penge. Det kunne imidlertid overvejes, om man i stedet for helt at fjerne fristen, måske forlængede fristen til 18 måneder eller 2 år, således at der også blev taget det hensyn, man hidtil har taget til den sælgende andelshaver.

Ad lovens § 3

Der bør i lovens § 3 anføres en overgangsregel for så vidt angår brugen af § 3 c. Der bør tages stilling til, om § 3 c skal anvendes på handler, hvor ejendommen, der tilbydes lejerne efter lejelovens tilbudspligtsregler inden 1. juli 2018 eller på handler som har overtagelsesdag efter 1. juli 2018. Det er umiddelbart ABF's opfattelse, at loven bør træde i kraft for foreninger, hvor ejendommen enten er tilbudt lejerne eller har overtagelsesdag efter 1. juli 2018, for at undgå omgåelsestilfælde.

Med hensyn til bemærkningerne har ABF udover ovennævnte bemærkninger følgende kommentarer:

Ad bemærkningerne punkt 2.2.1 – 3. afsnit – Her bør efter "der" anføres ordet "generelt".

Ad § 2.4.1 – 1. afsnit, 2. punktum – Der er vel ikke tale om en "ophævelsessituation", men "en hver form for opløsning".



■ Med venlig hilsen

Jan Hansen
Direktør



Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Sendt pr. mail til boligreguleringogejendomsmaegling@erst.dk samt
cc. til julryt@erst.dk og hendav@erst.dk

15. januar 2018

Vesterbrogade 32
1620 København V

Telefon 33 43 70 00
mail@danskeadvokater.dk
www.danskeadvokater.dk

Dok.nr. D-2018-001732

Vedr.: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (mere robuste andelsboligforeninger)

Ved brev af 6. december 2017 har Erhvervsstyrelsen sendt udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber ("andelsboligloven") i høring med anmodning om bemærkninger.

Erhvervsministeren nedsatte den 20. februar 2017 en arbejdsgruppe med deltagelse af repræsentanter fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Finans Danmark og Erhvervsministeriet. Arbejdsgruppen 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 i maj 2017. 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.

Udkastet har været behandlet i bestyrelserne for Danske BOLIGadvokater, Danske Ejendomsadvokater og Danske Insolvensadvokater, der fungerer som Danske Advokaters fagudvalg inden for de nævnte områder.

Indledningsvis bemærkes det, at lovudkastet tager udgangspunkt i nogle problemstillinger, der knytter sig til stiftelse af andelsboligforeninger i årene op til den finansielle krise, og at der både i 2013 og 2015 er gennemført ændringer af andelsboligloven med det formål at styrke gennemsigtigheden på andelsboligmarkedet.

Danske Advokater bemærker også, at lovudkastet rejser en række spørgsmål i forhold til anden lovgivning, f.eks. lejelovgivningen, og at det ville have været hensigtsmæssigt med en mere gennemgribende behandling af og overvejelse med hensyn til andelsboligområdet.

Nedenfor er der redegjort for Danske Advokaters bemærkninger til lovudkastet syv dele.

AD 1 – SKÆRPEDE KRAV TIL STIFTELSE AF ANDELSBOLIGFORENINGER

Forslaget går ud på at indføre skærpede krav i forbindelse med stiftelse af private andelsboligforeninger.

Danske Advokater finder, at forslaget om et stiftelsesbudget, der dækker en periode på mindst 15 år, samtidig med indførelse af et lovkrav om en vedligeholdelsesplan også på 15 år, er ganske fornuftigt. Dog skal det bemærkes, at flere poster vil være behæftet med væsentlig usikkerhed, og at denne usikkerhed blot vil forøges for en 15-årig periode. Det kan endvidere bemærkes, at det vil påføre ejer en ekstra omkostning, idet ejeren løbende kun har haft pligt til at udarbejde 10-årige budgetter.

Omkring vedligeholdelsesplan skal det tidsmæssige aspekt i forhold til en stiftelse fremhæves. Såfremt vedligeholdelsesplanen ikke foreligger på tidspunktet for tilbydelse af ejendommen til lejerne, vil det være vanskeligt at nå at få et gennearbejdet beslutningsgrundlag, idet der alene er en 10 ugers frist for lejerne til at stifte en andelsboligforening.

Det bør overvejes, om der med henblik på, at der fra starten bliver lavet den optimale budgetlægning og de optimale vedligeholdelsesplaner, bør ske tilpasning af lejelovens § 103, der bl.a. har følgende tekst:

"Acceptfristen skal være mindst 10 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

...

Senest samtidig med tilbuddet skal ejeren give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, leje forhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til denne lov og lov om midlertidig regulering af boligforholdene",

Med nye skærpede krav til fremtidige stiftelser bør lejernes acceptfrist, i lejelovens kap. XVI om tilbudspligt, i øvrigt forlænges fra 10 uger til 12 uger (juli måned fraregnet). Den nugældende 10-ugers frist opleves i praksis som en forholdsvis kort frist, og ambitionen bag de nye lovregler bør derfor støttes op af, at lejerne får den fornødne tid til at stifte en god og sund andelsboligforening.

Det vil kunne give den tilbydende andelsboligforening tilstrækkelig tid til at få det bedste stiftelsesgrundlag på plads eller/og således, at ejeren med nævnte tilbud skal sende oplysninger, der umiddelbart svarer til budget- og vedligeholdelseskravene i § 3 a og 3 b, og således kan anvendes ved andelsboligforeningens stiftelse. Af boligreguleringslovens § 18 a fremgår således allerede for ejendomme, der er omfattede af disse regler, at udlejerens hvert år inden den 1. juli skal udarbejde en plan for ejendommens vedligeholdelse i den kommende 10-årsperiode. Planen skal omfatte større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Vedligeholdelsesplaner udarbejdet i medfør af boligreguleringsloven skal som minimum dække en 10-årig periode (en længere periode er frivillig), og ikke den 15-årige periode, som lovforslagets ændring af § 3 a lægger op til. Det forekommer derfor ikke hensigtsmæssigt at foretage en henvisning til vedligeholdelsesplaner udarbejdet i medfør af anden lovgivning, men det er nærliggende at tilpasse, at eksisterende materiale efter boligreguleringslovens § 18 a er blandt det materiale, der fra ejer skal gives til en stiftende andelsboligforening i forbindelse med tilbud.

Det hjælper ikke meget, hvis ikke der samtidig indføres krav om, at de strengt nødvendige vedligeholdelsesarbejder skal udføres, og at der skal hensættes et tilstrækkeligt beløb i budgettet til gennemførelse heraf.

At stiftelsesbudgettet skal dække en periode på mindst 15 år er også begrundet i, at det vil synliggøre en højere ydelse på realkreditfinansieringen som følge af udløb af en eventuel afdragsfri periode på 10 år. Man bør dog overveje at indsætte bestemmelse om, at der i budgettet efter det 10'ende år ikke må budgetteres med en låneomlægning med en ny 10-årig afdragsfri periode, men at der efter udløbet af den afdragsfrie periode skal budgetteres med afvikling af det eksisterende lån, således at det tydeliggøres over for andelshaverne, hvor meget boligydelsen stiger, når den afdragsfrie periode udløber på det pågældende lån. Ofte refinansierer andelsboligforeningerne deres afdragsfrie lån med nye afdragsfrie lån, når afdragsfriheden ophører.

De fleste andelsboligforeninger vil typisk vælge afdragsfrie realkreditlån og afdrage tilsvarende mere på bankfinansieringen, fordi sidstnævnte er højere forrentet. Ved den afdragsfrie periodes udløb må man derfor også tage højde for, om ydelserne på bankfinansieringen nedsættes, når der skal afdrages på realkreditfinansieringen.

Det skal bemærkes, at optaget banklån i forbindelse med købet og stiftelsen af andelsboligforeningen ofte vil være variabelt forrentet, hvorfor budgetterne ikke kan tage højde for de faktiske rentekomkostninger, idet det fremtidige renteniveau er ukendt, ligesom bidragssatserne på kreditforeningslåne kan ændres.

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

Med en 15-årig budgetperiode findes bestemmelsens 3. punktum at blive unødvendig, idet 3. punktum ellers vil angå forhold, der ligger mere end 15 år ude i fremtiden. Bestemmelsens 3. punktum lyder: *"Der skal for den del af finansieringsperioden, der ikke er dækket af budgettet, foreligge en prognose, der tager højde for væsentlige økonomiske forhold i foreningens økonomi, der er kendskab til på tidspunktet for stiftelsen."*

AD 2 – FINANSIERING AF EN ANDELSBOLIGFORENING

Forslaget går ud på at indføre bestemmelser, der begrænser en andelsboligforenings muligheder for at finansiere ejendommen med afdragsfrie lån ved stiftelse af andelsboligforeningen.

Det er et politisk spørgsmål, hvilke krav der skal stilles til belåning i forbindelse med stiftelse af en andelsboligforening, men det forekommer uheldigt, at man på denne måde pålægger långiver og låntager en særlig låntype og særlig belåningsgrad. Sådanne særlige regler vil også kunne begrænse konkurrencen på markedet.

Man skal endvidere være opmærksom på, hvordan tilbudsreglerne i praksis vil kunne blive påvirket, og på risikoen for at udhule lejernes forkøbsret.

§ 3c vil - som den er formuleret - ikke få nogen nævneværdig betydning i praksis, da udlejningsejendomme typisk sælges ved kontanthandler, hvor sælgeren modtager købesummen kontant, og køber selv indhenter eventuel fornøden låne-finansiering. Bestemmelsen skal i stedet blot rette sig mod den lånefinansiering, som andelsboligforeningen indhenter til brug for købet af ejendommen.

AD 3 – FORÆLDELSESFRIST TIL RÅDGIVNING OM LÅN OG KREDITTER

Forslaget går ud på at indføre en specifik forældelsesfrist i andelsboligloven vedrørende rådgivning om lån og kreditter. Forslaget vil indebære, at forældelsesfristen forlænges fra 3 til 6 år.

Forslaget rejser spørgsmål i forhold til den almindelige forældelsesretlige lovgivning, som bør være det rette sted at regulere disse forhold, ligesom der efter Danske Advokaters opfattelse ikke er behov for en sådan forlængelse.

AD 4 – ANDELSHAVERS OVERGANG TIL LEJER VED KONKURS

Forslaget går ud på at indføre en regulering, der gør det klart, på hvilke vilkår en andelshaver fortsat har brugsret som lejer.

Danske Advokater hilser overordnet klarere regler om lejeafsættelse mv. for de andelshavere, der overgår til at være lejere (de "nye lejere"), velkommen. De foreslåede regler medfører imidlertid efter Danske Advokaters opfattelse ganske mange nye spørgsmål og problemstillinger, ligesom der er en lang række forhold relateret til såvel lejeloven som boligreguleringsloven, som ikke synes afklaret. Som eksempler kan følgende nævnes:

Såfremt den foreslåede bestemmelse udspringer af en præmis om, at der er behov for et lovmæssigt værn mod, at andelshaverne spekulerer i at lade deres andelsboligforening gå konkurs, med henblik på at overgå til at blive lejere på almindelige lejevilkår - herunder omkostningsbestemt leje – hviler den foreslåede bestemmelse på en præmis, der er utidssvarende. Da andelshaverne i dag typisk lægger et indskud i størrelsesordenen 10 % af købesummen, vil andelshaverne typisk ikke have nogen interesse i at lade andelsboligforeningen gå konkurs, for derved at miste (størsteparten af) deres indskud – ud over værdien af andelshaverens eventuelle individuelle forbedringer af boligen. Desuden vil en bestemmelse som den foreslåede føre til, at der blandt andelshaverne vil kunne opstå en modvilje mod forhøjelse af boligafgifter - til ugunst for andelsboligforeningen. Endeligt sætter den foreslåede bestemmelse sig "mellem to stole" – lovgivningsmæssigt set – idet der etableres en lejemæssig hybrid, hvis rækkevidde formentlig vil føre til en række retssager, og som reelt ikke vil være til gavn for den eksterne køber af en nødlidende andelsboligforenings ejendom. En andelshavers boligafgift er ikke nødvendigvis en entydig størrelse. I en nystiftet andelsboligforening vil nogle andelshavere eksempelvis typisk betale et tidsbegrænset tillæg til boligafgiften – et såkaldt moderniseringstillæg - der modsvarer, at den pågældende andelshavers bolig er lejelovsmæssigt set forbedret, og at lejen derfor i medfør af boligreguleringslovens § 5, stk. 1 eller 2, er højere end en omkostningsbestemt leje. Sådanne variationer i andelshavernes boligafgifter vil uundværligt give anledning til tvister.

Lovgiver har lagt op til, at man anvender den forudsætning, at der er tale om "fortsættelse af brugsforholdet". Denne teoretiske tilgang vil medføre en ændring af retstilstanden, da man ind til nu må konkludere, at retten er nået frem til, at der er tale om "nye lejeforhold", jf. GD1989.20Ø og Edlund og Grubbe i T:BB 2013.497. De seneste afgørelser fra Ankenævnet i København går dog i samme retning som lovforslaget.

Danske Advokater er enig i, at man teoretisk må anse det for at være en fortsættelse af brugsforholdet, og at man derfor hindrer, at den nye lejer kan blive mødt med væsentligt forringende vilkår, herunder betaling af depositum og forudbetalt leje.

Når lovgiver har valgt at følge den teoretiske vinkel om, at der er tale om en fortsættelse af brugsforholdet, er det klart, at det er nødvendigt at indføre nye lejefastsættelsesbestemmelser.

Anvendelsen af denne teoretiske tilgang medfører imidlertid nogle praktiske problemstillinger, som Danske Advokater opfordrer lovgiver til at tage stilling til forud for den endelige vedtagelse af loven.

Lejen på overtagelsestidspunktet

Det skal bemærkes, at maksimeringen af lejen til gennemsnittet af boligafgiften for de foregående 4 år kan frygtes at fjerne andelshavernes incitament til at forsøge at redde en andelsboligforening ved fastsættelse af en højere boligafgift i en periode.

Den fremtidige lejefastsættelse

Som det fremgår af udkastet til lovforslagets § 4 overgår lejefastsættelsen fra reglerne i andelsboligloven til lejelovgivningens normale regler efter maksimalt 6 år efter ejerskiftet af ejendommen. Det fremgår imidlertid ikke, hvilke regler der finder anvendelse. Efter en almindelig sproglig forståelse af udkastet må dette bevirke, at en udlejer kan anvende de regler som passer på ejendommens og moderniseringsstandarder.

Man kunne med fordel i forarbejderne tage stilling til de regler, der skal gælde for fordelingen af vedligeholdelsespligten i 6-års-perioden, dvs. om den aftalte vedligeholdelsesfordeling i andelsforeningen fortsætter eller om udlejer skal påtage sig den indvendige og udvendige vedligeholdelse i medfør af lejelovens regler. Hvis udlejer skal påtage sig den indvendige vedligeholdelsespligt, kunne det præciseres, om lejen skal indeholde hensættelserne til indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22.

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, med mindre den leje, der kan fastsættes efter lovgivningen, overstiger denne, når

- a) Andelsboligforeningens ejendom overtages efter retsplejelovens regler om tvangsauktion over faste ejendom eller*
- b) En andelsboligforeningens konkursbo overdrager andelsboligforeningens faste ejendom*

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

Formuleringen "lejen. ...kan ikke fastsættes til et beløb, der overstiger...." gør bestemmelsen til en maksimeringsregel. Dette harmonerer ikke med den tilhørende lovkommentar.

Der er som § 4, stk. 4, foreslået en bestemmelse, der skal hindre, at de tidligere andelshavere omgår lejefastsættelsen ved at bytte lejligheder internt. Der er andre

muligheder for omgåelse, f.eks. ved at bytte med en lejlighed i en anden ejendom for senere at bytte tilbage. Mulighederne for omgåelse skyldes, at den særlige lejefastsættelse er knyttet til den tidligere andelshaver og ikke til selve lejemålet. Det foreslås derfor at lade lejen være gældende indtil udløbet af 6 års perioden i udkastets § 4, stk. 6, selvom den tidligere andelshaver måtte fraflytte. En sådan model vil også reducere usikkerheden om lejeindtægterne i 6-årsperioden og dermed gøre det muligt at opnå en højere pris for ejendommen. Dette vil mindske kreditorernes tab på nødlidende lån mv. til andelsboligforeningen.

Til den foreslåede formulering af:

"Stk. 5. ... 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 lejelovgivning. Udlejers brug af 3. pkt. er bindende."

er Danske Advokaters bemærkning, at det bør overvejes, om ikke ny udlejer allerede fra dagen for overtagelse af ejendommen kan give afkald på leje efter stk. 3, hvis udlejer ønsker dette, således at der ikke skal være en uhensigtsmæssig mellempperiode på 3 måneder.

Til den foreslåede formulering af:

"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."

er Danske Advokaters bemærkning, at der ikke ses at være nogen overgangsproces ved udløbet af de højst 6 år. Forventes det, at udlejer varsler en leje til ikrafttræden på dagen for udløbet af de 6 år, og hvad sker der, hvis en sådan varsling påklages, og der herefter opstår en mellempperiode fra udløbet af de 6 år, indtil der foreligger bindende og endelig fastsættelse af leje herefter?

Det er for denne bestemmelse særlig relevant at få afklaret, om de foreslåede regler finder anvendelse på ejendomme, der forud for lovens ikrafttræden var en andelsboligforeningsejendom, der blev ejerskiftet efter gældende § 4 eller ej.

De foreslåede ikrafttrædelsesbestemmelser (§§ 3 og 4) forholder sig ikke til dette spørgsmål.

Individuelle forbedringer

Danske Advokater forudser, at der vil kunne komme en del konflikter vedrørende de individuelle forbedringer, og hvordan disse lejeretligt skal vurderes, herunder i forhold til den omkostningsbestemte leje i boligreguleringslovens § 5. I andelsboligretten er de individuelle forbedringer "ejet" af andelsbolighaveren, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 12. Dette bevirker, at andelshaveren kan medtage den kapitaliserede forbedring ved en fraflytning (såfremt der er en køber, der vil betale for det). Det kan derfor siges, at de individuelle forbedringer er andelshavers ejendom.

Ved andelsforeningens overgang til en udlejningsejendom skal der derfor tages stilling til, hvorledes de individuelle forbedringer af lejlighederne, udført af andelshaverne, mens ejendommen var ejet af andelsboligforeningen, skal bedømmes. Kan sådanne individuelle forbedringer danne grundlag for en forhøjet leje i medfør af boligreguleringslovens § 5, stk. 1. og /eller stk. 2. jf. også bemærkninger neden for vedrørende gennemgribende renoverede lejemål?

Danske Advokater efterlyser i den forbindelse klare regler om, hvordan disse forbedringer skal håndteres, herunder om andelshaveren bibeholder ejendomsretten til forbedringerne eller om disse fortabes ved konkursen.

Det er nødvendigt med klare regler for dette, da dette vil være udslagsgivende for, om en lejer må tage forbedringer med sig ved fraflytning eller ej, forudsat at de kan medtages, uden det går ud over ejendommen.

Gennemgribende renoverede lejemål

Danske Advokater forudser, at en del investorer, der ønsker at købe nødlidende andelsboligforeninger, vil se på, om man kan anse lejemålene for at være gennemgribende renoverede i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Sondringen vedrørende de individuelle forbedringer er også i denne henseende nødvendig, for at man kan finde ud af, om man kan sige, at lejemålet er gennemgribende renoveret eller ej. Hvis der kan svares bekræftende, kan investor opkræve en betydelig højere leje end ellers.

I den forbindelse efterspørger Danske Advokater klare regler for, om reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 4, finder anvendelse, således at udlejer ikke kan anvende andelsboligforeningens tidligere moderniseringer på ejendommen og/eller de enkelte andele i forbindelse med vurdering af, om fremtidig leje kan vurderes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, eller ej.

I samme forbindelse efterspørger Danske Advokater klare regler for, om orienteringskravet i boligreguleringslovens § 5, stk. 4, finder anvendelse. Såfremt det finder anvendelse, vil en udlejer ikke kunne anvende reglerne om boligreguleringslovens § 5, stk. 2 før nyudlejningen af lejemålene.

Ovenstående er eksempler på forhold, som det er særdeles vigtigt at få klarlagt, således at såvel fremtidige investorer og fremtidige nye lejere er klar over, hvorledes lejeniveauet kan beregnes i en ejendom, herunder om de enkelte nye lejemål kan anses for at være gennemgribende renoverede, og i bekræftende fald, hvornår en leje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 kan påføres de nye lejere.

Den manglende beskyttelse i Boligreguleringslovens § 5, stk. 9

De nye regler vil have indvirkning på den hidtidige opfattelse af, at lejere i udlejningsejendomme ikke må behandles væsentligt forskelligt. Dette udgangspunkt er stadfæstet i boligreguleringslovens § 5, stk. 9.

De nye regler lægger op til, at der i mange tidligere andelsboligejendomme vil komme "to sæt lejere", hvor det første "sæt" er tidligere andelshavere, og de følger de nye regler om, at huslejen vil følge reglerne om at lejen ikke må overstige boligafgiften, og hvor det andet "sæt" er nye lejere, og de følger reglerne i lejelovgivningen.

Dette faktum vil unægtelig medføre, at der vil være lejevilkår i samme ejendom, der er væsentlige forskellige og derfor i strid med boligreguleringslovens § 5, stk. 9, hvorfor der må tages højde herfor ved lovforslagets videre behandling.

Danske Advokater har noteret sig, at arbejdsgruppen mener, at den i lovforslaget fremkomne ordlyd ikke er til hinder for reglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 9. Danske Advokater henstiller dog til, at der indføres en klar regel, der gør op med problemstillingen i forhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 9.

Huslejenævnet

Endelig bemærkes det, at det er positivt, at man med ændringen af denne bestemmelse gør huslejenævnet kompetent for så vidt angår fastsættelse af leje samt betaling af forudbetalt leje og depositum. Dette medfører, at de "nye lejere" bliver beskyttet på samme måde som var de lejere efter lejelovens regler.

AD 5 – VALUARVURDERINGER

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

Danske Advokater er enig i behovet for regler, der kan højne kvaliteten af valuarvurderinger.

Når den omtalte nye vurderingsnorm ikke er fremlagt sammen med lovforslaget, kan Danske Advokater ikke forholde sig hertil, men i det omfang man kan forbedre vurderingsnormen, således at valuarens skøn indsnævres, vil det klart være en forbedring for andelsboligsektoren.

Danske Advokater foreslår, at man indfører bestemmelse om, at valuarvurderingen skal fremlægges som et af de lovpligtige dokumenter ved salg af en andelsbolig, således at køber modtager kopi heraf sammen med bl.a. årsrapporten og seneste referat m.v. Derved kan andelsboligkøberen og dennes rådgiver få bedre indblik i, hvorledes valuarvurderingen kvalitetsmæssigt fremstår. I dag fremlægges valuarvurderingerne ikke, og det vil typisk kun fremgå af årsrapporten eller seneste referat eller nøgleoplysningerne, hvad valuaren har vurderet ejendommen til, men det fremgår ikke, hvad vurderingen baserer sig på.

Danske Advokater finder grundlæggende, at en anskaffelsespris som værdiansættelsesprincip er relevant i de første år efter stiftelsen. Men efter blot nogle år bliver anskaffelsesprisen historisk og udtrykker i virkeligheden ikke, hvad ejendommen er værd, hvilket valuarvurderingsprincippet og den offentlige værdi derimod gør. Danske Advokater finder anledning til at nævne, at man helt generelt bør overveje, om en andelsboligforening kan vælge værdiansættelsesprincippet "anskaffelsesprisen", jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, selv efter flere år, hvor anskaffelsesprisen således ikke længere udtrykker ejendommens værdi. Det vil være en historisk værdi, og det forekommer ulogisk, at man efter 5, 10 eller 20 år kan værdiansætte en andelsbolig på baggrund af, hvad ejendommen blev købt for.

Særligt med hensyn til ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser fremgår det, at loven træder i kraft den 1. juli 2018, jf. lovens § 3. Det gælder også de foreslåede nye bestemmelser i andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, og § 5, stk. 15. Det foreslås dog i lovens § 4, at 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.

Dette rejser spørgsmål dels i forhold til, hvornår der vil være valuarer, der er uddannet i overensstemmelse med de foreslåede nye regler, dels i forhold til, at der i en (ukendt) periode efter lovens ikrafttræden fortsat vil være valuarer, der ikke opfylder lovens krav. Det vil betyde, at der vil kunne gå ganske mange år, før andelsboligsektoren samlet set vil opleve en forbedring af niveauet for

valuarvurderinger, uanset at de nye normer, som må antages i sig selv at medføre mere retvisende vurderinger.

AD 6 – DRIFTEN AF EN ANDELSBOLIGFORENING

Forslaget går ud på at indføre bestemmelser, der præciserer bestyrelsens opgaver og ansvar.

I forhold til præcisering af bestyrelsens opgaver i forhold til varetagelse af den daglige ledelse bemærkes det, at ingen andelsboligforeninger er blevet nødlidende som følge af uansvarlig drift eller ledelse, idet de problemfyldte andelsboligforeninger alene skyldes stiftelsesvilkårene. Der erindres også om, at langt størstedelen af andelsboligforeningerne er veldrevne, og mange bestyrelser fungerer på uformel basis. Medlemmernes bevæggrunde for deltagelse i bestyrelsesarbejdet er ofte løsning af praktiske problemer i foreningen eller ønsket om at sætte sit præg på foreningen. I forhold til det i lovudkastet beskrevne vil mange bestyrelsesmedlemmer kunne føle, at de er nødt til at bestride regnskabsmæssig og økonomisk forståelse for at kunne bestride hvervet som bestyrelsesmedlem, trods det forhold, at mange foreninger betaler for professionel assistance til administration af foreningen. Det kan frygtes, at det vil være vanskeligt at hverve kandidater til bestyrelsen på den årlige generalforsamling.

En udvidelse af bestyrelsens konkrete opgaver kan også rejse spørgsmål om muligheden for at afdække et bestyrelsesansvar forsikringsmæssigt.

Det skal præciseres, at bestyrelsen selvsagt er undergivet generalforsamlingens beslutninger, og ønsker generalforsamlingen ikke at bekoste renovering af ejendommen i henhold til vedligeholdelsesrapporten, herunder fordi man ikke ønsker at optage yderligere lån, forhøje boligafgiften og ved en sådan beslutning ofte reducere andelsværdierne, bør bestyrelsen ikke ifalde personligt ansvar herfor. Bestyrelsen er således undergivet generalforsamlingens beslutninger. Forslaget må ses som udtryk for, at bestyrelsen skal fremsætte forslag om relevante renoveringsopgaver i henhold til vedligeholdelsesrapporten.

AD 7 – GENERALKLAUSULEN

Forslaget går ud på at indføre en ny bestemmelse, som indeholder en generalklausul.

Danske Advokater har ikke bemærkninger til denne del af lovudkastet, der må anses for en kodificering af gældende ret inden for andelsboligretten.

AD 8 – OPHÆVELSE AF FORÆLDELSESFRIST PÅ 6 MÅNEDER

Forslaget går ud på at ophæve bestemmelsen i andelsboliglovens § 16, stk. 3, 2. og 3. pkt., så forældelsesfristen er 3 år (mod i dag 6 måneder).

Danske Advokater finder ikke, at der er grundlag for at udvide forældelsesfristen som foreslået.

Forældelsesfristen på 6 måneder for overpriskrav blev med lov nr. 239 af 8. juni 1979 nedsat fra 1 år til 6 måneder. Begge handlens parter er forbrugere, og den sælgende forbruger må have krav på inden ret lang tid at kunne disponere i forhold til sit salg,

herunder købe ny bolig uden frygt for at blive mødt med overpriskrav. Indrettelseshensyn taler for, at overpriskravet ikke bør være undergivet almindelige forældelsesregler.

Overpriskrav er noget helt særegent for andelsboliger, idet ejerboliger ikke er undergivet samme maksimalprisbestemmelse. Det er altså kun for andelsboliger, at man taler om en eventuel ulovlig overpris, der efter nugældende regler kan kræves tilbagebetalt på objektivi grundlag, blot overprissagen er anlagt ved boligretten inden 6 måneder efter aftaleindgåelsen eller fra det tidspunkt, hvor køber tidligst burde have indset sit overpriskrav, jf. herved den nugældende fortolkning af andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3. Som regel vil sælgeren ikke kende til overpriskravet. Det kan være en fejl i årsrapporten begået af revisor eller fejl begået af valueren i forbindelse med udarbejdelse af valuarvurderingen. Sælgerne vil umiddelbart efter salg købe ny bolig og anvende overskuddet fra andelsboligsalget til finansiering af den nye bolig. Det særegne ved overprisbestemmelsen er, at køber kan fastholde aftalen, men kræve købesummen nedsat, og det rammer en godtroende sælger, der typisk allerede vil have disponeret i tillid til, at prisen var korrekt. I de situationer, hvor køberen ikke burde have indset, at der var betalt overpris for andelsboligen, vil begyndelsestidspunktet for forældelsesfristen på 6 måneder, blive suspenderet. Det følger af gældende retspraksis, og således sikrer man, at der trods 6 måneders forældelse vil være mulighed for at rette overpriskrav mod sælgere, hvis køber var i berettiget uvidenhed omkring overpriskravet. Nuværende regler ses at være dækkende og rimeligt afpassede i forhold til lovens formål og parternes interesser.

Hvis en andelsboligkøber konstaterer mangler ved andelsboligen, kan vedkommende køber selvsagt efter almindelige regler om mangler ved fast ejendom, som er identiske for ejerboligerne, gøre sine sædvanlige misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger inden for den almindelige forældelsesfrist på 3 år. Det vil være misligholdelsesbeføjelserne om ophævelse, erstatning eller afslag i købesummen. Efter disse regler har man allerede identisk behandling af andelsboligerne og ejerboligerne

Af den gældende bestemmelse i § 6 i andelsboligforeningsloven fremgår bl.a.:

"Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til bolig, skal inden aftalens indgåelse udlevere dokumenter og nøgleoplysninger om andelsboligforeningen og andelsboligen til erhververen. Overdrageren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre erhververen bekendt med indholdet af § 5, § 15, stk. 1, og § 16, stk. 1 og 3.

Stk. 2. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler om, hvilke dokumenter og nøgleoplysninger overdrageren skal udlevere til erhververen, formkrav til nøgleoplysningerne, hvilke nøgleoplysninger der skal optages som noter til årsregnskabet, samt proceduren for udarbejdelse af nøgleoplysningerne."

Det er Danske Advokaters anbefaling, at der sker en tilpasning af § 6, således at de oplysninger, der skal udleveres erhververen også omfatter de skærpede oplysninger om budget og vedligeholdelse efter bestemmelserne i de foreslåede bestemmelser i §§ 3 a, 3 b og 3 c, således at der alt andet lige bør være mindre anledning til sager om overpris.

Da det følger af gældende § 6 stk. 5 og 6, at erhververen skal godkendes af bestyrelsen, og at aftale om overdragelse skal forelægges for bestyrelsen, der kan forlange pris nedsat og eventuel overpris tilbagebetalt, er det jf. ovenfor til § 6 c vores

anbefaling, at opregningen af punkter i § 6 c stk. 1 suppleres med et punkt til for bestyrelse at have pligt til at sikre kendskab til sager om overpris, således at disse sager bliver søgt afklarede på det første mulige tidspunkt.

Det sene svar beklages.

Med venlig hilsen

Danske Advokater


Helle Hübertz Krogsø

Vicedirektør

Julie Rytter Jakobsen

Fra: Michael Andersen <ma@de.dk>
Sendt: 6. januar 2018 00:00
Til: boligregulering- og ejendomsmægling; Julie Rytter Jakobsen; Henrik Davidsen
Cc: Barbara Westengaard
Emne: Høringssvar vedr. udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (mere robuste andelsboligforeninger)

Til Erhvervsstyrelsen

Tak for fremsendte høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (mere robuste andelsboligforeninger).

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) er generelt positiv overfor den politiske vilje til at se på, hvilke tiltag der kan gøres for at sikre større økonomisk stabilitet i andelsboligsektoren, herunder særligt at sikre, at stiftelse af andelsboligforeninger sker på et retvisende og levedygtigt grundlag. DE hilser derfor flere af Erhvervsministeriets forslag velkomne.

Vi skal hermed kommenterer forslagens enkelte bestemmelser:

Ad § 1:

Nr. 1 – § 3a, stk. 1, 2. pkt. – 15 årigt budget ved en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom:

DE kan tiltræde forslaget, idet det vil være med til at sikre, at andelsboligforeningerne fremadrettet stiftes på et bedre oplyst grundlag og er bedre funderet rent økonomisk.

Nr. 2 – § 3b – Krav om vedligeholdelsesplan for en 15 årig periode ved foreningens erhvervelse af ejendommen:

DE kan tiltræde forslaget i § 3b, stk. 1, 1. pkt. om, at der ved stiftelse af en andelsboligforening skal foreligge en 15 årig vedligeholdelsesplan vedr. ejendommen, idet det vil være med til at sikre, at de nystiftede andelsboligforeninger stiftes på et bedre oplyst grundlag, ligesom det vil være med til at sikre, at foreningerne fremadrettet kan tilrettelægge deres økonomi på et bedre oplyst grundlag.

DE kan endvidere tiltræde bestemmelsen i § 3b, stk. 1, 2. pkt. om, at kravet om vedligeholdelsesplan i henhold til § 3b, stk. 1, 1. pkt. ikke finder anvendelse, såfremt andelsboligforeningen allerede har pligt til at få udarbejdet vedligeholdelsesplan, fordi den er omfattet af et krav efter boligreguleringsloven eller byfornyelseslovgivningen. Det fremgår af bemærkningerne til forslaget, at det er hensigten, at andelsboligforeningen skal blive omfattet af kravet i § 3b, stk. 1, 1. pkt., hvis/når et krav om vedligeholdelsesplan efter boligreguleringsloven eller byfornyelseslovgivningen ophører, hvilket DE kan tiltræde. Forholdet fremgår imidlertid ikke tydeligt af selve lovtæksten, idet denne efter sin ordlyd alene regulerer situationen på stiftelsestidspunktet og ikke på et efterfølgende tidspunkt. Forholdet bør præciseres i selve lovtæksten.

Udover kommentarerne til selve lovforslaget bemærker DE, at mange eksisterende foreninger (foreninger stiftet før 1. juli 2018) ejer ejendomme, hvor der potentielt kan være særdeles bekostelige vedligeholdelsesopgaver. Dette vil naturligvis navnlig være situationen for foreninger, der ejer en ældre ejendom som ikke løbende har været vedligeholdt, men kan også være situationen for foreninger, der ejer en relativt ny ejendom, som ikke er udført i en ordentlig kvalitet. Der er derfor også et behov for et der laves vedligeholdelsesplaner i de eksisterende foreninger.

Endvidere bemærkes, at det kan forvirre og komplicere overblikket for andelshaverne/forbrugerne, hvis der for nogen foreninger er krav om vedligeholdelsesplaner, mens dette ikke er tilfældet for andre foreninger. DE mener generelt, at man så vidt muligt skal indrette lovgivningen, så der gælder de samme regler for alle foreninger.

Endeligt bemærkes, at vedligeholdelsesplaner som oftest medfører, at der bruges flere penge på vedligeholdelse, hvilket er med til at sikre en sund boligmasse. Det medfører endvidere, at foreningerne får et incitament til at reservere beløb til vedligeholdelse i balancen og til at øge boligafgiften med henblik på at spare op til vedligeholdelsesarbejderne. Dermed kan man til dels imødegå den situation, at nye andelshavere betaler et meget højt andelsindskud og har en lav boligafgift ved indflytningen for så efter måske kort tid at konstatere, at andelskronen må nedskrives som følge af gennemførelsen af store vedligeholdelsesarbejder samtidig med, at deres boligafgift hæves markant for, at foreningen kan finansiere vedligeholdelsesomkostningerne. Udover at

dette ikke forekommer rimeligt i forhold til de nye andelshavere, får det også den betydning, at de nye andelshavere alt andet lige er mindre villige til at støtte gennemførelse af nødvendige vedligeholdelsesarbejder og andre udgiftskrævende tiltag i foreningen.

DE mener derfor, at man i ABL burde udvide forpligtelsen til at lave en vedligeholdelsesplan til at gælde for *alle* andelsboligforeninger uanset stiftelsestidspunkt.

DE ser frem til at modtage udkast til bekendtgørelse i henhold til § 3b, stk. 2 i høring.

Nr. 3 – § 3c – Begrænsning af nystiftede andelsboligforeningernes mulighed for at optage lån med afdragsfrihed:

DE kan tiltræde, at der indføres en begrænsning i nystiftede andelsboligforeningers mulighed for at optage lån med afdragsfrihed, idet vi er enige i, at dette vil understøtte, at foreninger etableres på et mere sundt økonomisk grundlag, men finder, at den konkrete bestemmelse er meget uklart formuleret.

For det første bemærkes det, at det af lovteksten fremgår, at der ikke kan opnås afdragsfrihed "*inden for de første 40 pct. af en andelsboligforenings lån...*". DE går ud fra, at der menes "*40 pct. af ejendommens værdi*". Dette fremgår også af bemærkningerne til lovforslagets enkeltebestemmelser til nr. 3. Såfremt dette er tilfældet, skal formuleringen i lovforslagets bestemmelse laves om.

For det andet er det uklart, hvordan karensbestemmelsen i 2. punktum skal forstås. Umiddelbart forstår DE den sådan, at de nystiftede andelsboligforeninger godt må have afdragsfri realkreditlån/SDO-lån på op til 40 % af ejendommens værdi helt fra tidspunktet for stiftelsen af foreningen, og efter 3 år kan øge andelen af denne type afdragsfri lån til 80 % af ejendomsværdien. Men ordlyden i bestemmelsen kan også forstås sådan, at den nystiftede forening først efter 3 år kan optage afdragsfrie lån af den nævnte type og kun på op til 40 % af ejendommens værdi. Om det er den ene eller den anden forståelse der er korrekt kan ikke læses ud af bemærkningerne til bestemmelsen. Bestemmelsen bør omformuleres, så det klart fremgår, hvad der gælder.

Det fremgår af bestemmelsen og bemærkningerne til denne, at begrænsningerne alene gælder realkreditlån/SDO-lån. Bestemmelsen forhindrer således ikke, at foreningen finansierer erhvervelsen af ejendommen udelukkende med afdragsfri lån f.eks. ved at udstede et afdragsfrit sælgerpantebrev for den del af belåningen, der ikke er omfattet af begrænsninger for realkreditlån/SDO-lån. Bestemmelsen vil derfor ikke effektivt kunne forhindre, at foreninger stiftes på et usundt økonomisk grundlag – i teorien kan de stiftes på på baggrund af en 100 % afdragsfri finansiering. DE mener derfor, at begrænsningen skal gælde alle former for belåning, sådan at der alene kan ydes afdragsfri lån på 40 pct. af ejendommens værdi, uanset hvilken låntype der er tale om.

Herudover bemærkes, at en forening ved finansiering med et standard obligationsbelåning kun vil have afdraget ca 4 % af lånet efter 3 år, hvis halvdelen af lånet er afdragsfrit. Foreningens økonomiske situation er således kun forbedret marginalt efter de 3 år, hvor den efter bestemmelsen har mulighed for helt at indstille betaling af afdrag på lånene og omlægge hele finansieringen til afdragsfrie lån.

Muligheden for at omlægge hele finansieringen til afdragsfri lån efter kun 3 år kan også frygtes at medføre, at der fortsat stiftes foreninger ud fra, at det kun er i de første 3 år, at man skal køre med den "høje boligafgift", og at man herefter kan sætte den ned til den "lave boligafgift" baseret på fuld/høj andel af afdragsfrihed.

DE foreslår derfor, at man sætter karensperioden op til 10 år fra stiftelsestidspunktet, således at det sikres, at der i de første 10 år af foreningens levetid udelukkende kan belånes med lån med afdragsfrihed op til 40 % af ejendommens værdi. På dette tidspunkt vil foreningens økonomi være mere stabil, da der i langt de fleste tilfælde vil være opbygget en større friværdi som følge af afdrag på belåningen kombineret med en stigning i værdien af foreningens ejendom.

Det fremgår i øvrigt af bemærkningerne afsnit 2.2.3.1, at bestemmelsen alene regulerer andelsboligforeningerne, og at et realkreditinstitut, der ikke overholder bestemmelsen ikke handler i strid med bestemmelsen i ABL, men udelukkende handler i strid med bestemmelsen om redelig forretningspraksis og god skik i lov om finansiel virksomhed. DE mener, at en bestemmelse af den foreslåede art hører bedre hjemme i den finansielle lovgivning, således at det slet ikke bliver muligt for realkreditinstitutterne at yde lån til andelsboligforeninger med afdragsfrihed på over 40 % af ejendommens værdi de første 10 år efter foreningens stiftelse.

Nr. 3 – 6 årig forældelsesfrist vedr. rådgivning om lån og kreditter:

DE kan generelt tiltræde forslaget om, at forældelsesfristen for rådgivning om lån og kreditter til andelsboligforeninger forlænges, da finansieringsprodukter kan være meget vanskelige at gennemskue for forbrugere og da konsekvenserne af finansieringens evt. utilsigtede virkninger ofte først viser sig mange år efter optagelsen eller rådgivningen. Hvis andelsboligforeningerne/andelshaverne skal opnå den beskyttelse, som det er hensigten at give dem med denne bestemmelse, bør forældelsesfristen imidlertid sættes, så man er sikker på, at andelsboligforeningen/andelshaverne ikke afskæres fra at rejse et krav, før de har haft mulighed for at se effekten af den rådgivning, som foreningen har fået. Der eksisterer finansieringsprodukter, hvis effekter først indtræder efter 10 år, så fristen bør sættes herefter. Herudover bør det overvejes om den absolutte forældelsesfrist på

10 år i forældelsesloven også skal sættes op for den finansielle rådgivning, da der også kan tænkes situationer, hvor foreningen først på et meget sent tidspunkt får kendskab til (eller burde have fået kendskab til) sit krav.

Herudover bemærkes, at det bør præciseres i bestemmelsen, om det alene omfatter krav rejst af foreningen, eller om krav rejst af en andelshaver også er omfattet. Dette kunne evt. være relevant i en situation, hvor foreningen er opløst.

DE anser desuden, at en bestemmelse af den foreslåede art hører bedre hjemme i forældelsesloven af hensyn til at samle alle bestemmelser om forældelse i én lovgivning.

Nr. 4 – Andelshavernes overgang til lejere – lejefastsættelse samt forudbetalt leje eller depositum

DE kan generelt tiltræde, at lovgivningen skal præciseres, så det fremgår hvilken leje udlejer kan opkræve fra lejerne, og om udlejeren kan kræve depositum og forudbetalt husleje, i en situation, hvor udlejer har overtaget ejendommen ved et tvangs salg fra en andelsboligforening.

DE kan imidlertid ikke tiltræde den foreslåede bestemmelse, hvorefter lejen for lejemål, der beboes af en tidligere andelshaver, i de første 6 år efter, at andelsboligforenings ejendom er overtaget på tvangsauktion eller fra konkursbo, kan fastsættes til en leje, som beregnes ud fra de sidste 4 års gennemsnitlige boligafgift.

Ifølge bemærkningerne skal bestemmelsen bl.a. ”sikre den rigtige balance, hvor hverken beboer eller udlejer begunstiges ved en andelsboligforenings opløsning”, jf. bemærkningerne afs. 2.4.3.1. Bestemmelsen fører i mange situationer imidlertid netop til, at der skabes en begunstiging af udlejer på bekostning af de lejere, der er tidligere andelshavere, idet boligafgiften indeholder flere elementer, som ikke indgår i den omkostningsbestemte leje som en udlejer ellers ville kunne opkræve. Det gælder f.eks. afdrag på foreningens gæld, kontingent for medlemskab af ABF, forsikringspræmie på bestyrelsesansvarsforsikring, udgifter til beboerarrangementer, omkostninger til revision af foreningens regnskab og andre driftsudgifter for foreningen som ikke vedrører driften af selve foreningens ejendom. Endvidere vil en andelsboligforening generelt også have anvendt større beløb på vedligeholdelse af ejendommen, end de beløb en udlejer er forpligtet til at anvende og kan opkræve over lejen. Andelshaverne har betalt for denne merudgift til vedligeholdelse over boligafgiften, og skal nu som lejere betale beløbet som leje uden, at den af udlejer anvendes til vedligeholdelse.

En del af den overkompensation en udlejer der overtager en tvangs solgt andelsboligforeningsejendom vil få i forhold til driftsudgifterne på ejendommen vil blive kapitaliseret til en højere pris for ejendommen når udlejer erhverver denne. Denne højere værdi understøtter alene panthavernes interesser og det sker på bekostning af de tidligere andelshavere, der kommer i en situation, hvor de som lejere skal betale det samme i leje som de som andelshavere har betalt i boligafgift, men uden at få det samme ud af det. Udover at de mister den opsparing der ligger i betaling til afdrag på foreningens gæld, nu bor i en ejendom, hvor der ikke anvendes samme beløb på vedligeholdelse som tidligere osv., mister de også medbestemmelse over driften og chance for andel i en konjunkturbestemt værdistigning.

Bestemmelsen forekommer ikke at være i tråd med resten af lovforslaget, som i stor udstrækning forsøger at beskytte andelshaverne, og som anerkender, at en andelsboligforenings økonomi er kompliceret og overordentligt svært at gennemskue for andelshaverne, ligesom det anerkendes, at andelsboligforeningerne/andelshaverne i stor udstrækning må forlade sig på den rådgivning, som de har modtaget i forbindelse med låneoptagelsen. Med denne bestemmelse går man den modsatte vej og beskytter de professionelle, der har haft en interesse i at yde lånene på bekostning af andelshaverne.

Bestemmelsen kan ud fra en umiddelbar betragtning tænkes at give incitament til andelshaverne om at undgå en konkurs og vil forventeligt nok også have den effekt i nogle foreninger på grund af den ovennævnte forringelse af andelshavernes vilkår som lejere, men til samme udgift som da de var andelshavere. Det skal imidlertid påpeges, at i flere af de sager, hvor en andelsboligforening er gået konkurs, har andelshaverne ønsket af fraflytte foreningen (ejendommen) på grund af den høje boligafgift, men har ikke kunnet dette som andelshavere, og har derfor ønsket at foreningen gik konkurs og blev opløst. Forslaget vil ikke give andelshaverne i disse foreninger et incitament til at forsøge at redde foreningen. Derimod må det forventes, at andelshaverne i højere grad vil være uvillige til f.eks. at øge boligafgiften i et forsøg på at redde foreningens økonomi, når det i sidste ende vil ramme dem i form af en leje der overstiger det, de vil skulle betale som lejere, hvis redningsforsøget kæntrer.

Endvidere bemærkes, at bestemmelsen meget nemt kan føre til at flere andelsboligforeninger ender på tvangsauktion eller i en konkurs. Dette begrundes med, at der som nævnt ikke længere er et incitament for andelshaverne til at sætte boligafgiften op for at redde foreningen. Tværtimod kan der være et incitament til at sætte boligafgiften ned, hvis foreningen kommer i en økonomisk vanskelig situation, som det er usikkert om foreningen kan redde.

Endelig anser DE helt generelt, at det er uheldigt at introducere endnu et nyt lejebegreb i en i forvejen meget kompliceret lejelovgivning.

Endvidere bemærkes, at der i tilknytning til bestemmelsens i stk. 5, 1. pkt., ikke fremgår med hvilket varsel en en meddelelse kan fremsendes. DE foreslår, at der gives et varsel på 3 måneder – tilsvarende bestemmelsen i stk. 5, 3. pkt. om overgang fra boligafgiftsleje til leje efter lejelovgivningen.

Bestemmelsen giver desuden en alternativ mulighed for, at udlejer kan opkræve leje efter lejelovens regler. Som følge heraf bør der også i loven tages stilling til, hvordan man skal forholde sig i forhold til de individuelle forbedringer, som lejerne har bekostet for egen regning den gang, de var andelshavere. Spørgsmålet er her, om disse forbedringer skal være lejbærende. Da forbedringerne tilhører den enkelte andelshaver også efter et tvangssalg af ejendommen, er det DE's opfattelse, at de ikke kan være lejbærende.

DE kan tiltræde bestemmelsen i den nye ABL § 4, stk. 7 ang. depositum og forudbetalt husleje.

Såfremt der gennemføres disse ændringer i ABL vedr. lejefastsættelse, samt opkrævning af forudbetalt leje eller depositum, bør der samtidig foretages konsekvensændringer i lejelovgivningen, således at det tydeligt fremgår i denne lovgivning, at der findes et særskilt regelsæt lejefastsættelse mv. i ABL i disse særlige situationer. Bl.a. bør boligreguleringslovens bestemmelse i § 5, stk. 9 om, at der ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der er mere byrdefuld for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen konsekvensændres, da dette med nærværende lovforslag netop vil være tilfældet de første 6 år fsva. oprindelige andelshavere og nye lejere. Generelt bør hele lejelovgivningen gennemlæses grundigt og konsekvensrettes, hvor nødvendigt.

Såfremt bestemmelsen fastholdes med sit nuværende indhold, skal der gøres opmærksom på, at bestemmelsens nuværende formulering er meget tung og svær at forstå ved gennemlæsning. Der henvises bl.a. flere steder til "lejen efter stk. 3" el.lign., hvilket bør omformuleres, eftersom stk. 3 både indeholder lejefastsættelse efter boligafgiften og efter lejelovgivningens regler. Bestemmelsen kan med fordel generelt omformuleres.

Nr. 5 og 6 - § 5, stk. 2, b) samt § 5, stk. 14 – valuarvurderinger

DE hilser de nye bestemmelser velkommen og ser frem til det kommende samarbejde vedrørende udarbejdelse af bekendtgørelse om valuarvurderinger.

Det kunne evt. med fordel præciseres i § 5, stk. 2, b), at valuarvurderingen "ikke må være ældre end 18 måneder på tidspunktet for indgåelse af overdragelsesaftalen vedrørende den enkelte andel". Med nuværende formulering kan nogle foreninger tro, at vurderingen kan bruges ved to generalforsamlinger, da de tror, at vurderingen bare ikke må være mere end 18 måneder gammel på generalforsamlingstidspunktet, hvilket ikke er tilfældet.

Nr. 7 – Driften af en andelsboligforening – bestyrelsens opgaver

DE kan tiltræde bestemmelsen om præcisering af bestyrelsens opgaver, eftersom vi anerkender behovet for at få præciseret bestyrelsens forpligtelser i forbindelse med driften af foreningen, da der desværre er set eksempler på bestyrelser, der ikke har levet op her til.

Det må dog samtidig konstateres, at mange af bestemmelserne er meget bredt formuleret, fx "tilfredsstillende", "løbende orientering", "på behørig måde" mv. Det bemærkes i denne forbindelse, at det dermed bliver op til domstolene at præcisere, hvad der menes, og hvor grænserne skal drages.

Som det fremgår af DE's bemærkninger til nr. 2, mener DE, at der bør være pligt til at udarbejde vedligeholdelsesplan for alle foreninger og ikke kun for dem, der er stiftet den 1. juli 2018 eller senere. § 6c, stk. 2 bør omformuleres, således at det præciseres, at bestyrelsen har pligt til at påse, at der til enhver tid forefindes en vedligeholdelsesplan for ejendommen i henhold til reglerne herom i enten ABL, boligreguleringsloven eller byfornyelsesloven, at den forelægges for andelshaverne på generalforsamlingen, og at ejendommen vedligeholdes i overensstemmelse hermed.

Det bør desuden præciseres, at en del af bestyrelsens opgaver og forpligtelser er at sørge for, at reglerne om energimærkning af foreningens ejendom og reglerne om udlevering af Nøgleoplysningsskemaer overholdes i enhver henseende. DE's medlemmer oplever fortsat foreninger og administratorer, som ikke respekterer bestemmelserne herom i lov om fremme af energibesparelser i bygninger og bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv., hvorfor vi anser, at der er et behov for at nævne dette i denne bestemmelse.

DE ser frem til resultatet af de nye bestemmelser, der kan fastsættes i henhold til § 6c, stk. 4 vedr. nøgleoplysninger, og anmoder i denne forbindelse om deltagelse i evt. nedsat arbejdsgruppe herom. DE's medlemmer befinder sig ofte i en situation, hvor de skal forklare oplysningerne i nøgletalsskemaerne til enten køber eller sælger, hvorfor vi har stor erfaring med hvilke oplysninger, der er anvendelige, hvilke der mangler, hvordan de kan fremstilles mere forbrugervenligt mv. Fx anser DE, at der bør stilles yderligere krav til nøgleoplysningerne vedr. afdragsfrie lån, således at det altid tydeligt fremgår, hvad boligafgiften for den enkelte andelsbolig bliver, når afdragsfriheden ophører, og lånet ikke lægges om. Det bemærkes samtidig, at en ændring af nøgleoplysningsskemaerne også vil kræve en ændring af bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv..

Nr. 8 – generalklausul om forbud mod beslutninger, der giver visse andelshavere fordele og ulemper for andre

DE kan tiltræde bestemmelsen men finder, at der bør formuleres en tilsvarende bestemmelse fsva. beslutninger truffet af bestyrelsen, da DE's medlemmer oplever, at problemstillingen oftest er relevant her.

Nr. 9 – Ophævelse af forældelsesfristen for købers tilbagebetalingskrav for overpris

DE kan *ikke* tiltræde den pågældende bestemmelse.

ABL's nuværende § 16, stk. 3 pålægger overdrageren af en andelsbolig et objektivt ansvar for at bl.a. andelsværdien er beregnet korrekt. Som det ses i en lang række af domme, skyldes overprissagerne netop, at andelsværdien er opgjort forkert i foreningens regnskab.

Se til eksempel:

- *U.1997.824* - Overpris skyldtes, at værdien af foreningens ejendom, i regnskabet, var fastsat på en måde, der ikke var i overensstemmelse med § 5, stk. 2, da anskaffelsessummen var estimeret opskrevet til aktuel handelsværdi.
- *U.2002.474* - Overpris skyldtes, at foreningens revisor ved en fejl, havde beregnet andelsværdien ud fra den nominelle restgæld og ikke ud fra kursværdien heraf.
- *TBB 2007.480* - Overpris skyldtes at andelskronen, på generalforsamlingen, blev vedtaget, jf. regnskabet, uden hensyntagen til, at foreningen havde optaget lån efter regnskabsårets afslutning. Beslutningen blev truffet på baggrund af administrators redegørelse for opgørelsesmetode.
- *U.2013.1093* - Overpris skyldtes, at bestyrelsen havde modtaget ny valuarvurdering, der medførte et væsentligt fald i foreningens formue mellem 2 generalforsamlinger, samt at den negative værdi af en renteswapaftale ikke var medtaget i beregningen af andelsværdien.

Forældelsesreglen på 6 måneder har til hensigt at beskytte sælger, hvilket også ses tydeliggjort i TBB 1999.269, hvor foreningens revisor og administrator blev erstatningsansvarlige for fejl i opgørelsen af andelspriserne i regnskabet, efter at sælgers ansvar var forældet efter den nuværende § 16, stk. 3.

Sælger er som oftest en forbruger, der i god tro til administrators/revisorens opgørelser har overdraget sin andel til en køber til en given pris.

Lovforslag har til hensigt at skabe et bedre værn mod at andelsboligforeningen kommer i økonomisk ufare. Vi kan hverken af den politiske aftale, eller af bemærkningerne til det fremsatte lovforslag se, hvordan det menes, at det kan skabe en mere stabil drift af andelsforeninger, at en godtroende overdrager af en andel, i lang tid efter overdragelsen ikke kan indrette sin privatøkonomi i tillid til at foreningens professionelle rådgivere har udført deres opgaver korrekt. Det skal hertil præciseres, at de professionelle aktører eventuelle erstatningsansvar ikke er omfattet af § 16, stk. 3.

Såfremt forældelsesreglen på 6 måneder skal fjernes, bør reglen ændres, så en eventuel tilbagebetaling alene kan ske, såfremt overdrageren har handlet ansvarspådragende/culpøst, og såfremt erhververen har været i god tro på aftaletidspunktet, eller såfremt der direkte er tale om bevidst omgåelse af maksimalprisbestemmelserne ("penge under bordet"). Det objektive ansvar, som overdrageren har, skal med andre ord udtages af bestemmelsen og erstattes af et almindeligt culpaansvar.

Ad § 2:

Lejelovgivningen skal som nævnt gennemlæses og konsekvensrettes.

Ad § 3:

Ingen bemærkninger.

Ad § 4:

Det bør tilføjes til bestemmelsen, at man ved lovens ikrafttræden både skal have uddannelsen og den fornødne indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. På nuværende tidspunkt findes der visse valuarer, som har uddannelsen men som ikke har den fornødne indsigt i markedet for udlejningsejendomme. Det er foreningens erfaring, at det ofte er disse personers vurderinger, der ikke lever op til standarderne, og det er derfor vigtigt, at de nye regler begrænser disse personers adgang til fortsat at udarbejde valuarvurderinger.

Yderligere generelle bemærkninger til lovforslaget:

I Erhvervsministeriets Faktaark 5/11 fremgår det, at Udvalget for levedygtige landsbyer vil belyse, hvilke udfordringer andelsboligforeningerne i landdistrikterne står med for fortsat at være økonomisk bæredygtige. DE's medlemmer har stor erfaring med omsætning af boliger generelt i landdistrikterne, ligesom medlemmerne ofte formidler salg af andelsboliger i foreninger beliggende i landdistrikter. Vi anser derfor at kunne bidrage positivt til det nævnte arbejde og stiller gerne ressourcer til rådighed hertil.

Det fremgår desuden af Erhvervsministeriets Faktaark 10/11, at der skal nedsættes en arbejdsgruppe, der skal se på hvilke muligheder, der er for at nedbringe problemstillingen omkring "penge under bordet" i forbindelse med andelsbolighandel. DE

ønsker at deltage i denne arbejdsgruppe, da vi mener, at vores indsigt i og erfaring med andelsboligområdet kan bidrage positivt til dette arbejde.

Endelig ønsker DE, at man drager konsekvenserne af kravene til nøgleoplysningsskemaer i bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og indfører en egentlig pligt til, at alle foreninger skal forelægge en årsrapport, der er udarbejdet og godkendt af en revisor. Der findes fortsat foreninger, der selv udarbejder disse dokumenter på trods af, at de ikke altid har evnerne hertil, hvorfor det ses, at der kan være fejl i både driftsregnskab, balance, opgørelse af andelsværdier, og informationer til indsættelse i nøgleoplysningsskemaerne. I disse foreninger vil man desuden som hovedregel opleve, at andelshaverne kan få svært ved at opnå fuld belåning til overdragelsessummen i pengeinstitutterne, da de ikke ønsker at løbe den øgede risiko.

Med venlig hilsen



Michael Andersen
VICEDIREKTØR
Direktion

Islands Brygge 43
2300 København S
Tel: 32 64 45 80
Mail: ma@de.dk

Erhvervsstyrelsen
Att.: Julie Rytter Jakobsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Sendt til boligareguleringogeiendomsmaealing@erst.dk, julryt@erst.dk og hendav@erst.dk

Ændring af lov om andelsboligforeninger – "mere robuste andelsboligforeninger"

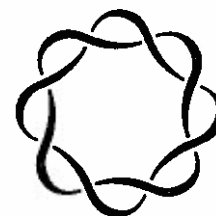
Resumé

I Danmark vil vi gerne have andelsboligformen på det danske boligmarked. Og den finansielle sektor vil meget gerne finansiere denne boligform. Men hvis danskerne også i fremtiden skal kunne vælge at bo i en andelsbolig og være trygge omkring deres økonomi, så kræver det, at der er nogle gode og sunde rammer for foreningerne.

Lovudkastet udmønter den politiske aftale, der blev indgået som opfølgning på rapporten fra Arbejdsgruppen om ansvarlig drift af andelsboligforeninger. Det er Finans Danmarks opfattelse, at arbejdsgruppens anbefalinger medvirker til at sikre de nødvendige rammer.

Arbejdsgruppens fokus var at skabe tryghed for både nuværende og kommende andelshavere, og Finans Danmark har derfor med tillredshed noteret, at den politiske aftale – og lovforslaget – i meget vid udstrækning bakker op om arbejdsgruppens anbefalinger. Initiativerne vil sikre stabilitet og tillid til andelsboligsystemet i fremtiden, og det er til glæde for både andelsboligmarkedet, andelshaverne og samfundet.

Finans Danmark har konstateret, at der er et politisk ønske om en forlængelse af forældelsesfristen fra 3 til 6 år. Vi ser imidlertid ikke noget behov for en sådan forlængelse, da de nuværende regler for forældelse af denne type krav er fuldt ud tilstrækkelige set i lyset af, at fristen først begynder at løbe, når andelsboligforeningen har fået kendskab til sit krav.



FINANS
DANMARK

Hørings svar

5. januar 2018
Dok. nr. 576455-v1

Finans Danmarks bemærkninger til høringen

Erhvervsstyrelsen har den 6. december 2017 sendt udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboliger og andre bofællesskaber (mere robuste andelsboligforeninger) i høring med anmodning om bemærkninger.

Lovudkastet udmønter den politiske aftale, der blev indgået som opfølgning på rapporten fra Arbejdsgruppen om ansvarlig drift af andelsboligforeninger, der blev afleveret til erhvervsministeren i maj 2017.

I Danmark vil vi gerne have andelsboligformen på det danske boligmarked. Og den finansielle sektor vil meget gerne finansiere denne boligform. Men hvis danskerne også i fremtiden skal kunne vælge at bo i en andelsbolig og være trygge omkring deres økonomi, så kræver det, at der er nogle gode og sunde rammer for foreningerne. Det mener Finans Danmark, arbejdsgruppens anbefalinger medvirker til at sikre.

Arbejdsgruppens fokus var at skabe tryghed for både nuværende og kommende andelshavere, og Finans Danmark har derfor med tilfredshed noteret, at den politiske aftale i meget vid udstrækning bakker op om arbejdsgruppens anbefalinger. Aftalen vil sikre stabilitet og tillid til andelsboligsystemet i fremtiden, og det er til glæde for både andelsboligmarkedet, andelshaverne og samfundet.

Finans Danmark har bemærkninger til følgende elementer i lovudkastet:

1. Begrænset afdragsfrihed
2. Forlænget forældelsesfrist
3. Ændring af andelsboliglovens § 4

Ad pkt. 1: Begrænset afdragsfrihed

Omfattede lån

Forslaget til § 3c, stk. 1, 1. pkt., i andelsboligloven (ABL) har til formål at sikre, at andelsboligforeninger stiftes på et økonomisk mere robust og levedygtigt grundlag. Det sker ved at begrænse, hvor stor en andel af lånefinansieringen der må være afdragsfri.

Hørings svar

5. januar 2018
Dok. nr. 576455-v1



Finans Danmark læser den foreslåede formulering således, at begrænsningen i relation til afdragsfrihed gælder i forhold til al lånefinansiering inden for 80 pct. af ejendomsværdien. Endvidere forstår vi ordet "første" i udkastet sådan, at den andel af belåningen, der kan være afdragsfri, prioritetsmæssigt skal være placeret i intervallet 0-40 pct. af ejendommens værdi.

Den foreslåede formulering af § 3c sikrer, i overensstemmelse med arbejdsgruppens anbefalinger, at der afdrages på minimum 40 pct. Men det er vores vurdering, at det mest hensigtsmæssige er at anskue den enkelte andelsboligforenings lånefinansiering under ét og sikre, at der afdrages på mindst 40 pct., men det er ikke hensigtsmæssigt, at man ved lov fastlægger, hvor i prioritetsrækkefølgen finansiering med henholdsvis uden afdrag skal placeres.

Dette særligt henset til, at det typisk vil være mest fornuftigt for andelsboligforeningen at vælge at afdrage på den yderste del af gælden først. Det vil sige, hvis andelsboligforeningen fx ud over et lån inden for de første 0-80 pct. af ejendommens værdi også har en efterfinansiering på 15 pct., kan det være mest hensigtsmæssigt at afdrage på de yderste 15 pct. efterfinansiering samt minimum de yderste 25 pct. af belåningen fra 0-80 pct. Dermed sikres det, at boligforeningen afdrager på mindst 40 pct., og at det kan ske på den mest hensigtsmæssige måde til gavn for andelsboligforeningens økonomi.

Det afgørende er altså at sikre, at der afdrages på minimum 40 pct., således at foreningens økonomi bliver mere robust.

Karensperiode

Det fremgår af forslaget til § 3 c, stk. 2, 2. pkt., i ABL, at 3-års fristen beregnes fra tidspunktet for andelsboligforeningens stiftelse frem for tidspunktet for lånets udbetaling. Finans Danmark skal bemærke, at der især i forbindelse med nybyggede ejendomme kan gå op til flere år fra stiftelsen af foreningen til udbetaling af lånet.

Finans Danmark skal på denne baggrund foreslå, at 3-års fristen beregnes fra tidspunktet for lånets udbetaling.

Ad pkt. 2: Forlænget forældelsesfrist

Det foreslås i den nye § 3d i ABL, at der for krav om erstatning vedrørende rådgivning om lån og kreditter til en andelsboligforening skal gælde en forældelsesfrist på 6 år i stedet for den frist på 3 år, der i dag gælder efter

Høringsvar

5. januar 2018

Dok. nr. 576455-v1



forældelsesloven. Den forlængede frist skal kun gælde, såfremt rådgivningen er ydet af en virksomhed omfattet af lov om finansiel virksomhed, advokater, godkendte revisorer, administratorer eller andre, der erhvervsmæssigt yder sådan rådgivning.

Forældelsesloven fastslår, at et krav baseret på rådgivningsansvar forældes efter 3 år, og at denne frist regnes fra tidspunktet for rådgivningen. Hvis fordringshaveren var ubekendt med kravet, skal fristen dog først regnes fra den dag, da fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab til kravet.

Det er Finans Danmarks holdning, at de nuværende regler for forældelse af denne type krav er fuldt ud tilstrækkelige set i lyset af, at fristen først begynder at løbe, når andelsboligforeningen har fået kendskab til sit krav. At en andelsboligforening kan være bevidst om sit krav i op til 6 år, før foreningen reagerer, virker urimeligt for rådgiverparten. Som rådgiver må man have en rimelig forventning om, at låntageren gør opmærksom på forholdet så hurtigt som muligt. Og her synes de nuværende 3 år at være rimelig tid til at søge hjælp og reagere.

Finans Danmark har konstateret, at der er et politisk ønske om en forlængelse af forældelsesfristen fra 3 til 6 år, og at der 2 år efter reglens ikrafttræden skal gennemføres en evaluering med fokus på "ændringens mulige prisdrivende effekt". Vi skal anmode om, at dette krav om evaluering kommer til at fremgå eksplicit af lovforslaget, ligesom det bør præciseres, at evalueringen også skal have fokus på øvrige mulige konsekvenser.

Ad pkt. 3: Ændring af andelsboliglovens § 4

Forslaget til § 4, stk. 3, i ABL har til formål at sikre den nye ejer af ejendommen en egentlig hjemmel til fastsættelse af lejen i de to tilfælde, der er nævnt i forslaget til § 4, stk. 3, litra a og b.

Finans Danmark er enig i formålet med bestemmelsen, men vi finder, at den foreslåede formulering desværre ikke helt opfylder kravet om, at den nye ejer sikres en eksplicit hjemmel til at fravige lejelovens regler og fastsætte lejen til et beløb svarende til et gennemsnit af boligafgiften for den forudgående 4-årige periode. I stedet for en hjemmelsbestemmelse fremstår bestemmelsen reelt som en maksimallejebestemmelse.

Høringssvar

5. januar 2018

Dok. nr. 576455-v1



Finans Danmark skal på den baggrund foreslå, at § 4, stk. 3, 1. led, formuleres som følger:

"Uanset lejelovgivningens regler kan lejen for den, der på overdragelsestidspunktet var andelshaver, fastsættes til et beløb svarende til et gennemsnit af boligafgiften for den forudgående 4-årige periode, når [...]".

Med denne formulering vil der ikke være nogen tvivl om den nye ejers adgang til at fastsætte lejen ud fra et gennemsnit af boligafgiften for den forudgående 4-årige periode, og ejeren vil frit kunne vælge at fastsætte lejen efter lejelovens regler eller ud fra den angivne gennemsnitsberegning. For at undgå eventuelle fortolkningstvivel bør denne valgfrihed fremgå eksplicit af lovbemærkningerne.

I forbindelse med overgangen fra den særlige fastsatte leje efter § 4, stk. 3, til leje efter lejelovens regler, bør det i de specielle bemærkninger til lovforslaget, fx til § 4, stk. 6, beskrives nærmere, hvordan udlejer skal håndtere denne situation. Det bør bl.a. fremgå, om der skal sendes varslingsskrivelse til lejer, og i givet fald hvad konsekvensen af en manglende varslingsskrivelse er.

Finans Danmark deltager naturligvis gerne i en drøftelse af ovenstående bemærkninger, såfremt der måtte være behov herfor.

Med venlig hilsen



Peter Jayaswal

Direktør Ejendomsfinansiering

Direkte: +45 3370 1281

Mail: pj@fida.dk

Høringsvar

5. januar 2018

Dok. nr. 576455-v1



Århus, den 21. december 2017

**Høringsvar til udkast til forslag til ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber
(Mere robuste andelsboligforeninger)**

På vegne af foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark skal jeg hermed fremkomme med følgende kommentarer til forslaget:

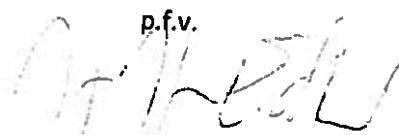
Lovforslagets § 1, nr. 4, (lovens § 4, stk. 3) bør overvejes formuleret, så det bliver klart, at udlejer frit kan vælge mellem gennemsnitsmodellen og at lade lejen være reguleret af lejelovgivningens almindelige regler. I den forbindelse kunne det tillige gøres til et krav, at såfremt udlejer ikke vælger gennemsnitsmodellen fra starten, så kan den ikke vælges senere.

Lovforslagets § 1, nr. 4, (lovens § 4, stk. 4) indeholder en regel om, at fastsættelse af lejen til et gennemsnit af den hidtidige boligafgift også skal gælde i tilfælde af internt bytte i ejendommen. Skal denne undtagelse også udstrækkes til at gælde for personer, der fortsætter et lejemål i tilfælde af en tidligere andelshavers død eller ved samlivsophør i medfør af reglerne i lejelovens §§ 75-77 a?

I lovforslagets § 1, nr. 4 (lovens § 4, stk. 5) er foreslået, at udlejer med tre måneders varsel kan bestemme, at lejen i stedet skal fastsættes i overensstemmelse med lejelovgivningens regler. Det bør præciseres, om denne meddelelse træder i stedet for et sædvanligt varsel efter reglerne i lejeloven og boligreguleringsloven, eller om forhøjelse tillige skal varsles i medfør af disse regler.

Med venlig hilsen

p.f.v.



Hans Henrik Edlund

Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø



Att.: Julie Rytter Jakobsen

- sendt pr. e-mail til julryt@erst.dk;
hendav@erst.dk og
boligregulering@ejendomsmaegling@erst.dk

5. januar 2018
Juridisk konsulent, advokat
Mette Haagensen
Telefon +45 33 12 03 30
meh@ejendomsforeningen.dk

Mere robuste andelsboligforeninger

Erhvervsstyrelsen har fremsendt udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber i høring, hvilket lovforslag Ejendomsforeningen Danmark hilser velkomment.

Ejendomsforeningen Danmark finder det positivt, at et bredt flertal i Folketinget ønsker at fremtidssikre andelsboligsektoren. Ejendomsforeningen Danmark støtter grundlæggende det fælles ønske om at sikre bedre regler for ansvarlig drift af andelsboligsektoren, men det er vigtigt, at justeringerne sker rigtigt, og at man er påpasselig med, at der ikke gennemføres nye regler alene for symbolikkens skyld.

Vi har gennemgået lovforslaget og skal i den anledning komme med følgende bemærkninger til de enkelte bestemmelser:

1. Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger

Stiftelsesbudget skal dække en periode på mindst 15 år

Ejendomsforeningen Danmark er af den opfattelse, at det ikke nødvendigvis er afgørende, om budgettet dækker en periode på 10 eller 15 år. Vigtigere er det, at der stilles krav til de rådgivere, der udfærdiger budgettet om, at budgettet viser alle relevante udsving i foreningens indtægter og udgifter.

På udgiftssiden er det fx væsentligt, at budgettet viser de relevante udsving i finansieringsudgifterne i forhold til rente- og afdragsprofilen på de lån, som foreningen bliver stiftet med.

På indtægtssiden er det tilsvarende vigtigt, at en eventuel aftrapningsprofil på særmoderniseringstillæg er tydelig i budgettet. Budgettet bør række henover en sådan

Ejendomsforeningen Danmark

Nørre Voldgade 2, 1358 København K, +45 33 12 03 30, www.ejendomsforeningen.dk, CVR-nr. 10 39 02 14

afrapningsperiode uanset, om den konkret er aftalt til 10, 15 eller 20 år, således at der i budgettet vises minimum ét år med normaliseret drift.

I stedet for blot at ændre budgetperioden i andelsboliglovens § 3 a fra 10 til 15 år, kan det med fordel præciseres i lovteksten, at budgetperioden skal dække en længere periode end 10 eller 15 år, hvis stiftelsesgrundlaget opererer med betydelige ændringer i indtægter eller usikkerhed omkring finansieringsudgifterne.

Vedligeholdelsesplan ved stiftelse af en andelsboligforening

Ejendomsforeningen Danmark er grundlæggende af den holdning, at det er positivt at sikre, at der bliver taget stilling til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom allerede ved stiftelsen.

De fleste andelsboligforeninger bliver stiftet på baggrund af reglerne om tilbudspligt i lejeloven. Det vil sige, at der er tale om ejendomme, som både før og efter andelsboligforeningens stiftelse er omfattet af boligreguleringslovens bestemmelse om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.

Det forekommer hensigtsmæssigt, at man i lovteksten håndterer forholdet til "konkurrerende regler" om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner, som vi kender både byfornyelsesloven og boligreguleringsloven, men der er behov for at få præciseret, hvilke krav der gælder til vedligeholdelsesplanen som en del af stiftelsesgrundlaget. På den ene side fremgår det af § 3 b, stk. 1, at der forud for stiftelsen skal udarbejdes en vedligeholdelsesplan med et 15-årigt perspektiv, og på den anden side fremgår det af samme bestemmelses 2. pkt., at reglerne i stk. 1 viger for reglerne i henholdsvis boligreguleringsloven og byfornyelsesloven, i det omfang andelsboligforeningen har pligt til at udarbejde vedligeholdelsesplaner efter reglerne i disse love.

Som § 3 b er formuleret vil hovedreglen om vedligeholdelsesplaner med et 15-årigt perspektiv kun være gældende for andelsboligforeningsstiftelser i nybyggede ejendomme - eller med andre ord, de ejendomme, hvor en vedligeholdelsesplan med et 15-årigt perspektiv giver mindst mening og værdi, mens ejendommene i den gamle boligmasse kan "nøjes" med en vedligeholdelsesplan med et 10-årigt perspektiv, fordi reglerne i boligreguleringsloven opererer med planer med et 10-årigt perspektiv.

Det vil være hensigtsmæssigt, at man opererer med nogenlunde identiske regler om vedligeholdelsesplaner for alle andelsboligforeninger. En løsningsmodel kunne være at fastsætte planlægningshorisonten til 10 år for alle vedligeholdelsesplaner. 10 år er en, i relation til bygningsvedligeholdelse, anerkendt norm som planlægningshorisont.

På tilsvarende vis vil det være hensigtsmæssigt, hvis Erhvervsministeriet ved udmøntning af den påtænkte bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler for indholdet af vedligeholdelsesplaner lader sig inspirere af de krav, der gælder for udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner for ejendomme omfattet af boligreguleringslovens regler.

Sammenfattende bemærkninger til de skærpede krav til stiftelsesbudgetter og vedligeholdelsesplaner

Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at indførelsen af ovennævnte lovændringer ikke vil medføre ændringer i forhold til den aktuelle situation med stiftelse af andelsboligforeninger.

De nødlidende andelsboligforeninger, vi kender, har alle det til fælles, at de er blevet nødlidende allerede efter maksimalt 5-7 års drift. Stiftelsesgrundlaget for disse foreninger havde således ikke været mere robust, hvis budgetter og vedligeholdelsesplaner havde været udarbejdet for en længere planlægningshorisont end 10 år.

De andelsboligforeninger, der i øjeblikket stiftes på et tvivlsomt grundlag, er for manges vedkommende ganske tæt på at opfylde også de påtænkte skærpede krav til henholdsvis stiftelsesbudget og vedligeholdelsesplaner. Det problematiske i nogle af de stiftelser, som giver anledning til bekymring for fremtiden, er blandt andet, at man i forbindelse med stiftelsen kan have svært ved at opfylde kravet i andelsboliglovens § 2, stk. 1 om 60% tilslutning fra lejerne endside finansieringsinstitutternes individuelle krav om en endnu højere tilslutningsprocent.

Ejendomsforeningen Danmark har set eksempler på, at man i sådanne tilfælde stifter foreninger uden bopælspligt for andelshaverne og åbner for, at 3. parter, herunder juridiske personer kan indtræde som andelshavere, ligesom nogle foreninger søges stiftet med ret for andelshaverne til at eje mere end én andel. Disse sindrige konstruktioner toppes med en fri ret til fremleje, således at der de facto etableres lejeforhold mellem nye (udefra kommende) andelshavere og de enkelte lejere. Lejerbeskyttelsen bliver selvsagt ringere, når en lejer overgår til at blive fremlejetager hos en enkelt andelshaver i stedet for at fortsætte i et lejeforhold med ejendommens juridiske ejer. Og med sådanne kreative stiftelseskonstruktioner kan finansieringsgrundlaget vise sig at være betydeligt mindre robust, fordi den reelle tilslutning til foreningens stiftelse er mindre, end det umiddelbart ser ud til.

Reglerne om 60% tilslutning fra ejendommens lejere fremgår af andelsboliglovens § 2, stk. 1. Bestemmelsen kunne med fordel præciseres, så man kan komme de mange kreative forsøg på at omgå reglen til livs. Det bør præciseres, at tilslutningskravet kun kan opfyldes af de

på tilbudspligtens indtræden værende lejere i ejendommen, og at det er ulovligt, hvis disse lejere, kort tid efter at været blevet andelshavere, vender tilbage og bliver lejere i den samme bolig, som de indtil stiftelsestidspunktet har været lejer i.

De forskellige metoder til at omgå lovens tilslutningskrav har det til fælles, at de kan medvirke til at skabe et mindre robust stiftelsesgrundlag, ligesom konstruktionerne kan medvirke til at lægge et utilbørligt pres på de lejere, der på grund af livssituation, økonomi eller andre forhold ikke ønsker at blive andelshavere.

Ønsker man at komme disse konstruktioner til livs, kan man sammen med en præcisering af bestemmelsen i andelsboliglovens § 2, stk. 1 overveje at indføre straf for overtrædelse af reglerne. En strafbestemmelse kunne rette sig mod både den rådgiver, der medvirker til sådanne stiftelser og de lejere, som kun midlertidigt og proforma overgår til at blive andelshavere på stiftelsestidspunktet, og "minuttet" efter stiftelsen vender tilbage til rollen som lejer.

2. Finansiering af en andelsboligforening

Overordnet set er det Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at problemerne med finansieringen i de nødlidende andelsboligforeninger skyldes, at andelsboligforeningerne har fået tilbudt finansieringsprodukter, der i for høj grad har været spekulative. Der har været tale om finansielle instrumenter, som måske er velegnede i erhvervsforhold, men hvor det har vist sig, at andelshaverne ikke altid har kunne gennemskue låneproduktens risikoprofil og kompleksitet. Andelshaverne er hver for sig forbrugere, og behovet for at andelsboligforeningen som sådan også i relation til optagelse af realkredit- og banklån bliver betragtet som forbruger er udtalt. Det mest værdifulde bidrag til en fremtidig ansvarlig drift af andelsboligforeninger vil være, at finansieringsinstitutterne og andre rådgivere får pligt til at behandle andelsboligforeninger som forbrugere, således at man sikrer en mere robust finansiering gennem på den ene side en udvidet rådgivningsforpligtelse og på den anden side en begrænsning af de låneprodukter, der kan tilbydes andelsboligforeningerne.

Man kan samtidig overveje at stille krav om lejerne i forbindelse med stiftelse af en andelsboligforening skal søge uafhængig finansiell rådgivning. Som det fremgik af flere indlæg på Folketingets Erhvervs- og Vækststudvalgs andelsbolighøring den 8. november 2017, så kan det i forhold til behovet for fuldstændig uafhængig rådgivning være problematisk, at rigtig mange advokater og andre stiftelsesrådgivere arbejder på "no cure no pay" basis.

Ejendomsforeningen Danmark anerkender, at der bør stilles skærpede kapitalkrav til andelsboligforeninger, så man sikrer, at foreningerne hos medlemmerne har opkrævet eller løbende opkræver en boligafgift, der modsvarer foreningens økonomiske forpligtelser.

Ejendomsforeningen Danmark anerkender, at en model kan være - som foreslået i lovforslagets § 3 c - at andelsboligforeningen skal afdrage på en del af sin realkreditgæld, men vi anbefaler, at man også åbner for andre muligheder for at kapitalisere foreningerne på et robust grundlag.

I stedet for at indføre et bastant krav om afdrag af 40% af gælden, kunne man alternativt indføre krav til en større egenfinansiering end de foreslåede 5%, fx helt op til 20 - 25% egenfinansiering. En høj egenfinansiering vil medføre en bedre likviditet for andelsboligforeningen, og dermed kan man løse nogle af udfordringerne med manglende likviditet uden at påtvinge andelsboligforeningerne en bestemt afdragsprofil.

3. Forældelsesfrist ved rådgivning om lån og kreditter

Højesteret har slået fast i GD 2017/73H, at bankens rådgivning, for så vidt angik risikoen ved indgåelse af en renteswapaftale, ikke var mangelfuld, da banken havde gjort opmærksom på, at der var visse risici ved den valgte finansieringsform. Derfor medførte bankens rådgivning ikke et erstatningsansvar. Det følger således af retspraksis, at det ikke var forældelsesreglerne, der blokerede for et erstatningsansvar. Der var slet og ret tale om, at långiver havde iagttaget sin rådgivningspligt.

På den baggrund er det tvivlsomt, om en udvidelse af forældelsesfristerne vil bidrage til at sikre mere robuste andelsboligforeninger. Der kan formentlig vindes betydeligt mere, hvis man bruger energien på at tydeliggøre rådgivernes ansvar, herunder tydeliggøre, at andelsboligforeninger er forbrugere.

4. Andelshavers overgang til lejer ved konkurs

Ejendomsforeningen Danmark anerkender, at det kan være hensigtsmæssigt at få præciseret, på hvilke vilkår andelshaverne - i tilfælde af foreningens sammenbrud - kan fortsætte på som lejere, når ejendommen overgår til udlejningsejendom, men modellen med en midlertidig forsættelse med betaling svarende til den tidligere boligafgift i 6 år, hvorefter lejer skal overgå til lejefastsættelse efter lejelovgivningens regler, er uhensigtsmæssig.

Det mest hensigtsmæssige vil være, at man indretter andelsboliglovens § 4 således, at andelshavernes fortsatte brugsret bliver konstrueret som en forlejeret, hvorefter andelshaverne bliver sidestillet med enhver (anden) ny lejer i ejendommen. På den måde vil man sikre en ensartet behandling af alle lejere i ejendommen, herunder oprindelige lejere, der aldrig har været medlem af andelsboligforeningen, de tidligere andelshavere og

helt nye lejere, der lejer en lejlighed efter, at ejendommen (igen) er blevet en udlejningsejendom.

Den private lejelovgivning er i forvejen så kompliceret, at der ikke er behov for, at man introducerer en ny tidsbegrænset lejefastsættelsesnorm gældende alene for tidligere andelshavere.

I lovforslaget opererer man med, at huslejen for de tidligere andelshavere skal pristalsreguleres, men man forholder sig herudover ikke til lejelovgivningens øvrige reguleringsmetoder, herunder reglerne for regulering af lejen ved stigende eller faldende skatter og afgifter eller reglerne om forbedringsforhøjelser.

Der er således fx ikke taget stilling til, om man ved gennemførelse af kollektive eller individuelle forbedringsarbejder kan varsle og opkræve forbedringslejeforhøjelser på samme måde over for de tidligere andelshavere, som udlejer vil kunne det over for de oprindelige og helt nye lejere.

For en erhverver af en nødlidende andelsboligforeningsejendom vil det på grund af lejefastsættelsesreglens tidsbegrænsede karakter under alle omstændigheder være nødvendigt, at man allerede fra overtagelsestidspunktet genberegner lejen efter lejelovgivningens regler for alle lejligheder (også de tidligere andelsboliger), således at man kan danne sig et overblik over ejendommens langsigtede lejepotentiale. Man kommer således som erhverver til at operere sideløbende med to lejeniveauer; nemlig dels den faktisk opkrævede leje og en "skyggeleje", som man skal nedjustere til efter udløbet af den 6-årige periode. I den praktiske forvaltning kommer man også til at skulle håndtere minimum to forskellige lejefastsættelsessystemer - ét for de oprindelige lejere og ét for de lejere, der har haft en fortid som andelshavere.

Ejendomsforeningen Danmark anerkender, at det kan skabe u hensigtsmæssige incitamerter, hvis andelshaverne ved overgang til status som lejere kommer til at betale meget mindre i løbende husleje. I den sammenhæng forekommer det uforståeligt, at man friholder andelshaverne fra at betale sædvanligt depositum og forudbetalt leje, når de efter foreningens sammenbrud bliver lejere. Denne friholdelse fra at stille sædvanlig sikkerhedsstillelse gør det kun mere attraktivt for andelshaverne i en presset situation at slippe taget i de forpligtelser, som foreningen har påtaget sig over for primært långiverne.

Hvis det er magtpåliggende for forligspartierne, at overgangen fra andelshaver til lejer ikke må resultere i en lavere månedlig husleje, kan man håndtere det på den måde, at der i lovgivningen gives mulighed for, at udlejer i en tidsbegrænset periode på 6 år kan opkræve

et tillæg til den efter lejelovgivningen korrekt fastsat husleje svarende til differencen mellem boligafgiften og den korrekt beregnede og fastsatte husleje. På den måde vil lejefastsættelses- og reguleringsprincipper blive nogenlunde identiske for alle lejere med den lille forskel, at de tidligere andelshavere betaler et særligt tillæg i en tidsbegrænset periode. De tidsbegrænsede lejeforhøjelser kender vi i forvejen fra lejelovgivningen fx i forbindelse med konvertering af varmekilder til centralvarmeanlæg.

En anden og mere sikker løsning kunne være, at man helt frisætter lejefastsættelsen på samme måde, som vi kender fra de konverterede erhvervslejemål og nybyggede boligejendomme.

5. Valuarvurderinger

Hjemmel til at fastsætte nærmere regler for valuarvurderinger

Ejendomsforeningen Danmark er enig i, at det er hensigtsmæssigt, at den faglige norm for udarbejdelse af valuarvurderinger kommer til at gælde for alle på bekendtgørelsesniveau. Ministerens bemyndigelse bør benyttes til at fastlægge en bindende skabelon for valuarvurderinger. Skabelontvang vil medvirke til, at vurderingerne bliver udarbejdet på et mere ensartet grundlag, ligesom det blive nemmere for revisorer, advokater og administratorer at sammenligne vurderinger og dermed kontrollere, om den enkelte vurdering lever op til de fastsatte normer.

6. Driften af en andelsboligforening

Vedligeholdelsesplaner

Indførelsen af pligt til udarbejdelse af vedligeholdelsesplan i andelsboliglovens § 6 c, stk. 2 medfører en unødvendig forskelsbehandling af andelsboligforeninger, der ikke er sagligt begrundet, men som til gengæld bliver besværlig at administrere.

Hvis vedligeholdelsesplaner og en kontinuerlig justering af disse er en god idé for nye andelsboligforeninger, så er det sikkert også et godt værktøj for bestående foreninger. Ejendomsforeningen Danmark opfordrer derfor til, at kravet om vedligeholdelsesplaner bliver obligatorisk for alle andelsboligforeninger.

Nøgleoplysninger

I § 3 i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er der indsat en række nøgleoplysninger, som skal optages som noter til en andelsboligforenings årsrapport.

Derudover er det efter andelsboliglovens § 6, stk. 8 et krav om, at bestyrelsen som note til årsregnskabet oplyser andelens værdi på statusdagen, beregnet i overensstemmelse med § 5 samt eventuelle vedtægtsbestemmelser om prisfastsættelsen.

Der er således allerede rigtig mange nøgleoplysninger i andelsboligforeningens årsrapport. Det forekommer derfor unødvendigt at indføre skemafligt for de samme eller andre nøgleoplysninger. Hvis der er behov for yderligere nøgleoplysninger, bør disse oplysninger gives som en del af årsrapporten.

På alle ordinære generalforsamlinger i andelsboligforeninger er det et fast punkt på dagsordenen, at årsrapporten skal gennemgås, ligesom andelene skal værdifastsættes, således at årsrapporten er retvisende.

Den foreslåede § 6 c, stk. 3 foreslås derfor ændret til, at bestyrelsen på den årlige generalforsamling har pligt til at sikre, at de mest centrale nøgleoplysninger fra årsrapporten bliver gennemgået særskilt.

Da hensigten med bestemmelsen i § 6 c er, at andelshaverne skal have bedre mulighed for at forstå andelsboligforeningens økonomi, foreslås det, at det bliver obligatorisk for andelsboligforeninger at gøre brug af Erhvervsstyrelsens udarbejdede vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, idet dette vil medføre gennemsigtighed og sikre brugervenlighed.

Samtidig med at vejledningen fx i bekendtgørelsesform gøres bindende, bør der af hensyn til andelshavernes mulighed for at gennemskue foreningens økonomi indføres en skemafligt for opstilling af årsrapporten (og nøgletalsoplysninger), ligesom der bør foretages justeringer i forhold til årsregnskabslovens regler, fx således at værdiansættelse af foreningens ejendom i balancen altid kan ske til værdien jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra A-C, og at gælden ligeledes altid kan opgøres til samme værdi i balancen som den værdi, den indregnes med ved opgørelse af andelsværdien. Endelig kan man med fordel tillade, at driftsresultatet præsenteres inklusive alle finansieringsudgifter (inkl. afdrag), således at de løbende poster, der påvirker boligafgiftens størrelse, fremgår direkte af foreningens resultat.

Tvangssalg af andelsboliger

Ved indførelse af pant i andelsboligforeningsloven i 2004 var hensigten, at tvangsrealisation af boligandele som udgangspunkt skal ske ved tvangsunderhåndssalg gennem andelsboligforeningen.

I den forbindelse indførte man andelsboliglovens § 6 b, hvoraf bl.a. fremgår:

"Salg af en andel i en andelsboligforening i henhold til fogedrettens beslutning, jf. retsplejelovens § 559 a, foretages af andelsboligforeningen i overensstemmelse med §§ 5 og 6 og foreningens vedtægter."

Samtidig indførte man retsplejelovens § 559a, hvoraf fremgår:

"Er udlæg foretaget i en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, kan denne ikke sælges ved tvangsauktion, før fogedretten efter anmodning fra udlægshaveren har forsøgt tvangssalg gennem andelsboligforeningen i overensstemmelse med § 6 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber."

Det er på baggrund af den indførte lovtekst Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at det var hensigten, at hvis man kunne sælge andelsboligen til maksimalprisen ved tvangsunderhåndssalg, så var det at foretrække fremfor at gennemføre en tvangsauktion, der er uforholdsmæssig dyr at gennemføre, hvis andelsboligen kan sælges ved tvangsunderhåndssalg.

Der blev imidlertid ikke givet hjemmel til at erhververen i forbindelse med tvangsunderhåndssalg til maksimalprisen kunne kræve udækkede rettigheder slettet.

Eneste mulighed for at tvangsslette udækkede rettigheder fremgår af retsplejelovens § 581, hvoraf fremgår:

"Når auktionskøberen har opfyldt auktionsvilkårene, og appelfristen er udløbet, uden at underretning om appel er meddelt Tinglysningssretten, kan køberen kræve de rettigheder, der ikke fik dækning på auktionen, slettet af tingbogen."

Det medfører at i de tilfælde, hvor en andelsbolig er overbehæftet, hvilket sker relativt tit, når andelshaver er illikvid, så kan andelsboligen ikke sælges ved tvangsunderhåndssalg, idet de udækkede kreditorer ikke frivilligt vil acceptere at slette deres pant/udlæg, på trods af at der er tale om en sikkerhed, der ikke kan dækkes i prioritetsrækkefølgen inden for maksimalprisen.

Ejendomsforeningen Danmark opfordrer derfor til, at Erhvervsstyrelsen overvejer at indsætte den manglende hjemmel til tvangssletning af udækkede kreditorer ved tvangsunderhåndssalg af andelsboliger i henhold til retsplejelovens § 559 a.

7. Ophævelse af forældelsesfrist på 6 måneder

Ophævelse af forældelsesfristen på 6 måneder i andelsboliglovens § 16, stk. 3 vedrører ikke kun betaling af "penge under bordet", men også overpris, der følger af en forkert beregning af andelsværdien for den konkrete andelsbolig i henhold til maksimalprisreglen i andelsboliglovens § 5.

Den nuværende forældelsesfrist på 6 måneder balancerer hensynet til både køber og sælger. Køber har på den ene side mulighed for at efterprøve, at prisen er opgjort korrekt, og sælger har mulighed for i løbet af relativ kort tid at indrette sig på, at han ikke bliver mødt med reguleringskrav. Balancen i de nuværende forældelsesregler skal ses i lyset af, at både køber og sælger er forbrugere, og at begge parter - fordi prisen i forvejen er reguleret af et maksimalprissystem - har begrænset indflydelse på både prisfastsættelse og aftalens udformning i det hele taget.

Hvis man vælger at ændre denne balance, bør man som minimum sikre nogle mere enkle regler for opgørelse af andelsværdien i henhold til maksimalprisbestemmelsen i andelsboliglovens § 5, således at man ved mere enkle og rimelig regler får elimineret de over- eller underprissager, der har deres primære årsag i en uhensigtsmæssig indretning af reglerne.

På den måde sikrer man, at den forlængede forældelsesfrist primært kommer til at virke i forhold til de sager, hvor sælger udenom de formelle handelsdokumenter kræver "penge under bordet".

Ejendomsforeningen Danmark kan konstatere, at maksimalprisbestemmelsen i andelsboliglovens § 5 giver anledning til en del tvivl i praksis i forhold til, hvornår en andelsboligforening er forpligtet til at regulere andelsværdien mellem to (ordinære) generalforsamlinger.

Det er i TBB2010.373Ø slået fast, at andelsværdien er bindende mellem to generalforsamlinger, når der i vedtægten er optaget følgende bestemmelse:

"generalforsamlingens fastsættelse af andelsværdien er bindende for tiden indtil næste generalforsamling, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris."

Højesteret har imidlertid slået fast i GD 2013/14 H og GD 213/13 H, at såfremt der mellem to generalforsamlinger sker et væsentligt fald i foreningens formue, der ikke skyldes den sædvanlige drift, så skal andelsværdien reguleres alligevel, så der ikke handles i strid med maksimalprisreglen i andelsboliglovens § 5.

Dette har efterfølgende givet anledning til usikkerhed om, hvornår et fald er så væsentligt, at det kan medføre en genberegning af andelsværdien mellem to generalforsamlinger.

I GD 2013/14 H og GD 2013/13 H var faldet i formuen på henholdsvis 13% og 18%, hvilket Højesteret kom frem til var et væsentligt fald med den konsekvens, at den ellers mellem generalforsamlingerne bindende andelsværdi skulle genberegnes og reguleres.

Efterfølgende har Østre Landsret i GD 2016/64 Ø statueret, at en prisjustering på 72.000 kr. svarende til et fald i formuen på 3,7% var så uvæsentligt, at det var uberettiget, at andelsboligforeningen havde genberegnet og reguleret andelsværdien.

Det er i bedste fald uklart, hvornår et negativt formueudsving nødvendiggør en regulering af andelsværdien.

Henset til, at bestyrelsen i henhold til andelsboliglovens § 6, stk. 6 er pålagt at påse, at der ikke handles til overpris, er det uhensigtsmæssigt, at der skal herske denne usikkerhed om, hvornår andelsboligforeningen har pligt til at regulere andelsværdien.

Ejendomsforeningen Danmark anbefaler derfor, at man enten gør op med muligheden for midtvejsreguleringer ved at ændre andelsboliglovens § 5 således, at generalforsamlingens fastsættelse af andelsværdien er bindende for tiden indtil næste generalforsamling.

Alternativet, som er væsentligt mere kompliceret, er, at man udfærdiger præcise retningslinjer for både væsentlighedsbegrebet samt for de balanceposter, der skal lægges til grund ved opgørelse af formueudsvinget. Sidstnævnte er nødvendigt henset til Højesterets bemærkninger om, at der kun skal lægges vægt på væsentlige formueudsving, der ikke har sammenhæng med foreningens sædvanlige drift.

En særlig problemstilling gør sig gældende i forhold til større vedligeholdelsesprojekter, hvor andelsværdien typisk påvirkes negativt af projektets gennemførelse. Til imødegåelse af et fald i formuen ved gennemførelse af vedligeholdelsesprojekter kan man samtidig indføre et krav om, at foreningen er forpligtet til at regulere andelsværdien i overensstemmelse med vedligeholdelsesprojektet allerede i forbindelse med vedtagelse af projektet, således at andelsværdien justeres allerede på dette tidspunkt og ikke først, når der er betalt

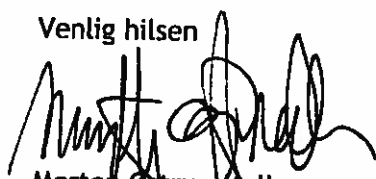
tilstrækkelig meget til entreprenøren, så der er tale om en væsentlig negativ påvirkning af andelskronen, som det var tilfældet i GD 2015/41Ø.

På samme vis kan man forpligte en andelsboligforening til hurtigst muligt efter modtagelse af en ny vurdering af ejendommen, at indkalde til generalforsamling for at få fastsat en ny andelsværdi.

---oo0oo---

Afslutningsvis skal jeg anføre, at Ejendomsforeningen Danmark blandt andet repræsenterer landets ejendomsadministratorer, som administrerer andelsboligforeninger. Foreningens medlemmer administrerer på nuværende tidspunkt omkring 110.000 af de 210.000 andelsboliger, der findes i Danmark. Vi har derfor indsamlet en betydelig viden og erfaring med driften af andelsboligforeninger, herunder indsigt i de områder, hvor en rigtig justering af reglerne kan give stor værdi for den fremtidige drift af andelsboligforeninger. Vi deler gerne denne viden og ønsker derfor kun at bidrage positivt til processen med at få foretaget den rigtige regulering i forhold til den politiske prioritering om at sikre en mere robust andelsboligsektor i fremtiden.

Venlig hilsen



Morten Østrup Møller
Juridisk direktør

Erhvervsstyrelsen
Langelinie Alle 17
2100 København Ø
Att.: Fuldmægtig Julie Rytter Jakobsen og specialkonsulent Henrik Davidsen
Pr. e-mail: bolireguleringogeiendomsmaegling@erst.dk
cc: julryt@erst.dk; hendav@erst.dk

5. januar 2018

Udkast til lovforslag om mere robuste andelsboligforeninger

Tak for muligheden for at kommentere udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (mere robuste andelsboligforeninger).

FSR – danske revisorer bakker op om lovinitiativet, der vil medvirke til at fremme gennemsigtigheden og stabiliteten på andelsboligmarkedet. Vi har følgende bemærkninger til hovedpunkterne i lovforslaget.

Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger

Lovforslaget indeholder en udvidelse af budgetperioden for stiftelsesbudgetter, således at perioden mindst skal omfatte en periode på 15 år mod de nuværende mindst 10 år.

Vi bakker op om en udvidelse af budgetperioden. Der er dog fortsat risiko for, at budgetperioden på 15 år ikke er tilstrækkelig til at dække væsentlige fremtidige ændringer i finansieringsforholdene, fx afdragsfrihedsophør, rentetilpasninger, refinansieringer, ændringer i rentesikringsinstrumenter (fx renteswaps eller renteloft) eller indfrielse af stående lån efter 15 år.

Vi foreslår derfor at præcisere kravet om en "prognose" i den gældende § 3a, således at budgetperioden på mindst 15 år og den efterfølgende prognose beskriver den forventede økonomiske udvikling for foreningens økonomi i hele prioritetsgældens/lånenes løbetid. Herved undgår andelshaverne økonomiske overraskelser, når der skal afdrages på finansieringen, eller et stående lån skal indfries.

Vi foreslår, at kravene til budget og prognose beskrives nærmere i § 3a, således at der kræves et drifts-, balance- og likviditetsbudget med tilhørende beskrivelse af den forventede udvikling i andelskronen i budget- og prognoseperioden, således at andelshaveren får mulighed for at danne sig det fulde økonomiske overblik, inden stiftelsen besluttet.

Med hensyn til vedligeholdelsesplaner er det vores erfaring, at en periode på 15 år er for kort til at beskrive den påkrævede vedligeholdelse af samtlige, væsent-

FSR – danske revisorer
Kronprinsesgade 8
DK - 1306 København K

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

CVR. 55 09 72 16
Danske Bank
Reg. nr. 4183
Konto nr. 2500102295

lige bygningselementer, da fx bygningens tag ofte har en væsentligt længere levetid end 15 år. Vi mener derfor, det bør overvejes at stille krav om, at vedligeholdelsesplanen skal dække samtlige bygningselementers forventede levetid, og at vedligeholdelsesplanen skal gennemgås eller udarbejdes af en byggesagkyndig. Et tilsvarende krav om byggesagkyndig gennemgang er for nylig indført på almenboligområdet

Finansiering af en andelsboligforening

Vi finder det hensigtsmæssigt, at afdragsfriheden begrænses i forbindelse med stiftelse af andelsboligforeninger, og at der indføres en karenperiode, før der kan omlægges eller indgås nye aftaler om lån med afdragsfrihed.

Hvis en egenfinansieringsandel skal sikres, bør det overvejes, om der skal stilles krav til størrelsen af indskud fra andelshaverne i forbindelse med stiftelse af andelsboligforeningen, fx ved krav om andelskapitalens størrelse i forhold til balancesummen/ejendomsværdien.

Forældelsesfrist ved rådgivning om lån og kreditter

Vi har ikke bemærkninger til den foreslåede udvidelse af forældelsesfristen for rådgivning om lån og kreditter, der foreslås udvidet fra 3 år til 6 år.

Andelshavernes overgang til lejere

I en konkurssituation, hvor andelsboligforeningen opløses, og ejendommen overtages på tvangsauktion, foreslås det i lovforslaget, at der indføres et 6-årigt tidsbegrænset lejebegreb, der bygger på gennemsnittet af de seneste 4 års boligafgift regnet fra overtagelsestidspunktet.

Med denne bestemmelse indføres et nyt lejebegreb, der ikke har udgangspunkt i - eller sammenhæng med - gældende dansk lejelovgivning. Vi synes ikke, det er hensigtsmæssigt at komplicere lejelovgivningen yderligere, og vi deler den bekymring, der blev udtrykt på høringsmødet i Landstingssalen af Danske Boligadvokater ved advokat Finn Lynge Jepsen:

<http://www.ft.dk/aktuelt/webtv/video/20161/eru/tv.4013.aspx?from=07-11-2017&to=09-11-2017&selectedMeetingType=Udvalg&committee=ERU&as=1#pv>
Problematikken omtales i Finn Lynge Jepsens indlæg kl. 15.14.20 - 15.19.50.

Vi finder det endvidere uhensigtsmæssigt, at man som udlejer efter overtagelse af andelsboligforeningens ejendom kan oppebære en lejeindtægt, der - som følge

af, at boligafgiften i en andelsboligforening også dækker/betaler finansieringsomkostninger og eventuelle afdrag på lån i ejendommen - kan indeholde et indtægtselement, der i praksis betaler udlejer for finansieringsomkostninger og afdrag på gæld, der ikke længere findes i ejendommen.

Side 3

Hvorvidt dette modsvares af, at de tidligere andelshavere i henhold til lovforslaget ikke skal betale depositum og forudbetalt leje til den nye udlejer, må bero på en konkret beregning i det enkelte tilfælde. Der er med lovforslaget under alle omstændigheder en risiko for, at potentielt nødlidende foreninger vil forsøge at minimere boligafgiftens størrelse i den 4-årige periode for dermed at reducere den forventede fremtidige lejebetaling efter en konkurs. En uheldig følgevirkning kan også være et yderligere vedligeholdelsesefterslæb på ejendommen.

I lyset af ovenstående anbefaler vi, at forslaget om ændring af andelsboliglovens § 4 genovervejes, og at der skabes sammenhæng med lejelovgivningens bestemmelser.

Valuarvurderinger

Vi støtter lovforslagets intentioner om mere ensartede retningslinjer for valuarvurderinger, herunder uddannelseskrav, indsigtsskrav og muligheden for at gøre Dansk Ejendomsmæglerforenings nye retningslinjer, der for tiden er under udarbejdelse, til lovkrævede retningslinjer for valuarvurdering af en andelsboligforenings ejendom.

Vi håber og forventer, at mere ensartede, skærpede retningslinjer vil medføre et mindre spænd i de foretagne valuarvurderinger. Det er i den forbindelse vigtigt, at ikke blot de egentlige retningslinjer ("normen") er offentligt tilgængelige, men også den tilhørende vejledning, som for tiden er under udarbejdelse i regi af Dansk Ejendomsmæglerforening. En offentligt tilgængelig vejledning vil medvirke til at sikre en fælles forståelse og fortolkning af retningslinjerne.

Driften af en andelsboligforening

Vi har ingen bemærkninger til den foreslåede generalklausul, da det er vores indtryk, at langt størstedelen af de danske andelsboligforeningers bestyrelser allerede efterlever denne.

Vi stiller os lidt uforstående over for forslaget om, at (nye?) centrale, økonomiske nøgletal skal fremlægges på generalforsamlingen, og at dette vil skabe større gennemsigtighed for nuværende og kommende andelshavere. Vi har deltaget i et

omfattende modelregnskabs- og vejledningsarbejde hos Erhvervsstyrelsen i 2010, og siden da er der indført tvungne nøgleoplysninger, der delvist skal indarbejdes i årsregnskabet for andelsboligforeningen og udleveres til potentielle, nye andelshavere i fuldstændig form ved afståelse af andele.

Side 4

Årsregnskabet inkl. nøgleoplysninger fremlægges og godkendes allerede i dag på andelsboligforeningernes generalforsamlinger, ligesom det er tilfældet med kommende års budget. Med disse allerede gennemførte tiltag er det vores opfattelse, at der ikke er behov for yderligere økonomisk information, ud over tiltagene i forbindelse med budget- og prognoseudarbejdelse ved stiftelsen.

Yderligere økonomisk information vil alt andet lige medføre øgede administrationsomkostninger for foreningerne og dermed andelshaverne, såvel i form af øgede administratorhonorarer og øgede revisorhonorarer.

Vi anbefaler, at man i stedet overvejer, om der er behov for en opdatering og præcisering af de eksisterende nøgletal, der fremgår af bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015. Endvidere bør man efter vores opfattelse opdatere Erhvervsstyrelsens modelregnskab med tilhørende vejledning, som blev udarbejdet i 2010 og senest ajourført i februar 2015.

Ophævelse af forældelsesfrist på 6 måneder

Vi har ingen bemærkninger til denne del af forslaget, da konsekvenserne heraf må bero på en konkret, juridisk vurdering.

Med venlig hilsen

Jan Brødsgaard
fagkonsulent

LLO's Høringsvar til "Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (mere robuste andelsboligforeninger)"

Lejernes Landsorganisation i Danmark (LLO) takker for at have fået ovennævnte lovforslag i høring d. 6. december 2017.

LLO kan samlet set ikke støtte forslaget, henset til de forringelser og de uklarheder forslaget vil medføre for lejernes retsstilling.

Vi kan ikke støtte forslaget på trods af, vi finder det fornuftigt at stille krav til andelsforeningernes vurdering og finansiering, som lovforslaget gør.

Uklarheden medfører behov for objektive kriterier

Det er vores opfattelse, at lejelovgivning bedst laves ud fra objektive kriterier, og dette giver den bedste klarhed for begge parter. I forslaget gives udlejer muligheden for at vælge imellem to ligestillede lejefastsættelsesformer: Leje fastsat efter lejelovens regler og leje fastsat på baggrund af den tidligere boligafgift (som et gennemsnit over de sidste 4 år).

Dette gælder alene tidligere andelshavere i foreningen og kun i en periode på seks år.

Da udlejer efter lovgivningen suverænt vælger hvilken lejefastsættelse, der skal være tale om, har lejer ikke klarhed over, hvad han eller hun skal betale.

Udlejers valg afhænger som oftest af hvilken type leje, der vil medføre den højeste husleje, og dette kan ikke vides på forhånd, da man både kan forestille sig at boligafgiften er højere og lavere end leje fastsat efter lejelovgivning, særligt i nyere ejendomme, eller ejendomme, der har gennemgået større forbedringsprojekter.

Lovgivning medfører derfor ikke, at lejer ved, hvad han skal betale i leje, og det giver reelt udlejer to muligheder, der kan bruges efter forgodtbefindende. Det er ikke klarhed.

Kan udlejer vælge og vrage?

Endvidere er det uklart om udlejers beslutning har virkning for alle boliger i ejendommen for de konkursramte andelshavere, eller om udlejer har mulighed for frit at vælge lejefastsættelse i hvert enkelt lejemål, for på den måde at få huslejen til at blive så høj som muligt. Såfremt dette er tilfældet, bliver det endnu vanskeligere for lejerne at forudse, hvad deres husleje bliver, og dette medfører selvsagt større uklarhed.

Problemer med tidligere 5,2 lejemål

Forslaget nævner ikke de lejemål, der allerede var udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 på tidspunktet for andelsboligernes stiftelse, og dette efterlader spørgsmålet om disse lejemål kan udlejes

efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (på trods af lovforslagets bemærkninger), hvis tidligere andelshavere rammes af konkurs. Dette spørgsmål giver i praksis anledning til et større antal tvister. Det vil være rart med en præcisering af dette spørgsmål, særligt med hensyn til aftale imellem forligspartierne "Aftale om mere robuste andelsforeninger af 27. november 2017" side 4 nr. 7: "*Aftaleparterne er enige om, at udlejer hverken kan opkræve depositum eller forudbetalt leje, eller opkræve en husleje i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2.*"

Da udgangspunktet for betaling af omkostningsbestemt husleje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1 sker på baggrund af objektive kriterier, giver det som udgangspunkt ikke problemer at overgå til denne lejefastsættelsesform (med undtagelse af omkostningsbestemt leje, der overstiger det lejedes værdi).

Det forholder sig dog anderledes med husleje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvor der ikke er noget fast startniveau, og udlejeren fastsætter derfor den leje, som lejereren kan få prøvet i huslejenævnet, som kan sætte huslejen ned. I den mellemliggende periode skal lejereren betale udlejers udgangspunkt til husleje, hvis han eller hun ikke vil risikere at blive mødt med en ophævelsessag.

Huslejenævnets sagsbehandlingstid afhænger typisk af kommunen, men et rimeligt skøn er et huslejenævnsager typisk tager 6-9 måneder i gennemsnit. Hvis udlejeren sætter huslejen abnormt højt i denne periode, kan den øgede huslejebetaling (uanset at den senere vil blive underkendt i huslejenævnet) reelt medføre at lejereren bliver nødt til at fraflytte. Man kan frygte at udlejeren tømmer ejendommen på denne måde, og lejerens almindelige opsigelsesbeskyttelse dermed udhules.

Opsamling.

Samlet set er det vores opfattelse, at de nye regler ikke skaber større klarhed for lejerne, men i stedet medfører at lejefastsættelsesreglerne bliver endnu mere komplicerede, til skade for lejer. Dette på trods af skiftende regeringers ønske om at forenkle lejeloven.

Den klarhed forslaget medfører, kommer alene en køber af ejendommen til gode, da han eller hun kan regne ud hvad han som minimum kan få som lejeindtægt i seks år.

Uklarheden i forhold til de lejemaal, der tidligere har været lejet ud som efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er meget uhensigtsmæssig, og er endvidere til skade for lejer.

Det er vores opfattelse, at klarheden lettere vil kunne opnås ved at fremsætte objektive kriterier, som begge parter var bundet af.

Endeligt, så er det vores politiske opfattelse at konkursramte andelshavere i forvejen er i en økonomisk sårbar situation, og ikke bør bære yderligere økonomiske byrder.

Alternativ løsning

LLO mener, at en samlet løsning på spørgsmålet, om hvad der skal ske med de konkursramte andelshavere, der tilgodeser alle interessenter, lejere, tidligere andelshavere, investorer og kreditorer, er følgende:

Loven ændres, således at der for de tidligere andelshavere gælder en leje efter Brl. § 5 stk.1, dog med den udtrykkelige begrænsning, at 5.1 lejen er begrænset af det lejedes værdi, og at der i beregningen tages hensyn til afskrivningen af brugsværdien af forbedringerne.

Mht. depositum forslår LLO, at andelshaverne genindbetaler det gamle depositum (dette er ofte brugt til at købe andelen), dog kun såfremt, at andelsboligen ikke har været handlet siden andelsboligforeningens stiftelse.

Med venlig hilsen

Lejernes LO i Hovedstaden

Helene Toxværd

/Anders Svendsen

Erhvervsminister Brian Mikkelsen
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

København, den 2. Januar 2018

Høringssvar til Forslag til Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Mere robuste andelsboligforeninger)

Kære Brian Mikkelsen

Som ejer af en andelsbolig tillader jeg mig hermed at kommentere ovennævnte lovforslag.

Det foreslås under nr. 6 i lovforslaget, at ministeren kan fastsætte regler om, hvilke personer der kan udarbejde en vurdering af en andelsboligforening samt nærmere regler om udarbejdelsen af vurderingen. Det fremgår tillige af bemærkningerne til loven, at valuarer, der kan foretage vurderinger af andelsboligforeninger, skal følge de samme strammere vurderingsprincipper, dvs. Dansk Ejendomsmæglerforenings retningslinjer for vurderinger.

Opstramningen sker efter, at det er kommet frem i pressen, at vurderinger af andelsboliger kan variere meget fra valuar til valuar.

Opstramningen vil dog medføre, at andelshavere, der i god tro ved at have fulgt eksisterende lovgivning, har købt til høje vurderinger, må imødesee en væsentlig reduktion i prisen for deres andelsboliger. Jeg har selv købt en andelsbolig i 2016, og det viser sig nu, at den pågældende valuar, der har vurderet vores forening, er blevet kendt for at vurdere andelsboligforeningerne højt, idet han ikke har fulgt ejendomsmæglerforeningens retningslinjer for vurderinger. En kendsgerning, der ikke var klar, da jeg købte andelen, og for daværende ej hellere i uoverensstemmelse med de gældende regler.

En væsentlig lavere vurdering vil medføre, at jeg vil få svært ved at skifte bolig fx i forbindelse med jobskifte, og de nye vurderinger vil formentlig gøre mange andelshavere, der har købt til de høje vurderinger, insolvente.

Jeg har fuld forståelse for, at der ønskes klarere regler for vurdering af andelsboliger. Men jeg mener samtidig, at når tiltrængte reguleringstiltag på andelsmarkedet skal gennemføres, er det lovgivers ansvar at anskue hele andelsmarkedet - dermed også de andelshavere, der i god tro og i tillid til gældende regler har købt til høje vurderinger.

Jeg må sige, at jeg ikke finder det rimeligt, at vi der har købt andelsboliger i tillid til gældende regler og de deraf gennemførte vurderinger, nu skal påføres store tab som følge af den opstramning, der nu ønskes gennemført. Med andre ord, vil vi, med det fremsatte forslag, komme til at betale prisen for, at de hidtil gældende regler ikke har været klare nok.

Jeg vil endvidere henvise til, at der i andre tilfælde er lavet særregler for andelshavere, der kunne risikere tab på deres bolig, jfr. nedenfor.

Jeg er naturligvis klar over, at det ikke er uden risiko at købe fast ejendom, hvor markedet kan ændre værdien, ligesom man må være forberedt på ændrede skatter og afgifter mv. Dog må man som borger kunne have tillid til, at lovgivningstiltag sat i verden for at skabe mere klarhed og tryghed, ikke samtidig medvirker til at holde en stavnsbundet. Det påtænkte indgreb er netop af en sådan karakter og var ikke noget, jeg forestillede mig, da jeg købte boligen.

Jeg foreslår derfor, at ministerens bemyndigelse udvides til at dispensere fra de almindelige regler for maksimalpriser for andelshavere, der oplever at værdien af deres andelsbolig falder væsentligt i værdi som følge af de nye strammere regler, jfr. nærmere nedenfor.

Forslag

"§ 5 stk. 15 affattes som følger:

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 og regler for dispensation fra reglerne om maksimalpriser for andelshavere, der vil blive påført væsentlige tab som følge af ny vurdering i henhold til bekendtgørelse udstedt af erhvervsministeren."

Med hensyn til hvorledes bemyndigelsen kan udnyttes, foreslår jeg, at de pågældende andelshavere, gennem en dispensation fra ministeriet, får ret til at sælge deres andelslejlighed til samme pris, som de har givet for den (med tillæg af evt. forbedringer mv.). Retten skal naturligvis også gælde for senere ejere, idet reglen ellers ikke vil have den ønskede effekt. Der bør beskrives nærmere kriterier i bekendtgørelsen for at give dispensation, således at det kun er i de relevante sager, der søges dispensation, ligesom der kan indføres et gebyr af ikke uvæsentlig størrelse.

Jeg vil bemærke, at der vel nærmest er præcedens for, at der laves særregler, når der er risiko for at andelshavere påføres tab på værdien af deres bolig ved offentlig regulering.

En regel om, at andelshaver kan sælge andelsboligen til samme pris, som vedkommende har givet for den, eksisterer i forvejen i loven, såfremt ejendommen er opført med støtte til foreningen jfr. § 5, stk. 8. Ifølge stk. 7. kan andelshavere endvidere ved overdragelse af deres andel beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af de i stk. 7. beskrevne foranstaltninger.

Såfremt der ikke ønskes administration af en dispensationsordning, kan man alternativt give tilladelse til at andelsboligforeninger kan anvende den seneste vurdering foretaget før lovændringen fremover, såfremt en vurdering efter de nye regler er lavere.

Jeg håber på ministerens lydhørhed, da lovforslaget vil få stor betydning for mig.

Med venlig hilsen


Kathrine Winther