



Din andel - vores kompetencer

Til Folketingets Boligudvalg

København, den 7. maj 2020

**Uddybende materiale om flertalskrav**

Som lovet på foretrædet d.d. fremsendes hermed uddybende materiale om problemstillingen.

Med venlig hilsen  
Jan Hansen  
Direktør

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.

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

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



## Betragtninger ift. flertalskrav ved forslag om opløsning af andelsboligforening

Det bemærkes både i den politiske aftale "Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger" og i Transport- og Boligministeriets høringsnotat vedr. forslag til lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (karensperiode ved erhvervelse mv. af udlejningsejendomme og lovfæstning af krav til opløsning af andelsboligforeninger), at aftaleparterne er enige om initiativerne ikke skal have negative konsekvenser for andelsboliger.

- **Andelsboligforeningers undtagelse fra karensperiode**

Som følge heraf er der derfor blandt andet aftalt en undtagelse fra karensperioden ved omdannelse af andelsboligejendomme til udlejningsejendomme. Andelsboligforeninger friholdes herved for værditabet som følge af karensperioden. Bestemmelsen om undtagelsen er udformet, så den alene gælder for andelsboligforeninger, der er stiftet *før* lovens ikrafttræden den 1. juli 2020.

- **Øget pres som følge af undtagelse fra karensperiode**

I aftalen "Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger" var der enighed om at modvirke et utilsigtet øget pres på andelsboligforeningerne til frivillig opløsning på baggrund af uopfordrede købstilbud fra investorer, der ønsker at omdanne andelsboligejendomme. Derfor lovfæstes normalvedtægtens krav om 4/5 tilslutning til forslag om foreningens opløsning.

- **Flertalskrav ved opløsning af andelsboligforeninger**

I lovforslaget er der indsat krav om, at forslag om foreningens opløsning kun kan vedtages med et flertal på 4/5 af samtlige mulige stemmer. Af ikrafttrædelsesbestemmelsen fremgår det dog, at bestemmelsen kun gælder foreninger, der er stiftet *efter* lovens ikrafttræden, og foreninger, der allerede har dette flertalskrav i deres vedtægter.

- **Forslag rammer forkert**

Som beskrevet ovenfor gælder undtagelse for karensperiode foreninger stiftet før lovens ikrafttræden. Det betyder, at det er disse foreninger, som alt andet lige vil opleve en stigende interesse og pres fra investorer.

L 177 lovfæster et flertalskrav på 4/5 gældende for de foreninger, der er stiftet efter lovens ikrafttræden og for foreninger, der allerede har dette flertalskrav i deres vedtægter.

Bestemmelsen bliver derfor ikke et værn mod opløsning af eksisterende andelsboligforeninger, idet forslaget ikke tager højde for et betydeligt antal foreninger, der i dag har besluttet – enten på en stiftende generalforsamling eller på et senere tidspunkt - et flertalskrav på 2/3 eller ¾.

Konklusionen er derfor, at forslagets bestemmelse om lovfæstning af 4/5 flertal ikke omfatter de andelsboligforeninger, der er stiftet før lovens ikrafttrædelse og dermed netop de foreninger, der vil opleve et pres fra ejendomsinvestorer for opløsning og salg af ejendommen.



- **Skærpet flertalskrav ved forslag om opløsning af andelsboligforening**

En styrke ved andelsboligforeninger er, at ikke alle beslutninger nødvendigvis behøver at blive vedtaget enstemmigt, men kan foregå ved et simpelt eller kvalificeret flertal. Dog er udgangspunktet, at foreningen ikke bør kunne pålægge andelshaveren væsentlige forpligtelser eller fjerne rettigheder. En opløsning af foreningen har betydning for den enkelte, fordi man overgår fra at være andelshaver til at være lejer. Hermed er der tale om en vidtrækkende beslutning, da den medfører en fundamental ændring af den enkeltes boligsituation.

Derfor anbefaler ABF et skærpet tilslutningskrav, idet der bør stilles større krav til enighed, når der er tale om så indgribende en beslutning. Hermed bør der lovfæstes et tilslutningskrav på 9/10 af samtlige mulige stemmer ved forslag om opløsning af andelsboligforeningen.

- **Større tryghed på andelsboligmarkedet**

Et skærpet tilslutningskrav vil betyde større tryghed for andelsboligkøbere. Herved risikerer man ikke, på baggrund af lovgivning, at se sin andelsbolig overgå til en lejebolig mod sin vilje. Det vil være i god tråd med de politiske tiltag, der er gjort over de seneste år for at sikre et mere trygt andelsboligmarked. Senest med den lovmæssige udmøntning af den politiske aftale om "mere robuste andelsboligforeninger".