

Kommissorium

8. februar 2017

Arbejdsgruppe om ansvarlig drift af andelsboligforeninger

Langt hovedparten af andelsboligforeningerne i Danmark er sunde og veldrevne, men et mindre antal har i dag økonomiske vanskeligheder. De foreninger, der er i vanskeligheder, er ofte stiftet i årene op til den finansielle krise, og foreningernes økonomi bærer i dag præg af, at man ved stiftelsen har fået bevilget lån uden et tilstrækkeligt solidt økonomisk fundament eller har valgt risikabel finansiering.

En del af foreningerne blev stiftet på grundlag af urealistisk optimistiske budgetter med en finansiering, som viste sig at være både svært gennemskuelig og risikabel for andelshaverne. I en del tilfælde er købet af ejendommen finansieret udelukkende med afdragsfrie lån - og i nogle tilfælde variabelt forrentede lån kombineret med en swaftale.

Der har i den seneste tid været en række sager om større nødlidende andelsboligforeninger, der af forskellige grunde har haft mere principiel karakter og som dermed på sigt kan få betydning for andelsboligområdet generelt. Det drejer sig bl.a. om andelsboligforeningerne Hostrups Have, Duegården og Bangsbohus i København.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABI) og FinansDanmark peger begge på, at disse sager har medført øget risiko for en generel forringelse af finansieringsmulighederne i andelsboligsektoren. Det gælder både for etablerede foreninger (fx ved optagelse af lån til renovering), men også ved stiftelse af nye andelsboligforeninger. I begge tilfælde kan det gå ud over ellers sunde andelsboligforeninger og andelsboligsektoren generelt.

Der peges desuden på en stigende tendens blandt realkredit- og pengeinstitutterne, der stiller skærpede kreditvilkår i form af personlig hæftelse. FinansDanmark har bl.a. begrundet de skærpede kreditvilkår med, at den enkelte andelshaver kan have incitament til at lade foreningen gå konkurs. I flere af de større sager har der været eksempler på, at et mindretal i en forening uden succes har forsøgt at modsætte sig en konkurs, fordi de - i modsætning til flertallet - stod til at indfri et betragteligt tab, da de har købt deres andelsbevis til en langt højere pris end flertallet i foreningen.

Det er endvidere blevet anført, at markedet for valuarvurderinger kan være svært gennemskueligt. En andelsboligforening kan, jf. andelsboligloven, vælge at fastsætte værdien af foreningen på baggrund af en valuarvurdering, men disse kan i praksis variere meget for den samme ejendom, hvilket kan skabe usikkerhed for aktører på markedet.

Arbejdsgruppens opgaver

Der nedsættes en arbejdsgruppe, som skal komme med anbefalinger til, hvordan der fremadrettet kan sikres bedre regler for ansvarlig drift af andelsboligforeninger. Formålet med arbejdet er at skabe et solidt grundlag for en sund og stabil andelsboligsektor.

Arbejdsgruppen skal på den baggrund komme med konkrete anbefalinger til, hvilke regler der bør gælde for:

- Andelsboligforeningers bestyrelser vedrørende ansvarlig drift af andelsboligforeningen.
- Ekstern rådgivning i andelsboligforeningen, herunder krav til rådgiverne.
- Stiftelse af en andelsboligforening.
- Andelshavernes vilkår ved overgangen fra andelshaver til lejer (andelsboliglovens § 4).

Arbejdsgruppen skal tage stilling til, hvorvidt anbefalingerne skal være af vejledende karakter eller lovfæstes, samt hvorvidt anbefalingerne eventuelt kun skal gælde for andelsboligforeninger af en vis størrelse.

Organisering og tidshorisont

Arbejdsgruppen består af repræsentanter fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF), FinansDanmark og Erhvervsministeriet (formand). Arbejdsgruppen sekretariatsbetjenes af Erhvervsministeriet. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, og relevante interessenter inddrages i arbejdet.

Arbejdsgruppen skal levere anbefalingerne til regeringen inden udgangen af maj 2017.