



Ministeriet for BY, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K

København, den 24. september 2014

Vedr. j.nr. 2013-3181, Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) takker for det fremsendte udkast til lovforslag. ABF har følgende kommentarer til lovforslaget:

ABF er positiv overfor alle 3 punkter i lovforslaget, men har dog nogle kommentarer, især til forslaget om at hæve grænsen for minimumsdeltagelse. ABF's kommentarer er følgende:

ABF er principielt enig i, at der bør stilles skærpede krav til budgetter m.v. som foreslået med den nye § 3 a.

Ministeriets forslag indeholder imidlertid ikke nærmere bestemmelser om, hvem disse oplysninger skal forelægges for, eller hvor lang tid ejendommens beboere skal have materialet inden indmelding i andelsboligforeningen foretages. ABF finder det væsentligt, at de lejere, som skal tage stilling til, hvorvidt de ønsker at gennemføre køb af en ejendom og melde sig ind i en andelsboligforening, får alle de oplysninger i tilstrækkelig god tid, så de individuelt kan bedømme deres egen økonomi og drøfte det med egne personlige rådgivere. Når samtidig tilbudspligten i lejelovens § 103 kræver en acceptfrist på 10 uger – hvilket i forvejen er relativ kort tid – kan de skærpede krav medføre en for tidspresset situation, hvilket i sidste ende kan forringe kvaliteten. ABF mener derfor, at en længere acceptfrist og skærpede krav til fremlæggelse af budgetter *samløst* vil være den bedste løsning.

Derimod mener ABF ikke, at der er behov for at stille krav om at 2/3 af lejerne af beboelseslejligheder bliver medlemmer af foreningen ved erhvervelsen.

En forhøjelse fra 50 % til 66,67 % vil betyde, at det vil være praktisk talt umuligt at stifte andelsboligforeninger efter lejelovens regler om tilbudspligt. På trods af, at reglen om tilslutningsprocent udgår af lejelovens kapitel om tilbudspligt, vil den være gældende for alle andelsboligforeninger, også stiftet efter tilbudsreglerne, når den indsættes i andelsboligforeningslovens § 2, stk. 1.

Efter at boligstøttere reglerne er ændret for pensionister, således at pensionister ikke kan få boligstøtte som tilskud, men kun som lån til betaling af boligafgift i en andelsboligforening, er det ofte ikke en fordel for pensionister at tilslutte sig køb af deres ejendom, og melde sig ind i en andelsboligforening. Hele denne gruppe af lejere er derfor reelt uden for muligheden for at melde sig ind i en af lejerne stiftet andelsboligforening.

**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 4800 medlemsforeninger og repræsenterer knap 100.000 andelshavere.



Med et forøget krav om forhøjelse af tilmeldingsprocenten til 66,67, vil det efter ABF's vurdering være næsten umuligt at opnå tilstrækkelig tilslutning i den samlede lejergruppe for at gennemføre lejekøb og stifte en andelsboligforening efter lejelovens regler om tilbudspligt. Det vil gøre reglerne om tilbudspligt illusoriske.

ABF foreslår derfor, at tilslutningsprocenten såvel i andelsboligforeningslovens § 2, stk. 2 som i lejelovens § 103, stk. 5 alene forhøjes til 60 % af ejendommens lejere efter hoveder (beboelseslejligheder).

Denne forhøjelse af tilslutningsprocenten vil efter vores vurdering give den nødvendige sikkerhed for, at en stiftelse af en andelsboligforening altid sker efter et udbredt ønske hos et markant flertal af ejendommens lejere.

Ad § 1 nr. 2, § 3 b.

ABF er enig i, at alle foreninger skal være registreret i Det Centrale Virksomhedsregister. Det angives i bemærkningerne, at en del andelsboligforeninger er registreret som "Frivillig forening" med branchekoden "andre organisationer og foreninger", og at nogle foreninger kun er registreret for en 3-årig periode. ABF går ud fra, at Ministeriet vil sørge for orientering, således at andelsboligforeninger der er registreret med virksomhedsform "frivillig forening" bliver omregistreret. Endvidere går ABF ud fra, at alle foreninger, der er registreret som "Privat andelsboligforening", ikke behøver at forny registreringen hvert 3. år.

Med venlig hilsen

Jan Hansen
Direktør