



Departementet, Holmens Kanal 22, 1060 København K
Tlf. 3392 9300, Fax. 3393 2518, E-mail vfm@vfm.dk
J.nr. 2007-4893

Til høringsparterne

18. februar 2009

Høring over forslag til lov om ændring af lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

Hermed følger høringsudkast til forslag til lov om ændring af lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Eventuelle bemærkninger til udkastet skal være Velfærdsministeriet i hænde senest **onsdag den 25. februar 2009 kl. 16.00**. Velfærdsministeriet beklager den meget korte høringsfrist.

Lovforslaget vedrører tilskudsbestemmelser, der i årene 1918-23 er pålagt en række ejendomme i forbindelse med, at stat og kommune har ydet tilskud til opførelse af byggeri for mindrebedemlede. Forslagets overordnede formål er dels at sikre foreninger med tilskudsdeklarationer bedre mulighed for frikøb for tilskudsbestemmelserne dels at sikre disse foreninger bedre mulighed for forsvarelig vedligeholdelse af ejendommene.

Lovforslaget består af fem hovedelementer:

1. Mulighed for kommunalbestyrelsen for at godkende, at tinglyste tilskudsbestemmelser eller pantebrev udstedt som led i frigørelse for tilskudsbestemmelser respekterer tinglyste lån til vedligeholdelsesarbejder.
2. Mulighed for at kommunalbestyrelsen kan yde et rente- og afdragsfrit lån til foreningen i forbindelse med frigørelse for tilskudsbestemmelser. Lånet indfries af foreningen i takt med, at de enkelte andele overdrages.
3. Ophævelse af bestemmelse om, at beløb, der indbetales til kommunen i forbindelse med frikøb, skal anvendes til boligsociale formål.
4. Foreningen får modregningsret ved overdragelse af andele for den del af lånet, der er henført til den pågældende andel. Dog skal foreningens modregningsret respektere pant og udlæg i de enkelte andele, der er stiftet før lovens ikrafttrædelse.
5. Lånet indgår ikke i fastsættelsen af andelsværdien, men foreningen får pligt til at optage en note i regnskabet, hvor størrelsen af den

ubetalte del af lånet på statuttidspunktet og dettes fordeling på de enkelte andele fremgår. Foreningen får desuden pligt til at oplyse senere rettighedshavere i den enkelte andel om lånet og den forholdsmæssige andel af dette, der skal indfries ved overdragelse af andelen.

Hørings svar skal sendes pr. mail til E-almenbolig@vfm.dk cc. ebn@vfm.dk og kal@vfm.dk.

Eventuelle spørgsmål kan rettes til Eva Berthram eller Karin Laursen.

Med venlig hilsen

Karin Laursen
Fuldmægtig

Forslag

til

Lov om ændring af lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Rykningstilsagn til vedligeholdelsesarbejder og lånetilbud til frigørelse)

§ 1

I lov nr. 196 af 4. juni 1964 om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser, som ændret ved lov nr. 396 af 26. juni 1998, foretages følgende ændringer:

1. I *lovens titel* indsættes efter »tilskudsbestemmelser«: »m.v.«.

2. I § 1, *stk. 1, 3. pkt.*, udgår »eller den, kommunalbestyrelsen bemyndiger hertil«.

3. I § 3, *stk. 1, 1. pkt.*, udgår »eller den, kommunalbestyrelsen bemyndiger hertil«, og *2. pkt.*, ophæves.

4. I § 3 indsættes efter *stk. 1* som nye stykker:

»*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen kan desuden yde et rente- og afdragsfrit lån til en forening som nævnt i § 2, *stk. 2*, til frigørelsen på vilkår af, at der for hvert enkelt medlem i foreningen på frigørelsestidspunktet beregnes en forholdsmæssig andel i frigørelsesbeløbet på grundlag af forholdet mellem de oprindelige medlemsindskud i ejendommen og af, at foreningen indfrier den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet ved medlemmets overdragelse af andelen.

Stk. 3. Overtages andelen ved medlemmets død af en efterlevende ægtefælle eller en anden person, som ved dødsfaldet har haft fælles husstand med medlemmet i mindst 2 år, indfries den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet dog først, når den efterlevendes ret til andelen ophører. Sker der i forbindelse med separation eller skilsmisse helt eller delvis overdragelse af andelen til den ægtefælle, der bevarer retten til boligen, indfries den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet først, når denne ægtefælles ret til andelen ophører. *2. pkt.* finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samliv, der har bestået i mindst 2 år før overdragelsen.

Stk. 4. Udstedes der pantebrev som nævnt i *stk. 1*, eller ydes der et rente- og afdragsfrit lån som nævnt i *stk. 2*, kan tinglyste tilskudsbestemmelser ifølge deklaration eller vedtægter, jf. § 1, *stk. 1*, ikke kvitteres til afløsning, før hele frigørelsesbeløbet er betalt, medmindre beløbet sikres ved oprykkende tinglyst panteret i ejendommen inden for ejendomsværdien ifølge ejendommens seneste vurdering.«

Stk. 2-4 bliver herefter *stk. 5-7*.

5. I § 3, *stk. 3*, der bliver *stk. 6*, ændres »*Stk. 2*« til: »*Stk. 5*«.

6. I § 3, *stk. 4*, der bliver *stk. 7*, ændres »*stk. 2* og *3*« til: »*stk. 5* og *6*«.

7. I § 4, stk. 1, ændres »§ 3, stk. 2« til: »§ 3, stk. 5«.

8. § 4, stk. 2, 2. pkt., ophæves.

9. Efter § 4 indsættes:

»§ 4 a. Kommunalbestyrelsen kan godkende, at tinglyste tilskudsbestemmelser ifølge deklaration eller vedtægter, jf. § 1, stk. 1, samt tinglyst panteret i ejendommen, jf. § 3, stk. 3, respekterer tinglyste lån til vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.«

§ 2

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 960 af 19. september 2006, foretages følgende ændring:

1. Efter § 4 a indsættes:

»§ 4 b. For foreninger, der har frigjort sig fra tilskudsbestemmelser ved optagelse af et rente- og afdragsfrit lån efter § 3, stk. 2, i lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v., gælder endvidere stk. 2-5.

Stk. 2. Lån, som nævnt i stk. 1, indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue efter § 5, stk. 2-5.

Stk. 3. Ud over de tilgodehavender, der er nævnt i § 6, stk. 7, kan foreningen hos den fraflyttede andelshaver til skade for den, der ved aftale har fået pant eller foretaget udlæg i andelen, fradrage den forholdsmæssige andel af lån som nævnt i stk. 1, jf. dog stk. 4.

Stk. 4. Stk. 3 gælder ikke i forhold til panthavere og udlægshavere, hvis ret er stiftet inden den 1. juli 2009.

Stk. 5. Der skal som note i andelsboligforeningens regnskab oplyses størrelsen af den del af frigørelsesbeløbet, der endnu ikke er betalt på statustidspunktet, og dettes fordeling på de enkelte andele.

Stk. 6. Ved afgivelse af erklæring efter § 4 a, stk. 1, skal foreningen oplyse om lån, som nævnt i stk. 1, og om den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet, der forfalder til betaling ved medlemmets overdragelse af den pågældende andel, jf. stk. 3, jf. § 6, stk. 7.«

§ 3

Loven træder i kraft den 1. juli 2009.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Lovforslagets baggrund og formål

Lovforslagets overordnede formål er dels at sikre foreninger med tilskudsdeklarationer bedre mulighed for frikøb for tilskudsbestemmelserne dels at sikre disse foreninger bedre mulighed for forsvarlig vedligeholdelse af ejendommene. Ved frikøb for tilskudsbestemmelserne er der på den ene side lagt vægt på, at frikøbet kan gennemføres uden rabat, der kan kapitaliseres efter frikøbet, og på den anden side, at medlemmerne så vidt muligt får en uændret økonomisk situation i forbindelse med frikøbet.

I årene 1918-23 ydede stat og kommune med hjemmel i den dagældende byggestøttelovgivning tilskud til bl.a. byggeforeninger til at opføre byggeri for mindrebedmedlede. For at sikre, at foreningerne ikke kapitaliserede støtten som en gevinst ved salg, blev der med hjemmel i vilkårene for tilskuddet pålagt ejendommene forpligtelser med hensyn til lejekontrol, anvendelse af overskud ved salg m.v. (tilskudsbestemmelser i følge tinglyst deklaration eller vedtægter). Ejendommene blev pålagt enten midlertidige eller stedsevarende tilskudsbestemmelser afhængig af, om der blev ydet et tilskud på 15 pct. eller 20 pct. af anskaffelsesudgiften.

Tilskudsbestemmelserne betyder bl.a., at foreningen kun kan opskrive værdien af ejendommen som følge af forbedringer, hvis kommunen godkender forbedringerne, og at ethvert overskud ved salg af ejendommen eller dele heraf tilfalder et deklarationsudvalg, eller hvis et sådant udvalg ikke er nedsat, kommunen. Som følge af værdistigningerne på fast ejendom siden 1920'erne udgør overskuddet ved salg i dag langt hovedparten af ejendomsværdien.

2. Gældende ret

Foreningerne kan efter lov nr. 196 af 4. juni 1964 om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser samt den tilhørende bekendtgørelse nr. 314 af 10. august 1965 om visse byggeforeningers frigørelse for tilskudsbestemmelser frigøre sig for tilskudsbestemmelserne ved at indbetale et frigørelsesbeløb kontant til kommunen. Frigørelsesbeløbet er det oprindeligt ydede tilskud samt et beløb, der svarer til forskellen mellem ejendommens nuværende værdi og den oprindelige anskaffelsessum. Der gives fradrag i forskelsbeløbet for afholdte udgifter til forbedringer. Det indbetalte frigørelsesbeløb tilfalder deklarationsudvalget, eller hvis et sådant udvalg ikke er nedsat, kommunen, der skal anvende beløbene til boligsociale formål i kommunen.

Det er foreningens medlemmer, der med bindende virkning for alle medlemmerne beslutter frikøb på generalforsamlingen. Foreningen kan finansiere frikøbet ved på sædvanligvis at optage lån i et realkredit- eller et pengeinstitut. Foreningen har imidlertid også mulighed for at vælge afdragsvis betaling af frigørelsesbeløbet ved udstedelse af pantebrev til kommunen, som skal afdrages over 20 år med lige store halvårslige afdrag samt forrentes med 6 pct. p.a. Når en forening frigør sig for tilskudsbestemmelserne, skal foreningen bl.a. ikke anmode kommunen om at opskrive ejendommens værdi som følge af forbedringer, og foreningen, herunder medlemmerne, opnår selv en eventuel gevinst og bærer et eventuel tab ved fremtidige ændringer i ejendomspriserne.

Det vides ikke, hvor mange foreninger i landet, der stadig er underlagt stedsevarende tilskudsbestemmelser. I Københavns Kommune, hvor hovedparten af ejendommene antages at være beliggende i dag, drejer det sig om 27 ejendomme med i alt ca. 2.900 boliger med uaflyste tilskudsbestemmelser, hvoraf der på 4 af disse tillige er tinglyst en tilbagekøbsret for kommunen. Ejendommene anses i dag for værende andelsboligforeninger.

En forening med tilskudsbestemmelser har vanskeligheder med at optage lån til vedligeholdelse med sikkerhed i ejendommen, da tilskudsbestemmelserne betyder, at andelen af ejendommens værdi, som foreningen reelt ejer, er beskeden i forhold til ejendomsværdien. Også en forening, der frigør sig for tilskudsbestemmelserne, kan have vanskeligheder med at optage lån med sikkerhed i ejendommen, da foreningen i en årrække efter frigørelsen ikke vil have plads inden for ejendommens værdi til at give långiver sikkerhed som følge af finansieringen af frikøbet.

Frigørelse fra tilskudsbestemmelser vil desuden efter de gældende regler have mærkbare konsekvenser for medlemmerne i foreningen, da de vil få en markant større månedlig boligafgift for brugsretten til lejligheden, hvilket reducerer incitamentet til frikøb. Dette gælder uanset, at frigørelsen betyder, at de enkelte medlemmer i foreningen kan videresælge deres andel i foreningen for en højere pris, efterhånden som frigørelsesbeløbet er betalt.

3. Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder 2 hovedelementer:

- 1) Rykningstilsagn til vedligeholdelsesarbejder (Mulighed for kommunalbestyrelsen for at godkende, at tinglyste tilskudsbestemmelser (ifølge deklaration eller vedtægter) eller pantebrev udstedt som led i frigørelse for tilskudsbestemmelser respekterer tinglyste lån til vedligeholdelsesarbejder).
- 2) Lånetilbud til frigørelse (Mulighed for kommunalbestyrelsen for at yde et rente- og afdragsfrit lån til foreningen i forbindelse med frigørelse for tilskudsbestemmelser).

3.1. Rykningstilsagn til vedligeholdelsesarbejder

Med henblik på at sikre den enkelte forening bedre mulighed for forsvarlig vedligeholdelse af ejendommen både før og efter et eventuelt frikøb foreslås det at give kommunalbestyrelsen hjemmel til at godkende, at tilskudsbestemmelser ifølge tinglyst deklaration eller vedtægter, fremover respekterer tinglyste lån til vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Hvis en forening har frigjort sig for tilskudsbestemmelserne, og disse er aflyst og erstattet af tinglyst pantsikkerhed i ejendommen som følge af, at foreningen ikke har indbetalt frigørelsesbeløbet kontant, får kommunalbestyrelsen også hjemmel til at godkende, at pantebrevet på samme vis rykker ned i prioritetsrækkefølgen til fordel for det nævnte lån.

Et sådant rykningstilsagn fra kommunalbestyrelsen vil indebære, at de tinglyste tilskudsbestemmelser eller den tinglyste pantsikkerhed rykker ned i prioritetsrækkefølgen til fordel for det nævnte lån, således at långiver kan få den sikkerhed i ejendommen, der er nødvendig for at kunne yde lån.

3.2. Lånetilbud til frigørelse

Med forslaget bliver det muligt for kommunalbestyrelsen at yde et rente- og afdragsfrit lån til foreningen med henblik på at skabe større incitament til frigørelse for tilskudsbestemmelser. Det er valgfrit for den enkelte kommune, om denne ønsker at give foreningerne i kommunen tilbuddet, og det er som hidtil op til den enkelte forening at beslutte, om denne vil frigøre sig for tilskudsbestemmelserne. Opgørelse af frigørelsesbeløbet foretages efter de gældende regler i bekendtgørelse om visse byggeforeningers frigørelse for tilskudsbestemmelser.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan yde lånet på vilkår af, at der for hvert enkelt medlem i foreningen på frigørelsestidspunktet beregnes en forholdsmæssig andel i frigørelsesbeløbet på grundlag af forholdet mellem de oprindelige medlemsindskud i ejendommen og af, at foreningen indfrier den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet ved medlemmets overdragelse af andelen.

Overtages en andel ved medlemmets død af en efterlevende ægtefælle eller anden person, som ved dødsfaldet har haft fælles husstand med medlemmet i mindst 2 år, foreslås den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet først at skulle indfries, når den efterlevendes ret til andelen ophører. Hvis den efterlevende skulle betale frigørelsesbeløbet ved overtagelsen, kunne den pågældende således være nødt til at overdrage andelen og dermed at flytte for at kunne betale frigørelsesbeløbet. Dette element i forslaget svarer til, at en ægtefælle til en lejer, der dør, eller en person, der i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med lejeren, har ret til at fortsætte lejeforholdet. Tilsvarende udskydes betaling af den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet, hvis andelen i forbindelse med separation eller skilsmisse overdrages til den ægtefælle, der får ret til at blive boende i lejligheden, indtil dennes ret til andelen ophører. Det samme foreslås at skulle gælde ved ophævelse af samliv af mere end to års varighed.

Efter forslaget påhviler forpligtelsen til at indfri den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet til kommunen til enhver tid foreningen. Det enkelte medlem i foreningen på frigørelsestidspunktet foreslås dog til

gængæld at få en forpligtelse til at betale den forholdsmæssige andel af beløbet til foreningen ved overdragelse af andelen. Efter de gældende regler i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligloven) foregår overdragelse af andele på den måde, at køberen indbetaler overdragelsessummen til foreningen, der fradrager sine tilgodehavender hos det tidligere medlem, f.eks. boligafgiftsrestancer. Er der herefter noget tilbage, udbetaler foreningen resten til de øvrige rettighedshavere og det tidligere medlem. Det foreslås således at udvide den lovbestemte modregningsadgang efter andelsboligloven, så foreningen får ret til også at fradrage det beløb i overdragelsessummen, der svarer til den forholdsmæssige andel af det rente- og afdragsfrie lån, som foreningen er forpligtet til at indbetale til kommunen. Denne modregningsret foreslås dog ikke at skulle gælde i forhold til panthavere og udlægshavere, hvis ret er stiftet inden lovens ikrafttræden, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 2..

Det foreslås i forlængelse af ovenstående elementer i ordningen, at der i andelsboligforeningens regnskab skal optages en note med oplysning om størrelsen af den ubetalte del af lånet og dets fordeling på de enkelte andele. Desuden foreslås, at eventuelle senere rettighedshavere skal have oplysning om foreningens låneoptagelse hos kommunen og om medlemmets forpligtelse til at betale den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet, når foreningen skal afgive erklæring efter andelsboligloven til brug for tinglysning af et pantebrev eller til retsforfølgning i en andel.

Med forslaget vil medlemmerne i foreningen kunne bo til samme boligafgift som inden frikøbet, idet den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet således først forfalder, når der kommer penge ind ved videresalg af andelen. Det følger af forslaget, at det rente- og afdragsfrie lån ikke skal indgå i fastsættelsen af andelsværdien efter reglerne i andelsboligloven, idet lånet ellers vil medføre en lav andelsværdi. Overdragelse af andele efter frigørelsen vil derfor kunne ske til et prisniveau svarende til sammenlignelige andele i foreninger uden tilskudsbestemmelserne, og overdragelsessummen vil derfor kunne dække den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet.

Hvis overdragelsessummen ikke kan dække hele foreningens tilgodehavende, f.eks. på grund af faldende priser på andele efter frigørelsestidspunktet, betyder foreningens gældsforpligtelse overfor kommunen, at foreningen stadig vil være forpligtet til at betale den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet til kommunen ved overdragelsen. Det vil herefter afhænge af foreningens vedtægter og eventuelle aftaler mellem foreningen og de enkelte medlemmer, om den fraflyttede andelshaver hæfter personligt for den resterende del af beløbet, eller om foreningen selv skal udrede beløbet.

Kommunen skal have sikkerhed for foreningens betaling af gælden inden for ejendomsværdien. Det foreslås derfor, at tilskudsbestemmelserne først skal kunne aflyses, når gælden er betalt, eller hvis kommunen sikres oprykkende panteret i ejendommen inden for ejendomsværdien.

Endelig foreslås at ophæve bestemmelsen om, at frikøbsbeløb, som indbetales til kommunen, skal anvendes til boligsociale formål. Herefter vil der ikke længere være bindinger på kommunens anvendelse af frikøbsbeløbene.

4. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Forslaget om at give kommunalbestyrelserne hjemmel til at beslutte, at tinglyste tilskudsbestemmelser eller pantebrev udstedt som led i frigørelse for tilskudsbestemmelser respekterer lån til vedligeholdelsesarbejder vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for kommunerne.

Heller ikke forslaget om at give kommunalbestyrelserne hjemmel til at yde et rente- og afdragsfrit lån i forbindelse med frigørelse ventes at have økonomiske konsekvenser for det offentlige. Kommunerne skal, hvis kommunalbestyrelsen beslutter at anvende lovens muligheder herfor, yde et rente- og afdragsfrit lån til foreningen. Dette medfører imidlertid ikke kontante udgifter for kommunen, idet lånet svarer til det frigørelsesbeløb, foreningen skal betale.

Det er forudsat, at forslaget om at give kommunerne hjemmel til at yde et rente- og afdragsfrit lån i forbindelse med frigørelse i de første 4 år hvert år vil medføre ekstraordinære frikøb svarende til 10 pct. af det samlede antal deklarationsbehæftede boliger i Københavns Kommune. Det skønnes med en betydelig usikkerhed, at det samlede frigørelsesbeløb udgør 2,2 mia. kr.

Det skønnes, at frikøbene vil udgøre 110 mio. kr. i 2009, 220 mio. kr. i 2010, 220 mio. kr. i 2011 og 220 mio. kr. i 2012. Frigørelsesbeløbene forudsættes udlånt til foreningerne. Tilbagebetalingen af beløbene til kommunerne sker i takt med, at de medlemmer, der bor i ejendommene på tidspunktet for frigørelsen, fraflytter ejendommene.

Forslaget vil ikke have økonomiske konsekvenser for staten og regionerne.

Tabel 1. Samlede økonomiske konsekvenser for staten, kommunerne og regionerne (opgjort i nutidsværdi)

(Mio. kr., 2009-prisniveau)	2009	2010	2011	2012
Ekstraordinære frikøb	0	0	0	0
- heraf staten	0	0	0	0
- heraf kommunerne ¹⁾	0	0	0	0
- heraf regionerne	0	0	0	0

1) Der sker tilbagebetaling til kommunerne i takt med tilbagebetalingen af frigørelsesbeløb

5. Administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget vil medføre begrænsede administrative merudgifter for kommunerne i forbindelse med administration af respektpåtegninger og ydelse af kommunale lån, da forslaget kun vedrører et meget begrænset antal ejendomme. Forslaget vil ikke have regionale konsekvenser.

6. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget har ikke økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

7. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

8. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

9. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

10. Høring

Et udkast til lovforslag har været sendt i høring hos følgende organisationer m.v.: Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Boligselskabernes Landsforening, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Finansrådet, KL, Københavns Kommune, Realkreditforeningen og Realkreditrådet.

11. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser / mindredgifter	Negative konsekvenser / merudgifter
Økonomiske konsekvenser for staten, regionerne og kommunerne	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for staten, regionerne og kommunerne	Ingen	Begrænsede administrative merudgifter for kommunerne
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen

vet		
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Ændringen er en konsekvens af, at loven foreslås også at omfatte aktiviteter i foreninger, der har frigjort sig fra tilskudsbestemmelser, jf. den foreslåede nye bestemmelse § 4 a i forslagens § 1, nr. 9.

Til nr. 2 og 3

I dag er det efter ordlyden kommunalbestyrelsen, eller den kommunalbestyrelsen bemyndiger hertil, der kvitterer deklaraionsbestemmelserne til aflysning og modtager frigørelsesbeløbet. Udøvelsen af de nævnte beføjelser må imidlertid anses som udøvelse af faktisk forvaltningsvirksomhed og vil derfor kunne overlades til andre, f.eks. til et udvalg eller forvaltningen. Ændringerne af den gældende lovs § 1, stk. 1, 3. pkt., og § 3, stk. 1, 1. pkt., har således ikke indholdsmæssige konsekvenser. Med de foreslåede ændringer afstemmes ordlyden til forslagens § 1, nr. 4 og 9.

Ophævelse af den gældende lovs § 3, stk. 1, 2. pkt., er en konsekvens af den foreslåede nye bestemmelse i § 3, stk. 3, om kommunalbestyrelsens sikkerhed for gældens betaling, jf. forslagens § 1, nr. 4.

Til nr. 4

Efter de gældende regler kan ejeren af en ejendom med tilskudsbestemmelser vælge enten at indbetale frigørelsesbeløbet kontant til kommunen eller at afdrage det over 20 år ved udstedelse af pantebrev til kommunen. Lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser sonder mellem ejendomme, der tilhører private, jf. lovens § 2, stk. 1, og ejendomme, der tilhører byggeforeninger, jf. lovens § 2, stk. 2. Muligheden for at vælge afdragsvis betaling af frigørelsesbeløbet gælder for begge type ejere.

Med det i forslagens § 1, nr. 4, foreslåede § 3, stk. 2, bliver det muligt for kommunalbestyrelsen at yde et rente- og afdragsfrit lån til byggeforeninger som nævnt i lovens § 2, stk. 2, til frigørelsen med henblik på at give foreningerne bedre mulighed for frigørelse for tilskudsbestemmelser. Det er i modsætning til den eksisterende mulighed for afdragsvis betaling over 20 år, som nævnt oven for, valgfrit for kommunalbestyrelsen, om denne ønsker at give foreningerne i kommunen dette tilbud.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan yde lånet på vilkår af, at der for hvert enkelt medlem i foreningen på frigørelsestidspunktet beregnes en forholdsmæssig andel i frigørelsesbeløbet på grundlag af forholdet mellem de oprindelige medlemsindskud i ejendommen og af, at foreningen indfrier den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet ved medlemmets overdragelse af andelen. Overtages en andel ved medlemmets død af en efterlevende ægtefælle eller anden person, som ved dødsfaldet har haft fælles husstand med medlemmet i mindst 2 år, foreslås den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet dog først at skulle indfries, når den efterlevendes ret til andelen ophører. Den forholdsmæssige andel forfalder således til betaling, når den pågældende efterlevende i forbindelse med fraflytning overdrager andelen til en anden, men også ved

dødsfald. Det samme gælder, hvis den pågældende efterlevende i forbindelse med en senere skilsmisse, separation eller samlivsophævelse overdrager retten til andelen til den tidligere ægtefælle eller partner.

Hvis andelen i forbindelse med separation eller skilsmisse overdrages til den ægtefælle, der får ret til fortsat at blive boende i lejligheden, foreslås det tilsvarende, at betaling af den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet udskydes indtil dennes ret til andelen ophører. Det samme foreslås at skulle gælde ved ophævelse af samliv af mere end to års varighed. Den foreslåede formulering indebærer, at udskydelse af betaling af den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet ved hel eller delvis overdragelse af andelen i forbindelse med separation, skilsmisse og samlivsophævelse alene kan ske ved den første overdragelse efter frikøbet.

Efter forslaget påhviler gældsforpligtelsen til at indfri den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet til kommunalbestyrelsen til enhver tid foreningen. Det enkelte medlem i foreningen på tidspunktet for frigørelsen får dog til gengæld en forpligtelse til at betale den forholdsmæssige andel af beløbet til foreningen ved overdragelse af andelen. Efter forslaget er dette udformet som en udvidelse af den lovbestemte modregningsadgang for foreningen til at fradrage tilgodehavender, således at foreningen også får mulighed for at fradrage den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet i køberens overdragelsessum, forinden beløbet udbetales til sælgeren (det tidligere medlem), jf. den foreslåede bestemmelse § 4 b i forslagets § 2, nr. 1. Da den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet først forfalder, når der kommer penge ind ved videresalget af andelen, vil frikøbet ikke påvirke medlemmernes boligafgift. Medlemmerne kan således fortsat bo i foreningen til samme boligafgift.

Foreningens gældsforpligtelse påvirkes ikke af efterfølgende ændringer i andelsværdien. Hvis overdragelsessummen ikke kan dække hele foreningens tilgodehavende på den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet, f.eks. på grund af faldende priser på andele efter frigørelsestidspunktet, vil foreningen derfor stadig være forpligtet til at betale den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet til kommunen ved overdragelsen. Det vil herefter afhænge af foreningens vedtægter og eventuelle aftaler mellem foreningen og de enkelte medlemmer, om det tidligere medlem hæfter personligt for den resterende del af beløbet overfor foreningen, eller om foreningen selv bliver nødt til at udrede beløbet, f.eks. ved optagelse af lån. Medmindre andet er bestemt i foreningens vedtægter, vil medlemmerne i en andelsboligforening almindeligvis kun hæfte med deres indskud for foreningens forpligtelser. Foreningen forudsættes således selv at vurdere, om foreningen i forbindelse med en beslutning om frikøb finansieret ved optagelse af et rente- og afdragsfrit lån ydet af kommunalbestyrelsen bør ændre sine vedtægter for at få sikkerhed for medlemmets fulde betaling af den forholdsmæssige andel, hvis overdragelsessummen ikke kan dække foreningens tilgodehavende.

Foreningens beslutning om frigørelse ved optagelse af et rente- og afdragsfrit lån ydet af kommunalbestyrelsen antages i øvrigt at medføre, at foreningen bliver nødt til at ændre sine vedtægter i forbindelse med frikøbet, idet der i forbindelse med frigørelse bl.a. vil skulle ske en ændring i opgørelsen af foreningens formue for at bringe opgørelsen i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven, og dermed også overdragelsessummen ved salg af andele i foreningen i forhold til det, som i forvejen må antages at være bestemt i foreningens vedtægter. Det forudsættes, at beslutningen om frigørelse på de særlige vilkår samt den vedtægtsændring, der vil være en nødvendig følge af beslutningen for at kunne gennemføre frigørelsen, som udgangspunkt vedtages samlet, og at beslutningen kan vedtages med kvalificeret flertal som angivet i den enkelte forenings vedtægter om vedtægtsændring. Det må således lægges til grund, at beslutningen om vedtægtsændringen er sagligt begrundet i hensynet til at opnå frikøb.

Det i forslagets § 1, nr. 4, foreslåede § 3, stk. 3, er en udvidelse af den gældende lovs § 3, stk. 1, 2. pkt., om kommunalbestyrelsens sikkerhed for gældens betaling ved afdragsvis betaling. Med bestemmelsen foreslås, at hvis der udstedes et pantebrev eller ydes et rente- og afdragsfrit lån, kan de tinglyste tilskudsbestemmelser ifølge deklaration eller vedtægter ikke kvitteres til afløsning, før hele frigørelsesbeløbet er betalt, medmindre beløbet sikres ved oprykkende tinglyst panteret i ejendommen inden for ejendomsværdien ifølge ejendommens seneste vurdering. De fortsatte tinglyste tilskudsbestemmelser har alene til formål at sikre kommunalbestyrelsen sikkerhed i ejendommen for gældens betaling. Foreningen anses således for frigjort for tilskudsbestemmelserne for så vidt angår bestemmelserne om lejekontrol, anvendelse af overskud m.v., uanset om bestemmelserne således ikke kvitteres til afløsning i forbindelse med frigørelsen.

Ændringerne er en konsekvens af ændringerne i forslaget § 1, nr. 4.

Til nr. 8

Efter den gældende regel om anvendelse af frikøbsbeløbene skal kommunen anvende de frikøbsbeløb, som indbetales til kommunen (og dermed ikke til et deklarationsudvalg), til boligsociale formål i kommunen. For at give kommunerne mere frie økonomiske vilkår foreslås det at ophæve denne bestemmelse, således at der fremover ikke vil være bindinger på anvendelsen.

Til nr. 9

Med den foreslåede bestemmelse § 4 a bliver det muligt for kommunalbestyrelsen at godkende, at tilskudsbestemmelser ifølge tinglyst deklARATION eller vedtægter fremover respekterer tinglyste lån til vedligeholdelsesarbejder på foreningens ejendom, således at de tinglyste tilskudsbestemmelser rykker ned i prioritetsrækkefølgen til fordel for det nævnte lån.

Bestemmelsen omfatter både tilskudsbestemmelser på ejendomme i foreninger, der ikke har frigjort sig, og tilskudsbestemmelser på ejendomme i foreninger, der har frigjort sig, men hvor foreningen endnu ikke har fået meddelt kvittering til aflysning af tilskudsbestemmelserne, da frigørelsesbeløbet ikke er indbetalt kontant til kommunen. Sidstnævnte situation kan forekomme ved afdragsvis betaling af beløbet over 20 år, jf. lovens § 3, stk. 1, eller ved optagelse af et rente- og afdragsfrit lån efter det foreslåede § 3, stk. 2, jf. forslaget § 1, nr. 4.

Hvis en forening har frigjort sig, og tilskudsbestemmelserne er kvitteret til aflysning og erstattet af tinglyst pantessikkerhed i ejendommen efter det foreslåede § 3, stk. 4, jf. forslaget § 1, nr. 4, som følge af, at foreningen ikke har indbetalt frigørelsesbeløbet kontant, får kommunalbestyrelsen også hjemmel til at godkende, at pantebrevet på samme vis rykker ned i prioritetsrækkefølgen til fordel for det nævnte lån.

Et sådant rykningstilsagn fra kommunen vil indebære, at de tinglyste tilskudsbestemmelser eller den tinglyste pantessikkerhed rykker ned i prioritetsrækkefølgen til fordel for det nævnte lån, således at långiver kan få den sikkerhed i ejendommen, der er nødvendig for at kunne yde lån.

Til § 2

Til nr. 1

Den foreslåede nye bestemmelse § 4 b i andelsboligloven er en konsekvens af forslaget § 1, nr. 4 om ændring af den gældende lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser, hvorefter kommunalbestyrelsen vil få mulighed for at yde et rente- og afdragsfrit lån til foreningens frigørelse for tilskudsbestemmelser, der skal indfries forholdsmæssigt af foreningen i takt med salg af andele i foreningen. For bl.a. at sikre, at det enkelte medlem i foreningen til gengæld bliver forpligtet til at betale den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet til foreningen ved at erlægge noget af overdragelsessummen ved salg af medlemmets andel, følger af det foreslåede § 4 b, stk. 1, at der vil gælde særlige regler i foreninger, der har frigjort sig fra tilskudsbestemmelser ved at optage et rente- og afdragsfrit lån i kommunen efter lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser.

Det foreslås i det foreslåede § 4 b, stk. 2, at det rente- og afdragsfrie lån, som kommunalbestyrelsen kan yde efter det foreslåede § 3, stk. 2, jf. forslaget § 1, nr. 4, ikke skal indgå i fastsættelsen af andelsværdien efter den gældende andelsboliglovs § 5, stk. 2-5, når foreningen opgør sin formue efter frikøbet. Efter andelsboliglovens § 5, stk. 2-5, skal en andelsboligforenings formue opgøres som værdien af ejendommen med tillæg af andre aktiver og med fradrag af foreningens gæld. En forenings stiftelse af prioritetsgæld i ejendommen vil således have en afsmittende effekt på opgørelsen af foreningens formue og dermed også på værdien af andelene i foreningen, der vil være mindre værd.

En forening, som beslutter at frigøre sig for tilskudsbestemmelser på baggrund af det rente- og afdragsfrie lån ydet af kommunalbestyrelsen, vil efter forslaget kunne ændre sine vedtægter, herunder bestemmelserne om opgørelse af foreningens formue, og vil derigennem umiddelbart kunne konstatere en betydelig stigning i

andelsværdien, som kan danne grundlag for overdragelse af andele til et prisniveau svarende til sammenlignelige andele i foreninger uden tilskudsbestemmelser. Forslaget sikrer dermed, at den enkelte andel bliver mere værd, så overdragelsessummen kan dække den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet. Der henvises dog til de specielle bemærkninger til forslaget § 1, nr. 4, om den situation, hvor overdragelsessummen ikke kan dække hele den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet, f.eks. ved faldende priser på andele efter frikøbet.

Det foreslås i det foreslåede § 4 b, stk. 3, at udvide foreningens lovbestemte modregningsadgang efter den gældende andelsboliglovs § 6, stk. 7. Efter andelsboliglovens § 6, stk. 7, skal en køber af en andel indbetale overdragelsessummen til foreningen, der fradrager sit tilgodehavende hos den fraflyttede andelshaver, herunder eventuelt manglende boligafgiftsbetaling i indtil 1 år fra forfaldsdagen, og udbetaler resten til øvrige rettighedshavere og den fraflyttede andelshaver. Foreningen er forpligtet til at undersøge i andelsboligbogen, om der er tinglyste rettigheder over andelen, hvis foreningen har afgivet erklæring efter andelsboliglovens § 4 a, jf. nedenfor.

Med forslaget vil foreningen få ret til også at fradrage det beløb i overdragelsessummen, der svarer til medlemmets forholdsmæssige andel af lånet, som foreningen er forpligtet til at indbetale til kommunalbestyrelsen i forbindelse med overdragelsen, forud for eventuelt stiftet pant og udlæg i andelen. Udover foreningens adgang til at modregne den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet forud for eventuelle øvrige rettighedshavere og udbetaling af restprovenuet til den fraflyttede andelshaver tilsigtes ingen ændringer af andelsboliglovens § 6, stk. 7.

For ikke at forringe retsstillingen for de panthavere og udlægshavere, som måtte have stiftet ret i en andel inden lovens ikrafttræden, foreslås i det foreslåede § 4 b, stk. 4, at foreningens modregningsret for så vidt angår den forholdsmæssige andel af lånet ikke skal gælde for disse rettighedshavere. Både rettighedshavere, som allerede har stiftet ret, og rettighedshavere, som stifter ret inden den 1. juli 2009, vil således kunne beholde deres plads i prioritetsordenen, hvorefter de vil blive fyldestgjort i andelen, førend foreningen kan kræve den forholdsmæssige andel af lånet.

En forening, der overvejer at frikøbe sig fra tilskudsbestemmelserne, bør derfor som grundlag for denne beslutning undersøge, i hvilket omfang der inden 1. juli 2009 er stiftet rettigheder over de enkelte andele, som foreningens modregningsret vil skulle respektere. For tinglyste rettigheders vedkommende kan denne oplysning som udgangspunkt fås via andelsboligbogen. Da tinglysning af pant er en sikringsakt, vil der imidlertid også kunne forekomme rettigheder, stiftet inden den 1. juli 2009, som ikke fremgår af tingbogen, men som alligevel skal respekteres. Foreningen må derfor udover at undersøge andelsboligbogen, tillige ved henvendelse til de enkelte andelshavere søge kendskab til eventuelle utinglyste rettigheder, herunder også rettigheder i henhold til et ejerpantebrev, der er stiftet inden den 1. juli 2009.

En forening, hvor der inden lovens ikrafttræden er stiftet pant eller gjort udlæg i nogle af andelene, bør overveje, hvordan den vil forholde sig med hensyn til frikøb for at undgå den situation, at der ved overdragelse af en andel ikke er midler nok til at fyldestgøre både de enkelte rettighedshavere og foreningen for så vidt angår andelen af lånet, idet foreningen i så fald er nødt til at opkræve det manglende beløb hos de øvrige andelshavere. Foreningen kan f.eks. beslutte at vente med at købe sig fri, indtil de pågældende andelshavere har indfriet deres gæld, eller man kan forsøge at få rettighedshaverne til at acceptere, at salgssummen først anvendes til at indfri foreningens krav, herunder andelen af lånet, inden de selv bliver fyldestgjort.

Et ejerpantebrev kan benyttes som sikkerhedsstillelse i flere låneforhold samtidig eller på forskellige tidspunkter, hvorved andelsboligforeningens modregningsret i praksis også kan komme til at vige for fremtidig gældsoptagelse. Andelsboligforeningen har imidlertid mulighed for at sikre sig mod dette, hvis foreningen i forbindelse med en beslutning om frikøb indgår aftale med de enkelte andelshavere, som har udstedt ejerpantebreve, om at ejerpantebrevet overdrages til foreningen til sikkerhed for modregningskravet. Andelsboligforeningen vil i den forbindelse skulle sørge for at foretage den relevante sikringsakt.

De panthavere og udlægshavere, som først stifter ret efter lovens ikrafttræden, vil som følge af den foreslåede oplysningspligt i det foreslåede § 4 b, stk. 6, jf. nedenfor, blive underrettet om, at foreningen har lånt til frikøbet af kommunen, ligesom de vil blive underrettet om den særlige modregningsret for foreningen. De vil således være vidende om de særlige forhold i foreningen, når de f.eks. yder lån til en af andelshaverne.

Med det foreslåede § 4 b, stk. 5, pålægges andelsboligforeningen en pligt til at optage en note i regnskabet, hvor der oplyses om restgælden på frikøbslånet på statutidspunktet og dettes fordeling på enkelte andele. Hermed sikres det, at såvel foreningen som den enkelte andelshaver til enhver tid er opmærksom på det tilbagebetalingskrav, der udløses ved andelshaverens overdragelse af andelen.

Det foreslås med det foreslåede § 4 b, stk. 6, at foreningen i forbindelse med afgivelse af erklæring efter den gældende andelsboliglovs § 4 a også skal oplyse om foreningens optagelse af det rente- og afdragsfrie lån, der er ydet af kommunalbestyrelsen, og om den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet, der modregnes af foreningen ved medlemmets overdragelse af den pågældende andel. Med erklæring efter andelsboliglovens § 4 a oplyser en andelsboligforening, at den person, som tinglysningsdokumentet vedrører, er andelshaveren, der har brugsret til den pågældende lejlighed. Afgivelse af erklæring er i dag en forudsætning for tinglysning af viljesbestemt pant eller retsforfølgning i andele, jf. tinglysningslovens § 42 k, stk. 5, jf. § 10, stk. 2, i bekendtgørelse om tinglysning i andelsboligbogen. Med forslaget sikres det, at pant- og udlægshavere inden tinglysning af rettigheden vil blive gjort bekendt med den særlige modregningsadgang for foreningen, som går forud.

Til § 3

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2009.