

Til Erhvervsminister Brian Mikkelsen

Den 2018-05-01

Vedr. ny lov om andelsboliger. L177.  
Etablering af altaner.

Med henvisning til Deres besvarelse dateret 2018-04-24 af spørgsmål 5 ad L 177 stillet af udvalget den 6. april 2018 hvor De bl.a anfører i sidste afsnit, citat:

*"Jeg vil dog ikke undlade at gøre opmærksom på, at beslutter en andelsboligforening at etablere altaner, må det som hovedregel antages, at foreningens ejendoms værdi forøges og dermed påvirker andelskronen positivt, hvilket har betydning for alle andelshavere".*

Hertil vil vi anføre: Beslutter en andelsboligforening at etablere altaner vil det påføre andelsboligforeningen omkostninger (låneoptagelse). Stigningen i foreningens ejendomsværdi vil højst svare til låneoptagelsen, så det vil ikke påvirke andelskronen positivt, men snarere negativt. Hvilket har betydning for alle andelshavere.

I ABF-Håndbogen 2016, der er udarbejdet af ABF, der er en interesseorganisation for private andelsboligforeninger, som repræsenterer over 100.000 andelshavere, er der under "2 Altaner" anført:

Ad 2.3.3 Opførelse af nye altaner.

Ved altaner, der etableres af andelsboligforeningen, er der anført, at det skal sikres med henvendelse til skattevæsenet at den offentlige vurdering stiger lige så meget som investeringen.

Endvidere er der andet sted anført, at hvor foreningen forestår vedligeholdelse og udskiftning af altaner for at opretholde en ensartet standard, der skal andelshavere der får altaner indbetale (ud over finanseringen – udgifter til lånet for etablering af altaner) et beløb til foreningen svarende til vedligeholdelse og udskiftning af altaner, således at andelshavere, der ikke får altaner ikke bliver økonomisk berørt af disse fremtidige udgifter.

Vi har kontaktet entreprenører der udfører altaner, som oplyser at levetiden for en altan er 50 år. Dvs. at der i løbet af 50 år skal indbetales et beløb svarende til udskiftning af altaner, samt til den løbende vedligeholdelse.

Ud fra ovenstående skal generalklausulen også være og gælde for altaner, eller det skal sikres at der indbetales til foreningen for vedligeholdelse og udskiftning af altaner, således at andelshavere der ikke får altaner ikke bliver økonomisk berørt af disse fremtidige udgifter.

Endvidere anfører De: *"På den anden side kan det ikke udelukkes, at en beslutning om etablering af altaner indeholder sådanne økonomiske elementer og vilkår, der ud fra en samlet vurdering medfører, at beslutningen i medfør af generalklausulen i sin helhed kan tilsidesættes som ugyldig".* I bemærkningerne til lovforslaget står der i øjeblikket at altaner ikke er omfattet. Så må det vel være underforstået at de økonomiske forhold vedrørende altaner ikke er omfattet. Hvis det ønskes at økonomien vedrørende altaner er omfattet af generalklausul, så burde det vel stå i bemærkningerne.

Med venlig hilsen  
Henning Nielsen  
Godthåbsvej 20C, 2.th.  
2000 Frederiksberg  
Bil 20711971