



## **Høringsnotat vedrørende udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Mere robuste andelsboligforeninger)**

### **1. Indledning**

Lovforslaget er en udmøntning af en aftale mellem Regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre om at gennemføre en række tiltag for at fremme en mere robust andelsboligsektor. Udgangspunktet for tiltagene har været anbefalingerne i en rapport fra en arbejdsgruppe om ansvarlig drift af andelsboligforeninger, der blev nedsat af erhvervsministeren i februar 2017.

Lovforslaget indeholder forslag til ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, herunder bl.a. en forlænget tidshorisont for stiftelsesbudgettet samt bestemmelser om, at en andelsboligforening ved stiftelsen skal udarbejde en vedligeholdelsesplan for foreningens ejendom med løbende opdatering hvert 5. år og række mindst 15 år frem. Formålet med denne bestemmelse er at skabe øget opmærksomhed på vedligeholdelsesomkostninger samt sikre, at andelsboligforeningen ikke bliver økonomisk tynget af et vedligeholdelsefterslæb til gavn for både nuværende og fremtidige andelshavere.

Det foreslås ved stiftelse af en andelsboligforening at begrænse muligheden for at finansiere ejendommen med afdragsfrie lån, herunder en karenperiode, så andelsboligforeninger tidligst efter 3 år kan indgå aftale om afdragsfrihed eller omlægning af en aftale med afdragsfrihed. Formålet med denne bestemmelse er at sikre, at andelsboligforeningen afdrager på en del af gælden, hvilket hjælper med til en øget økonomisk robusthed i foreningen, som er til gavn for både eksisterende og fremtidige andelshavere.

Endvidere foreslås der indført en forældelsesfrist i andelsboligloven vedrørende rådgivning om lån og kreditter, så den generelt gældende forældelsesfrist på 3 år forlænges til 6 år. Forlængelsen, og den deraf følgende øgede beskyttelse for andelshavere, begrundes med, at andelsboligforeningers bestyrelser oftest er sammensat af personer uden særligt kendskab til finansielle forhold, ligesom den enkelte andelshaver formentlig ikke har den samme direkte opmærksomhed rettet mod konsekvenserne af foreningens økonomiske dispositioner, som fx den enkelte boligejer har vedrørende egne forhold. Herudover kan der gå flere år før konsekvenserne af rådgivningen kan vise sig.

Samtidig foreslås den gældende forældelsesfrist på 6 måneder for krav om tilbagebetaling af ”penge under bordet” og erlagt overpris for en andelsbolig ophævet, så den generelle forældelsesfrist i forældelsesloven på 3 år vil være gældende. Formålet med bestemmelsen er at sikre en andelsboligkøber tilstrækkelig tid til at reagere på en eventuel erlagt overpris mv.

I forbindelse med en tvangsauktion over en andelsboligforenings ejendom eller foreningens konkurs foreslås der en regulering, som gør det klart, at lejen for en tidligere andelshaver ikke kan fastsættes til et beløb, der overstiger et gennemsnit af boligafgiften for den forudgående 4 årige periode, gældende i de næste 6 år, samt at erhververen af en andelsboligforenings ejendom i disse tilfælde ikke kan stille krav om betaling af forudbetalt leje og depositum. Efter de 6 år gælder lejelovgivningens regler for husleje fastsættelse. Formålet med disse bestemmelser er at skabe klarhed for lejer og udlejer om, hvilke vilkår der gælder samt sikre den rigtige balance, så ingen part begunstiges urimeligt ved en andelsboligforenings opløsning.

For at sikre mere retvisende valuarvurderinger, foreslås det at bemyndige erhvervsministeren til at fastsætte nærmere regler om, hvilke personer der kan udarbejde en vurdering samt nærmere regler om udarbejdelsen af valuarvurderingen.

Derudover foreslås det at præcisere bestyrelsens opgaver og ansvar i en andelsboligforening samt at indsætte en generalklausul. Præciseringen af bestyrelsens opgaver og ansvar har til formål at skabe øget opmærksomhed på disse samt være en hjælp til bestyrelsesmedlemmerne i deres daglige arbejde. Generalklausulen skal modvirke, at en generalforsamling træffer beslutninger, som kan skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning.

Forslaget indeholder herudover en mindre ændring af lejeloven.

Lovforslaget er sendt i høring den 6. december 2017 til i alt 43 organisationer, foreninger, m.v. med høringsfrist den 5. januar 2018.

Der er modtaget 15 høringssvar fra de hørte organisationer, foreninger m.v. Heraf har 11 haft konkrete bemærkninger til udkastet til lovforslag.

De væsentligste bemærkninger fra de hørte parter til de enkelte emner i lovudkastet gennemgås og kommenteres nedenfor.

## 2. Generelle bemærkninger

Generelt er der fra høringsparterne bred opbakning til sigtet med lovforslaget om at fremme en mere robust andelsboligsektor.

Høringen har medført enkelte indholdsmæssige ændringer i lovforslaget.

Nogle af høringssvarene har givet anledning til redaktionelle og tekniske ændringer samt præciseringer i lovteksten og bemærkningerne. Disse ændrer dog ikke ved substansen i lovforslaget og omtales derfor som udgangspunkt ikke nærmere i dette notat.

Der er i høringssvarene hovedsageligt tilslutning til, at periodens længde for en andelsboligforenings budget ved stiftelsen forlænges fra 10 til 15 år samt indførelsen af krav om udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan.

Ligeledes er der hovedsageligt tilslutning til forslaget om at begrænse en andelsboligforenings adgang til ved stiftelsen af foreningen at optage lån med afdragsfrihed.

Til forslaget om at forlænge forældelsesfristen fra 3 til 6 år for en andelsboligforenings krav om erstatning vedrørende rådgivning om finansiering, der ydes af professionelle rådgivere, er der varierende tilslutning. Det samme gælder forslaget om at ophæve forældelsesfristen på 6 måneder for krav om tilbagebetaling af ”penge under bordet” og erlagt overpris for en andelsbolig, så den generelle forældelsesfrist i forældelsesloven på 3 år vil gælde.

Forslaget om en særlig adgang for en erhverver af en andelsboligforenings ejendom på tvangsauktion eller af foreningens konkursbo til at fastsætte huslejen i en periode på op til 6 år for tidligere andelshavere til højst et gennemsnit af boligafgiften for den forudgående 4-årige periode har tilslutning fra en enkelt høringspart, mens en række andre høringsparter ikke kan støtte forslaget.

Forslaget om at præcisere kravene til hvem, der kan foretage en valuarvurdering, samt bemyndigelsen til at erhvervsministeren kan udstede nærmere regler herom til præcisering af de nuværende vurderingsprincipper samt om regler for udarbejdelse af sådanne vurderinger, har i det væsentligste opbakning fra høringsparterne.

Forslaget om at præcisere bestyrelsens opgaver og ansvar i en andelsboligforening samt indsættelse af en generalklausul har i det væsentlige opbakning fra høringsparterne, men der peges på, at der er tale om at regulere forhold vedrørende bestyrelser, der typisk har frivillige andelshavere som medlemmer, hvilket nogle høringsparter udtrykker betænkelighed ved.

### **3. Bemærkninger til lovforslagets konkrete indhold**

Kommenteringen af høringssvarene vil ske med udgangspunkt i følgende opdeling:

- 3.1. Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger
  - 3.1.1. Budgetperiode ved stiftelse af andelsboligforeninger
  - 3.1.2. Vedligeholdelsesplan ved stiftelse af andelsboligforeninger
  - 3.1.3. Finansiering ved stiftelsen af en andelsboligforening
- 3.2. Forældelsesfrist på 6 år ved rådgivning om lån og kreditter
- 3.3. Andelshavers overgang til lejer ved tvangsauktion/konkurs
- 3.4. Valuarvurderinger
- 3.5. Driften af en andelsboligforening
  - 3.5.1. Lovbestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar
  - 3.5.2. Lovbestemmelse om generalklausul
- 3.6. Ophævelse af forældelsesfristen på 6 måneder for krav om prisnedsættelse og tilbagebetaling af overpris
- 3.7. Ikrafttrædelse og overgangsregel

#### **3.1. Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger**

**3.1.1. Budgetperiode ved stiftelse af andelsboligforeninger** Dansk Ejendomsmæglerforening, AB-i-krise og FSR- danske revisorer tilslutter sig forlængelsen af budgetperiodens længde til 15 år.

AB-i-krise angiver i sit høringssvar, at forlængelsen af budgetperioden vil få ringe effekt, såfremt stiftelsesbudgetterne er af ringe kvalitet og den finansielle sektor fortsat er villig til at yde lån på dette grundlag.

Danske Advokater finder forlængelsen af budgetperiodens længde til 15 år fornuftig, men peger samtidig på behovet for at forlænge acceptfristen på 10 uger i lejelovens § 103 for accept af et tilbud efter lejelovens regel om tilbudspligt. Fristen opleves i praksis som kort. Danske Advokater finder endvidere behov for at indsætte en bestemmelse om, at der i budgettet ikke efter det 10. år må budgetteres med en låneomlægning med et nyt afdragsfrit lån til erstatning for et lån, hvis afdragsfrie periode udløber.

FSR- danske revisorer peger på, at en budgetperiode på 15 år ikke er tilstrækkelig til at dække væsentlige fremtidige ændringer i finansieringsforholdene. Det foreslås, at budgetperioden skal dække en længere periode end 10 eller 15 år, hvis stiftelsesgrundlaget opererer med betydelige ændringer i indtægter eller usikkerhed omkring finansieringsudgifterne.

Ejendomsforeningen Danmark angiver, at det ikke nødvendigvis er afgørende, at budgettet dækker en periode på 15 år. Vigtigere er det, at budgettet viser relevante udsving i finansieringsudgifterne i forhold til rente- og afdragsprofilen på de lån, som foreningen bliver stiftet med, eller hvis

stiftelsesgrundlaget opererer med betydelige ændringer i indtægter eller usikkerhed omkring finansieringsudgifterne.

### **Kommentar**

*Efter de gældende regler skal der i forbindelse med stiftelsen af en andelsboligforening foreligge et budget baseret på hvert af de finansieringsforslag, der overvejes til finansiering af købet af foreningens ejendom, og et sammenligneligt budget baseret på finansiering af foreningens køb af ejendommen med et 30-årigt, konverterbart, fastforrentet realkreditlån med afdrag. Budgettet skal dække en periode på mindst 10 år. Der skal for den del af finansieringsperioden, der ikke er dækket af budgettet, allerede i dag efter de gældende regler foreligge en prognose, der tager højde for væsentlige økonomiske forhold i foreningens økonomi, der er kendskab til på tidspunktet for stiftelsen. De foreslåede regler indebærer, at budgettet skal dække en periode på mindst 15 år.*

*Der vurderes ikke at foreligge tilstrækkelige vægtige grunde til at følge ønsket om, at budgettet viser relevante udsving i finansieringsudgifterne i forhold til rente- og afdragsprofilen på de lån, som en andelsboligforening bliver stiftet med, eller at budgetperioden skal dække en længere periode end 15 år, hvis stiftelsesgrundlaget opererer med betydelige ændringer i indtægter eller usikkerhed omkring finansieringsudgifterne. Det kan hertil bemærkes, at forhold, der er kendskab til ved stiftelsen, allerede i dag skal indgå i budgettet og i prognosen.*

*Der vurderes ikke at foreligge tilstrækkelige vægtige grunde til at følge ønsket om en forlængelse af acceptfristen på 10 uger i lejelovens § 103 for accept af et tilbud efter lejelovens regel om tilbudspligt.*

### **3.1.2. Vedligeholdelsesplan ved stiftelse af andelsboligforeninger**

Advokatrådet peger på, at kravet om udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan for 15 år, herunder opdatering af planen hvert 5. år, pålægger nystiftede andelsboligforeninger omkostninger, ligesom det vil medføre en forskelsbehandling mellem nystiftede og eksisterende foreninger.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation foreslår, at § 3 b, stk. 1, 2. pkt. om boligreguleringslovens mv. regler om vedligeholdelsesplaner, udgår, da langt de fleste andelsboligforeninger, der er tænkt omfattet af disse regler, er foreninger stiftet ved køb af hidtidige udlejningsejendomme. Disse andelsboligforeninger vil derved ikke blive omfattet af de foreslåede regler om vedligeholdelsesplan også for perioden fra det 10. til det 15. år, men kun være omfattet af kravet om vedligeholdelsesplan gældende 10 år frem.

Danske Advokater anfører, at vedligeholdelsesplaner efter boligreguleringsloven skal række 10 år frem, hvorfor det ikke er hensigtsmæssigt at henvise til anden lovgivning i forslaget.

Dansk Ejendomsmæglerforening kan tilslutte sig forslaget om, at der ved stiftelse af en andelsboligforening skal foreligge en 15 årig vedligeholdelsesplan vedr. ejendommen, samt at dette krav ikke finder anvendelse, såfremt andelsboligforeningen allerede har pligt til at få udarbejdet vedligeholdelsesplan, fordi den er omfattet af et krav efter boligreguleringsloven eller byfornyelsesloven. Dansk Ejendomsmæglerforening peger på, at der er behov for en tilsvarende bestemmelse for andelsboligforeninger, der stiftes før lovens ikrafttræden d. 1. juli 2018, idet mange eksisterende foreninger ejer ejendomme, hvor der potentielt kan være særdeles beko-stelige vedligeholdelsesopgaver. Dansk Ejendomsmæglerforening foreslår derfor, at forpligtelsen til at lave en vedligeholdelsesplan burde gælde for alle andelsboligforeninger uanset stiftelsestidspunkt.

Ejendomsforeningen Danmark er grundlæggende positive over for, at der tages stilling til vedligehold af ejendommen ved andelsboligforeningens stiftelse, og foreslår at der sikres en koordinering med boligreguleringslovens regler om vedligeholdelsesplaner for udlejningsejendomme. Ejendomsforeningen Danmark anfører, at 10 år er en anerkendt norm som planlægningshorisont i relation til bygningsvedligeholdelse. Samtidig anfører Ejendomsforeningen Danmark, at de nævnte lovændringer ikke vil medføre ændringer i den aktuelle situation med stiftelse af andelsboligforeninger, og efterspørger en strafbestemmelse ved overtrædelse af reglerne ang. stiftelse af andelsboligforeninger. Desuden foreslås det, at vedligeholdelsesplaner gøres obligatoriske for alle andelsboligforeninger, og ikke kun et krav i forbindelse med stiftelse af en andelsboligforening.

FSR- danske revisorer finder, at en periode på 15 år er for kort til at beskrive den påkrævede vedligeholdelse af samtlige, væsentlige bygnings-elementer, da fx bygningens tag ofte har en væsentligt længere levetid end 15 år. Det bør overvejes at stille krav om, at vedligeholdelsesplanen skal dække samtlige bygningselementers forventede levetid, og at vedligeholdelsesplanen skal gennemgås eller udarbejdes af en byggesagkyndig. Et tilsvarende krav om byggesagkyndig gennemgang er for nylig indført på almenboligområdet.

### **Kommentar**

*De foreslåede regler indebærer, at der ved stiftelse af en andelsboligforening indføres krav om udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan for en periode på mindst 15 år, ligesom bestyrelsen i foreninger stiftet efter lovens ikrafttræden skal påse, at planen opdateres mindst hvert 5. år. Er andelsboligforeningens ejendom imidlertid omfattet af krav om udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan efter boligreguleringsloven eller byfor-*

*nyelseslovgivningen, følger det af nærværende lovudkast, at det er bestemmelserne i disse to love, som er gældende.*

*Forslaget om udarbejdelse og opdatering af en vedligeholdelsesplan er vigtige elementer i ønsket om at sikre grundlaget for en mere robust andelsboligsektor fremadrettet, så der ikke opstår et vedligeholdelseefterslæb i en andelsboligforening.*

*Da vedligeholdelsesplanen skal opdateres mindst hvert 5. år, vurderes det ikke nødvendigt at forlænge den foreslåede periode på 15 år.*

*Der er ikke afgørende grunde, der taler for, at forslaget også bør omfatte eksisterende foreninger, dels for ikke at pålægge eksisterende andelsboligforeninger byrder, dels da det lægges til grund, at et antal andelsboligforeninger allerede i dag udarbejder vedligeholdelsesplaner.*

*Det vurderes, at lovforslaget i sin nuværende udformning støder sammen med anden regulering af vedligeholdelsesplaner jf. boligreguleringslovens mv. bestemmelser herom. Det er hensigten at ændre lovforslagets § 3 b, stk. 1, 2. pkt., således at denne dobbeltregulering undgås.*

### **3.1.3. Finansiering af en andelsboligforening**

AB-i-krise støtter forslaget, men mener, at det i den foreslåede form mest af alt vil have symbolsk betydning, da forbuddet kun gælder i 3 år.

Advokatrådet finder, at det skærpede krav vedrørende finansiering af nystiftede andelsboligforeninger vil gøre det særdeles vanskeligt at stifte foreninger og kan gøre tilbudspligten ved salg af en udlejningsejendom illusorisk. Advokatrådet foreslår i stedet, at der stilles krav om øget egenkapitalfinansiering.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation støtter, at der ikke skal kunne aftales afdragsfrihed inden for de første 40 pct. Foreningen forudsætter, at finansiering ud over de 80 pct. af ejendommens værdi kan tilbydes som hidtil. Den foreslåede karenperiode bør løbe fra lånets udbetaling, idet en forenings stiftelse i visse tilfælde kan ske op til flere år før lånets udbetaling.

Danske Advokater finder det uheldigt, at der pålægges en særlig lånetype og særlig belåningsgrad, som vil kunne udhule lejernes forkøbsret.

Dansk Ejendomsmæglerforening kan tiltræde en begrænsning for optagelse af lån med afdragsfrihed, som foreningen forstår alene skal gælde realkreditlån/SDO-lån, men ikke lån ydet af andre. Foreningen mener, at der bør være tale om 40 pct. af ejendommens værdi og ikke af andelsboligforeningens lån. Foreningen foreslår en karenperiode på 10 år, da en

standard obligationsbelåning kun vil have afdraget ca. 4 pct. af lånet efter 3 år. Foreningen finder, at den foreslåede bestemmelse hører hjemme i den finansielle lovgivning, således at det slet ikke bliver muligt for realkreditinstitutterne at yde lån til andelsboligforeninger med afdragsfrihed på over 40 pct. af ejendommens værdi de første 10 år efter foreningens stiftelse.

Ejendomsforeningen Danmark fremfører vigtigheden af, at andelsboligforeninger bliver betragtede som forbrugere i forbindelse med långivning, og derved ikke bliver tilbudt spekulative finansieringsprodukter. Ejendomsforeningen Danmark fremhæver som alternativ til krav om afdrag på 40 pct. af gælden, at der indføres en højere egenfinansiering, f.eks. op til 20 – 25 pct., hvilket vil løse udfordringer med manglende likviditet.

Finans Danmark bemærker, at forslaget om begrænsning i adgangen til at aftale afdragsfrihed gælder i forhold til lånefinansiering inden for 80 pct. af ejendomsværdien og således, at den andel af belåningen, der kan være afdragsfri, prioritetsmæssigt skal være placeret i intervallet 0–40 pct. Det anses mest hensigtsmæssigt at anskue den enkelte andelsboligforenings lånefinansiering under ét og sikre, at der afdrages på mindst 40 pct. Det er ikke hensigtsmæssigt, at loven fastlægger, hvor i prioritetsrækkefølgen finansiering med henholdsvis uden afdrag skal placeres. Beregningen af, fra hvilket tidspunkt karenperioden i forslaget til § 3 c, stk. 2, 2. pkt., skal ske, bør være fra tidspunktet for lånets udbetaling, der især i forbindelse med nybyggede ejendomme kan gå op til flere år fra stiftelsen af foreningen til udbetaling af lånet.

FSR- danske revisorer finder det hensigtsmæssigt, at afdragsfriheden begrænses i forbindelse med stiftelse af andelsboligforeninger, og at der indføres en karenperiode, forinden der kan omlægges eller indgås nye aftaler om lån med afdragsfrihed.

### **Kommentar**

*Efter forslaget vil der for højest 40 pct. inden for de første 80 pct. af ejendommens værdi kunne aftales vilkår om afdragsfrihed. For belåning ud over 40 pct. af de første 80 pct. af ejendommens værdi vil der kunne aftales afdragsfrihed. Efter forslaget vil andelsboligforeninger tidligst 3 år efter foreningens stiftelse kunne indgå en aftale om afdragsfrihed eller omlægning til en aftale med afdragsfrihed. Forslaget forholder sig ikke til, hvem der yder finansieringen, og det gælder således for ethvert lån, der ved en andelsboligforenings stiftelse ydes mod sikkerhed i foreningens ejendom. Forslaget berører ikke belåning, der har sikkerhed uden for 80 pct. af en ejendoms værdi.*

*Forslaget om ved stiftelse af en andelsboligforening at begrænse adgangen til at aftale afdragsfrihed til den del af finansiereingen, der har pan-*



*tesikkerhed inden for 40 pct. af de første 80 pct. af ejendommens værdi, som denne fastsættes efter reglerne i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., er et vigtigt element i ønsket om at sikre en mere robust andelsboligsektor.*

*Med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt en andelsboligforening anses som værende forbruger i forbindelse med lånoptagelse, bemærkes det, at bekendtgørelse om god skik for boligkredit er ændret fra den 1. januar 2018 ved bekendtgørelse nr. 1204 af 10. november 2017, så en andelsboligforening anses for at være en forbruger.*

*Lovforslaget vil i det væsentlige blive opretholdt uændret, da det er vurderingen, at en begrænsning i adgangen til at optage lån med afdragsfrihed ikke vil medføre afgørende ændringer i mulighederne for at stifte en andelsboligforening. Samtidig er forslaget om afdragsfrihed et vigtigt element i lovforslagets formål om at sikre en mere robust andelsboligsektor.*

*Udformningen af forslaget til § 3 c, 1. pkt., vil dog blive ændret, så det fremgår, at begrænsningen i adgangen til at optage lån med afdragsfrihed vedrører belåning, der har sikkerhed i foreningens ejendom, og som udgør 40 pct. inden for de første 80 pct. af ejendommens værdi. Det vil medføre, at prioritetsplaceringen af belåning med afdragsfrihed inden for de første 80 pct. er uden betydning. Samtidig tydeliggøres det, at det er uden betydning, hvem der yder finansieringen med afdragsfrihed.*

*Desuden ændres lovforslaget, så karenperioden i § 3 c, 2. pkt., regnes fra tidspunktet for lånets udbetaling og ikke fra tidspunktet for andelsboligforeningens stiftelse.*

### **3.2. Forældelsesfrist på 6 år ved rådgivning om lån og kreditter**

AB-i-krise kan tilslutte sig forslaget.

Advokatrådet anfører, at forslaget ikke indeholder overgangsregler for forlængelsen af forældelsesfristen til 6 år, og peger samtidig på, at der er retssikkerhedsmæssige betænkeligheder ved at forlænge forældelsesfrister, fordi det kan medføre, at personer eller enheder pludselig rammes af krav, som de med rette havde indrettet sig på, var forældede. Advokatrådet peger derudover på, at problemet i konkrete sager er, fra hvilket tidspunkt en andelsboligforening vidste eller burde have vist, og hvorfra forældelsesfristen derfor skal regnes, og ikke selve fristens længde, hvorfor der snarere er behov for en specificering af forældelseslovens bestemmelse herom.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation har ikke bemærkninger til den foreslåede forlængelse af forældelsesfrist, men peger på at det kan

føre til forøgede omkostninger for andelsboligforeningerne. Fællesrepræsentation savner bemærkninger om samspillet med almindelige passivitetstragtinger.

Danske Advokater finder ikke behov for en forlængelse af forældelsesfristen som foreslået.

Dansk Ejendomsmæglerforening peger på, at utilsigtede virkninger ofte først viser sig mange år efter optagelsen eller rådgivningen, hvorfor forældelsesfristen imidlertid bør fastsættes, så andelsboligforeningen/andelshaverne ikke afskæres fra at rejse et krav, før de har haft mulighed for at se effekten af den rådgivning. Herudover bør det overvejes, om den absolutte forældelsesfrist på 10 år i forældelsesloven også skal sættes op for finansiell rådgivning, da der også kan tænkes situationer, hvor foreningen først på et meget sent tidspunkt får kendskab til (eller burde have fået kendskab til) sit krav. Foreningen finder desuden, at en bestemmelse af den foreslåede art hører bedre hjemme i forældelsesloven. Foreningen mener, at det bør præciseres i bestemmelsen, om lovforslaget alene gælder andelsboligforeninger eller om krav rejst af en andelshaver også er omfattet.

Finans Danmark anser de nuværende regler for forældelse af denne type krav er fuldt ud tilstrækkelige set i lyset af, at fristen først begynder at løbe, når andelsboligforeningen har fået kendskab til sit krav.

Ejendomsforeningen Danmark finder det tvivlsomt, hvorvidt en udvidelse af forældelsesfristerne vil bidrage til mere robuste andelsboligforeninger.

### **Kommentar**

*Efter forslaget forlænges den gældende forældelsesfrist på 3 år for en andelsboligforenings krav vedrørende mangelfuld rådgivning om lån og kreditter ydet af en professionel rådgiver til 6 år. Det følger af forældelsesloven, at forældelsen af kravet løber fra det tidspunkt, hvor fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab til sit krav. Forslaget, der har virkning for rådgivning til en andelsboligforening ydet efter lovens foreslåede ikrafttræden den 1. juli 2018, indeholder ikke overgangsregler. En forlængelse af forældelsesfristen som foreslået anses for rimeligt begrundet under hensyn til, at en andelsboligforenings bestyrelse oftest er sammensat af personer uden særligt kendskab til finansielle forhold, forældelsesregler m.v., ligesom den enkelte andelshaver formentlig ikke har den samme direkte opmærksomhed rettet mod konsekvenserne af foreningens økonomiske dispositioner, som fx den enkelte boligejer har vedrørende egne forhold.*

*Med hensyn til fortabelse af et krav som følge af udvist passivitet bemærkes, at et krav kan fortabes ikke alene som følge af forældelse, men tillige*

*som følge af passivitet fra den, der gør et krav gældende. Dette følger af retstilstanden, som den er i dag. Et krav kan fortabes ved passivitet, hvis den, mod hvem et krav rejses, med føje måtte gå ud fra, at modparten havde opgivet sit krav.*

*Med hensyn til ønsket om en præcisering af fra hvilket tidspunkt forældelsesfristen skal regnes, jf. forældelseslovens bestemmelse herom, bemærkes, at det falder uden for sigtet med lovforslaget at foretage ændringer i forældelsesloven.*

*Ved lovforslagets endelige udformning af § 3 d vil det blive præciseret, at ændringen af forældelsesfristens længde har virkning for rådgivning ydet efter lovforslagets foreslåede ikrafttræden den 1. juli 2018.*

### **3.3. Andelshavers overgang til lejer ved tvangsauktion/konkurs**

Advokatrådet anfører, at forslaget om lejefastsættelse tilsyneladende er formuleret som maksimallejebestemmelse. Det er ikke klart, om bestemmelsen gælder ved siden af eller i stedet for andre lejefastsættelsesbestemmelser.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation savner bemærkninger om, hvilken leje der forventes at være gældende ved frivilligt salg af en forenings ejendom. Fællesrepræsentationen finder, at § 4, stk. 5, om pristalsregulering af en lejefastsættelse efter stk. 3 bør udgå, da der ingen begrundelse er for, at denne leje pristalsreguleres og dermed øger forskellen mellem lejen fastsat efter lejelovgivningen og leje opkrævet efter stk. 3. Boligafgiften i en andelsboligforening pristalsreguleres ikke, og den del af boligafgiften, der dækker ydelser på lån, stiger ikke med pristallet. Fællesrepræsentationen foreslår, at der i loven indsættes en bestemmelse om, at den, der har erhvervet ejendommen jf. stk. 3, ikke kan opkræve leje for forbedringer bekostet af en tidligere andelshaver, så længe denne er lejer, samt at tidligere andelshavere har ret til godtgørelse efter lejelovens § 62, litra a, stk. 4 og 6-8, for sådanne forbedringer.

Danske Advokater hilser klarere regler for andelshavers overgang til lejer ved tvangsauktion og konkurs velkomne. Forslaget kan dog føre til modvilje hos andelshavere mod at forhøje boligafgiften og fjerne andelshavernes incitament til at forsøge at redde en andelsboligforening. Samtidig medfører forslaget etableringen af en lejemæssig hybrid. Efter udløbet af de 6 år er det ikke klart, hvilke regler der finder anvendelse. Vedrørende den fremtidige lejefastsættelse er det ikke klart, hvilke regler der skal gælde i forhold til individuelle forbedringer, herunder ejendomsretten til forbedringer, om gennemgribende renoverede lejelmål, om vedligeholdelsespligt, herunder spørgsmål om hensættelse til indvendig vedligeholdelse. Bestemmelsen rejser spørgsmål i forhold til boligreguleringslovens

bestemmelser om lejeregulering, jf. dennes § 5, stk.1-2 og 9. Bestemmelsen om bytteret giver muligheder for omgåelse, f.eks. ved at bytte med en lejlighed i en anden ejendom for senere at bytte tilbage.

AB-i-krise kan ikke tilslutte sig forslaget, som ikke løser de problemer, der i dag er for andelshavere i foreninger, der er taget under konkursbehandling. Foreningen angiver, at der i dag er en balance, der består i, at långiver ved belåning af en andelsboligforening skal værdiansætte ejendommen efter en rentabilitetsberegning, der forudsætter indtægter på leje-lovsvilkår. Hvis reglerne, som de eksisterer bliver overholdt og håndhævet, lider kreditor intet tab ved en evt. konkurs. Med lovændringen tippes balancen til kreditorernes fordel. Foreningen peger desuden på, at perioden for betaling af den forhøjede leje bør tage udgangspunkt i tidspunktet for konkursdekretets afsigelse. Ved beregningen af den forhøjede leje bør tillæg til boligafgiften, der stammer fra stiftelsen af en andelsboligforening, ikke indgå, men alene den egentlige boligafgift, der danner basis for beregningen af de første års husleje efter konkursen. AB-i-krise angiver også, at andelshaver nu skal betale betydeligt mere for et andelsboliglån, der bliver konverteret til et forbrugslån.

Dansk Ejendomsmæglerforening modsætter sig forslaget til § 4, stk. 3, om lejefastsættelsen, der introducerer et nyt lejebegreb, og som i mange situationer medfører, at der skabes en begunstigelse af udlejer på bekostning af de tidligere andelshavere, idet boligafgiften indeholder flere elementer, som ikke indgår i en omkostningsbestemt leje, f.eks. afdrag på foreningens gæld, forsikringspræmie på bestyrelsesansvarsforsikring, udgifter til beboerarrangementer, omkostninger til revision af foreningens regnskab. En andelsboligforening vil generelt have større beløb på vedligeholdelse af ejendommen end de beløb, en udlejer er forpligtet til at anvende og kan opkræve over lejen. Andelshaverne har betalt for denne merudgift til vedligeholdelse over boligafgiften og skal nu som lejere betale beløbet som leje uden, at den af udlejer anvendes til vedligeholdelse. En del af den overkompensation, en udlejer, der overtager en tvangsolgt andelsboligforeningsejendom, vil få i forhold til driftsudgifterne på ejendommen, vil blive kapitaliseret til en højere pris for ejendommen. Denne højere værdi understøtter alene panthavernes interesser på bekostning af de tidligere andelshavere. Det må forventes, at andelshaverne i højere grad vil være uvillige til f.eks. at øge boligafgiften i et forsøg på at redde en forening, når det i sidste ende vil ramme dem i form af en leje, der overstiger det, de vil skulle betale som lejere, hvis redningsforsøget kæntrer. Forslaget giver desuden en alternativ mulighed for, at udlejer kan opkræve leje efter lejelovens regler. Som følge heraf bør der også tages stilling til, hvordan der skal forholdes i forhold til de individuelle forbedringer, som en tidligere andelshaver har bekostet for egen regning. Da forbedringerne tilhører den enkelte andelshaver også efter et tvangssalg af ejendommen, er det opfattelsen, at de ikke kan være legebærende.

Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at § 4, stk. 5, 1. pkt., ikke angiver, med hvilket varsel en meddelelse skal fremsendes. Foreningen kan tilslutte sig forslaget til § 4, stk. 7. Foreningen peger på, at der er behov for konsekvensændringer i lejelovgivningen som følge af forslaget.

Ejendomsforeningen Danmark anerkender det hensigtsmæssige i at få præciseret de gældende vilkår for en andelshavers overgang til lejer. Men foreningen finder det ikke hensigtsmæssigt, at lejen i en 6 års periode fastsættes som et gennemsnit af boligafgiften for de forudgående 4 år, idet foreningen bemærker, at der herved introduceres endnu en lejefastsættelsesmetode, i en allerede kompliceret lejelovgivning. I stedet foreslår Ejendomsforeningen Danmark, at de tidligere andelshavere i en periode på seks år opkræves et tillæg til den efter lejelovgivningen fastsatte husleje. Konkret kan denne bestemmelse ifølge foreningen med fordel udformes, således at udlejer i en periode på 6 år kan opkræve et tillæg svarende til differencen mellem huslejen fastsat efter lejelovgivningens regler og boligafgiften som et gennemsnit over 4 år. Herved opkræves der i princippet husleje efter lejelovgivningens regler for alle lejere, uanset om de tidligere var andelshavere eller ej, men de tidligere andelshavere opkræves tillige det nævnte tillæg i en periode på 6 år. Foreningen fremfører, at denne metode vil forenkle bestemmelsen og lette administrationen for udlejer, da tillæg eller tidsbegrænsede lejeforhøjelser allerede kendes fra lejelovgivningen, f.eks. i forbindelse med installation af centralvarmeanlæg. Alternativt foreslås det af foreningen at frisætte lejefastsættelsen, som det gøres i de nybyggede boligejendomme. Foreningen bemærker desuden, at lovforslaget ikke tager stilling til, om der kan opkræves forbedringsforhøjelser på samme måde for tidligere andelshavere som for eventuelle oprindelige lejere. Foreningen er uforstående overfor, hvorfor andelshaverne jf. lovforslaget foreslås friholdt fra at betale sædvanligt depositum og forudbetalt leje.

Finans Danmark er enig i formålet med forslaget til § 4, stk. 3 om huslejefastsættelsen, men finder, at den foreslåede formulering desværre ikke helt opfylder kravet om, at den nye ejer af ejendommen skal sikres en eksplicit hjemmel til at fravige lejelovens regler og fastsætte lejen til et beløb svarende til et gennemsnit af boligafgiften for den forudgående 4-årige periode. Foreningen påpeger, at det bør fremgå eksplicit af lovbetragtningerne, at den nye ejer kan vælge frit mellem at fastsætte lejen ud fra et gennemsnit af boligafgiften for den forudgående 4-årige periode, gældende i en periode på 6 år, og at fastsætte lejen efter lejelovgivningens regler. Foreningen finder i øvrigt, at overgangen fra den særlige fastsatte leje efter § 4, stk. 3, til leje efter lejelovgivningens regler, jf. lovforslaget til § 4, stk. 6, bør beskrives nærmere, herunder hvordan udlejer skal håndtere denne situation. Foreningen finder, at det bl.a. bør fremgå, om der skal sendes varslingskrivelse til lejer, og i givet fald hvad konsekvensen af en manglende varslingskrivelse er.

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark peger på, at forslaget til § 4, stk. 3, om lejefastsættelsen, bør formuleres, så det bliver klart, at udlejer frit kan vælge mellem gennemsnitsmodellen for lejens fastsættelse og lade lejen være reguleret af lejelovgivningens almindelige regler. Foreningen peger også på, at det skal gøres endnu klarere, at det er et krav, at såfremt udlejer ikke vælger gennemsnitsmodellen fra starten, så kan den ikke vælges senere. Endvidere stiller Foreningen spørgsmål ved, om forslaget til § 4, stk. 4, om internt bytte vil gælde for personer, der i medfør af lejelovens regler fortsætter et lejemål ved en tidligere andelshaves død. Endelig foreslår Foreningen, at det i forslaget til § 4, stk. 5, om nettoprisregulering og varsling, præciseres, om den nævnte meddelelse træder i stedet for et sædvanligt varsel efter reglerne i lejeloven og boligreguleringsloven, eller om forhøjelse tillige skal varsles i medfør af disse regler.

FSR- danske revisorer peger på, at der med forslaget indføres et nyt lejebegreb, der ikke har udgangspunkt i - eller sammenhæng med - gældende dansk lejelovgivning. Foreningen anser det ikke for hensigtsmæssigt at komplicere lejelovgivningen yderligere, ligesom foreningen finder det uhensigtsmæssigt, at den nye ejer af ejendommen kan oppebære en huslejeindtægt, som er afhængig af størrelsen den tidligere andelshavers afdragsbetalinger og rentebetalinger på den hidtidige gæld i andelsboligforeningen. FSR – danske revisorer peger desuden på, at der er risiko for, at andelshavere vil forsøge at minimere boligafgiftens størrelse for at reducere den fremtidige lejebetaling efter en konkurs.

Lejernes Landsorganisation i Danmark (LLO) kan ikke støtte forslaget om lejefastsættelse for en andelshaver, der overgår til lejer. Forslaget giver udlejer mulighed for suverænt at vælge imellem to lejefastsættelsesformer, hvilket medfører, at den tidligere andelshaver ikke har klarhed over, hvilken leje der skal betales. Det er endvidere uklart, hvorvidt udlejers beslutning omkring lejefastsættelsen gælder for alle lejligheder i hele ejendommen, eller om udlejer har mulighed for frit at vælge, hvordan lejen fastsættes i hvert enkelt lejemål, for på den måde at få huslejeniveauet så højt som muligt. LLO finder, at sidste mulighed vil gøre det endnu vanskeligere for lejerne at forudse størrelsen af huslejen. Det er problematisk, at forslaget ikke nævner, hvorvidt de lejemål, der var udlejet efter boligreguleringsloven (BRL) § 5, stk. 2 om gennemgribende moderniserede lejemål inden andelsforeningens stiftelse, kan udlejes efter BRL § 5, stk. 2, såfremt andelsboligforeningen rammes af konkurs, hvilket ønskes præciseret. Generelt medfører forslaget, at lejefastsættelsesreglerne bliver mere komplicerede til skade for lejer. Det foreslås, at loven ændres, således at lejen fastsættes efter BRL § 5, stk. 1 om omkostningsbestemt leje, med en udtrykkelig begrænsning til det lejedes værdi,

ligesom der bør tages hensyn til afskrivningen af brugsværdien af forbedringer.

### **Kommentar**

*Forslaget præciserer, hvilke lejeretlige vilkår en andelshaver overgår til ved ufrivillige opløsninger som tvangsauktion og konkurs.*

*Efter lovforslaget kan en udlejer i forlængelse af enten at have overtaget andelsboligforeningens ejendom som følge af en tvangsauktion eller at have overtaget en andelsboligforenings konkursbo, opkræve en leje svarende til gennemsnittet af de seneste 4 års boligafgift i en periode på 6 år. Udlejer kan dog som minimum opkræve en leje i henhold til lejelovgivningens regler. En udlejer kan med varsel på 3 måneder vælge at fastsætte huslejen på baggrund af lejelovgivningens regler, men kan dog ikke herefter vende tilbage til en husleje baseret på gennemsnittet af boligafgiften.*

*Forslaget om at tage udgangspunkt i lejelovgivningens regler for husleje-fastsættelse med tillæg af en beregnet difference svarende til forskellen mellem huslejen fastsat efter lejelovgivningens regler og boligafgiften som et gennemsnit over 4 år anses for lovteknisk mere hensigtsmæssigt, hvorfor der vil blive taget hensyn hertil ved lovforslagets endelige udformning. Herved sikres det ligeledes, at der ikke indføres et nyt husleje-begreb i lejelovgivningen, idet der tages udgangspunkt i lejelovgivningens almindelige regler for fastsættelse af husleje.*

*Den endelige udformning af § 4, stk. 3-8, i lovforslaget vil således indebære, at den, som erhverver en andelsboligforenings faste ejendom ved overtagelse på tvangsauktion mv., enten kan fastsætte lejen efter lejelovgivningens regler eller efter lejelovgivningens regler med et fast tillæg, som højest kan udgøre differencen mellem en leje beregnet efter lejelovgivningen og den boligafgift, som der gennemsnitligt har været betalt for den enkelte lejlighed i den forudgående 4 års periode. Ved ændringen udgår den foreslåede nettoprisregulering, da huslejen reguleres efter lejelovgivningens regler herom, mens det foreslåede tillæg ikke reguleres i perioden.*

### **3.4. Valuarvurderinger**

Danske Advokater er enig i behovet for nye regler til højnelse af kvaliteten af valuarvurderinger og foreslår en bestemmelse om pligt til fremlægge at vurderingen ved salg af en andelsbolig. Der peges på, at lovens ikrafttrædelsestidspunkt og overgangsbestemmelse rejser spørgsmål i forhold til, hvornår der vil være valuarer, der opfylder de nye uddannelseskrav, og at der i en periode vil være valuarer, der ikke opfylder lovens krav.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Ejendomsforeningen Danmark hilser de nye bestemmelser velkomne.

AB-i-krise anbefaler, at valuarvurderinger ikke længere kan anvendes til værdiansættelse af en andelsboligforenings ejendom. Når de offentlige ejendomsvurderinger bliver opdateret, således at de afspejler ejendommens reelle værdi, ses der ikke længere noget behov for valuarvurderinger.

FSR - danske revisorer støtter lovforslagets intentioner om mere ensartede retningslinjer for valuarvurderinger, men angiver, at ikke blot normen, men også vejledningen bør være tilgængelig for alle.

En borger, der er andelshaver, finder det ikke rimeligt, at de, der har købt andelsboliger i tillid til gældende regler og de deraf gennemførte vurderinger, skal påføres store tab som følge af den opstramning, der nu ønskes gennemført. Borgeren foreslår, at ministerens bemyndigelse udvides til, at der kan dispenseres fra de almindelige regler for maksimalpriser for andelshavere, der oplever, at værdien af deres andelsbolig falder væsentligt som følge af de nye strammere regler.

### **Kommentar**

*Forslaget medfører, at der kan udstedes nærmere regler om valuarvurderinger med det formål, at der fremadrettet udarbejdes mere retvisende valuarvurderinger. Det er branchens nye, strammere norm for valuarvurderinger, der opløftes til bekendtgørelsesniveau.*

*Med den nye, strammere norm for valuarvurderinger er der ikke tale om en ændring af vurderingsprincippet og reglerne herfor, men derimod en præcisering og synliggørelse af de eksisterende vurderingsprincipper og regler for fastsættelse af indtægter, udgifter og afkastprocent, der ligger til grund for vurderingerne. Samtidigt sikres det, at alle valuarer, der ifølge bekendtgørelsen kan foretage en valuarvurdering, følger de samme vurderingsprincipper.*

*Med hensyn til spørgsmålet om behovet for på baggrund af forslaget at præcisere ikrafttrædelsestidspunkt og overgangsbestemmelse bemærkes, at der ikke umiddelbart ændres i uddannelseskravene til en valuar, men at spørgsmålet om kravene til en valuar fastsættes i en bekendtgørelse, jf. herved forslagets § 1, nr. 6, om hjemmel til udstedelse af en bekendtgørelse.*

## **3.5. Driften af en andelsboligforening**

### **3.5.1. Lovbestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar**



Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) er uforstående overfor, hvorfor bestyrelsen pålægges at fremlægge et nyt skema med centrale nøgleoplysninger set i lyset af at hovedparten af nøgleoplysningerne allerede i dag er en del af foreningens regnskab.

AB i Krise finder, at forslaget lægger vægt på problemer, der ikke er relevante, da der intet behov er for at indføre reglerne i § 6 c om bestyrelsens opgaver og ansvar. Med hensyn forslaget til § 6 c, stk. 1, nr. 5 om vedligehold af ejendommen, bemærker foreningen, at det kan være vanskeligt at vurdere, om andelsboligforeningens faste ejendom vedligeholdes forsvarligt i overensstemmelse med foreningens budgetter og generalforsamlingens beslutninger. Foreningen finder, at forslaget til § 6 c, stk. 1, nr. 6 om bestyrelsens pligt til at påse at der sker en vurdering af foreningens økonomiske situation mv., er vidtrækkende og kan have store konsekvenser for det enkelte bestyrelsesmedlem og kræver kompetencer, som de færreste andelshavere herunder bestyrelsesmedlemmer besidder i dag.

Advokatrådet vurderer, at forslaget lægger et forholdsmæssigt stort ansvar på medlemmer af en frivillig forenings bestyrelse, og at indførelsen af så konkrete opgaver vil medføre en klar forøgelse af sager om erstatningskrav mod bestyrelsen og/eller enkeltmedlemmer.

Danske Advokater peger på, at de problemfyldte andelsboligforeninger alene skyldes stiftelsesvilkårene. Forslaget kan frygtes at medføre vanskeligheder med at rekruttere medlemmer til andelsforeningers bestyrelser. En generalforsamlings undladelse af at vedtage bestyrelsens forslag om renovering mv. bør ikke kunne medføre, at bestyrelsens medlemmer ifalder personligt ansvar.

Dansk Ejendomsmæglerforening kan tiltræde bestemmelsen om præcisering af bestyrelsens opgaver, men anser samtidig mange af bestemmelserne for meget bredt formuleret. Forslaget bør også omfatte, at reglerne om energimærkning af foreningens ejendom iagttages. Foreningen finder, at pligten i forslaget til § 6 c, stk. 2 om bestyrelsens pligter ifht. vedligeholdelse og vedligeholdelsesplanen, bør kun bør omfatte nye andelsboligforeninger, men også bør omfatte eksisterende andelsboligforeninger.

Ejendomsforeningen Danmark finder det unødvendigt at indføre skema-pligt med nye eller samme nøgleoplysninger som allerede eksisterer. Ejendomsforeningen Danmark foreslår i stedet, at bestyrelsen på den årlige generalforsamling har pligt til at sikre, at de mest centrale nøgleoplysninger fra årsrapporten bliver gennemgået særskilt. I tilknytning dertil foreslår Ejendomsforeningen Danmark, at det gøres obligatorisk for andelsboligforeningerne at følge Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, efter en justering af nævnte vejledning,

samt at der indføres en skemapligt for opstilling af årsrapporten (og nøgletaloplysninger).

FSR- danske revisorer stiller sig lidt uforstående over for forslaget om, at centrale, økonomiske nøgletal skal fremlægges på generalforsamlingen, og stiller spørgsmål ved, at dette vil skabe større gennemsigtighed for nuværende og kommende andelshavere. FSR anbefaler, at det i stedet overvejes, om der er behov for en opdatering og præcisering af de eksisterende nøgletal, der fremgår af bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015. FSR angiver endelig, at kravet om fremlæggelse af centrale, økonomiske nøgletal ikke må medføre øgede administrative byrder.

### **Kommentar**

*Lovforslaget er i det væsentligste en kodifikation af de opgaver og det ansvar, der allerede i dag stilles til andelsboligforeningers bestyrelser, og bestemmelsen er således til for at understøtte bestyrelsen i den daglige drift af andelsboligforeningen. Lovforslaget indfører derudover en pligt til, at bestyrelsen på den årlige generalforsamling fremlægger et skema med centrale nøgleoplysninger om foreningen, således at samtlige andelshavere er bekendte med foreningens økonomi.*

*Der er ikke tale om udarbejdelse af nye nøgleoplysninger, som skal fremlægges af bestyrelsen på den årlige generalforsamling. Dette vil blive tydeliggjort i lovforslagets bemærkninger. Det er hensigten at tage udgangspunkt i de allerede eksisterende nøgleoplysninger jf. bekendtgørelse nr. 2 af 06/01/2015 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.*

### **3.5.2. Lovbestemmelse om generalklausul**

Advokatrådet peger på, at ifølge mange vedtægter kan generalforsamlingen ændre på indskudsfordelingen mellem andelshaverne med henblik på at sikre, at disse afspejler andelenes indre værdi. En beslutning herom vil principielt skaffe visse andelshavere en fordel på bekostning af øvrige andelshavere, men er ikke uden videre utilbørlig. Bestemmelsen kan føre til utilsigtede stridigheder.

AB-i-krise mener ikke, at en generalklausul som i selskabsloven hører hjemme i andelsboligloven, der vedrører foreninger, som er præget af frivilligt arbejde.

Danske Advokater bemærker, at forslaget om en generalklausul anses for en kodificering af gældende ret inden for andelsboligretten.

Dansk Ejendomsmæglerforening kan tiltræde bestemmelsen, men finder, at der bør formuleres en tilsvarende bestemmelse for så vidt angår beslutninger truffet af bestyrelsen, da problemstillingen oftest er relevant her.

## **Kommentar**

*Lovforslaget introducerer en generalklausul, der har til formål at hindre andelsboligforeninger i på generalforsamlingen at træffe beslutninger, der er til fordel for visse andelshavere og på bekostning af andre andelshavere eller foreningen i øvrigt. Generalklausulen omfatter også beslutninger, der påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe. Generalklausulen finder anvendelse fremadrettet.*

*En beslutning om, at der kan ændres på indskudsfordelingen mellem andelshaverne med henblik på at sikre, at disse afspejler andelenes indre værdi, vil principielt skaffe visse andelshavere en fordel på bekostning af øvrige andelshavere, men er ikke uden videre utilbørlig. Hertil bemærkes, at det afhænger af den enkelte situation, om en generalforsamlings beslutning kan anses at skaffe visse andelshavere en fordel på bekostning af øvrige andelshavere, som i mangel af en forligsmæssig løsning vil skulle afgøres af domstolene. Det vurderes dog, at der i en situation som den beskrevne oftest ikke vil være tale om en utilbørlig fordel på bekostning af øvrige andelshavere.*

### **3.6. Ophævelse af forældelsesfristen på 6 måneder for krav om prisnedsættelse og tilbagebetaling af overpris**

AB-i-krise kan tilslutte sig forslaget.

Advokatrådet finder ændringen problematisk, da den risikerer at ramme en målgruppe, som det ikke er intentionen at belaste. Rådet fremfører, at sager om ”penge under bordet” også angår sager om overpris ved forkert beregnet andelsværdi eller forkert værdi af forbedringer. Med hensyn til sager om forkert ansat andelsværdi har sælger ikke konkret indflydelse på beregningen, og ændringen vil derfor føre til større utryghed hos sælgere og medføre flere retssager.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation er enig i, at den nu værende frist er for kort, men finder, at i stedet for helt at fjerne den gældende frist, i stedet kan overveje at forlænge fristen til 18 måneder eller 2 år, så der også tages det hensyn, man hidtil har taget til en sælgende andelshaver.

Danske Advokater finder ikke grundlag for at udvide forældelsesfristen. Retspraksis sikrer muligheden for, at køber uanset den gældende frist på 6 måneder kan rette krav mod sælger om overpris, hvis køber var i berettiget uvidenhed om overpriskravet. Tilbagesøgning ved erlagt overpris er særegent forhold, der adskiller sig fra handler om ejerboliger. En tilpasning af lovens nuværende bestemmelse i § 6, stk. 1, jf. stk. 2, om sælgers oplysningspligt over for køber, så køber også får oplysninger om de

skærpede oplysningskrav i de foreslåede bestemmelser i §§ 3 a-c, vil kunne afhjælpe anledningen til overprissager. Den foreslåede § 6 c, stk. 1, kunne samtidig suppleres med et punkt om bestyrelsens pligt til at sikre kendskab til sager om overpris, således at sådanne sager afklares på det først mulige tidspunkt.

Dansk Ejendomsmæglerforening kan ikke støtte forslaget. Såfremt forældelsesreglen på 6 måneder fjernes, bør reglen ændres, så en eventuel tilbagebetaling alene kan ske, såfremt overdrageren har handlet ansvarspådragende/culpøst, og såfremt erhververen har været i god tro på aftaletidspunktet, eller såfremt der direkte er tale om bevidst omgåelse af maksimalprisbestemmelserne ("penge under bordet"). Det objektive ansvar, som overdrageren har, skal med andre ord udtages af bestemmelsen og erstattes af et almindeligt culpaansvar.

Ejendomsforeningen Danmark anfører, at såfremt forældelsesfristen skal ophæves, bør der ske en revision af reglerne for fastsættelse af maksimalprisen, således at usikkerhed om denne fjernes.

### **Kommentar**

*Lovforslaget foreslår en ophævelse af forældelsesfristen i andelsboliglovens § 16, stk. 3, 2. og 3. pkt., på 6 måneder, således at forældelsesfristen er den generelle forældelsesfrist i forældelsesloven på 3 år.*

*Der er tale om en afvejning af hensynet til køber og sælger. Den nugældende forældelsesfrist på 6 måneder er ekstraordinær kort i forhold til de almindelige forældelsesfrister. Det findes derfor rimeligt at lade de almindelige forældelsesfrister i forældelsesloven gælde på samme måde som de gælder for andre boligformer. Grundet de forholdsvis komplicerede regler for beregning af andelsværdi og forbedringer kan det være svært for en køber at gennemskue en eventuel overpris ved forkert beregnet andelsværdi eller forbedringer. Køber vil ofte først efter udløbet af den gældende frist på 6 måneder modtage oplysning om forkert beregnet andelsværdi. I sager om overpris i forbindelse med penge-under-bordet vil der være kendskab til overprisen allerede ved aftaleindgåelsen, medmindre køberen ikke er bekendt med ulovligheden af at betale penge-under-bordet. Der synes ikke grund til at fastholde en kort forældelsesfrist på 6 måneder og således beskytte den sælger, der ulovligt har modtaget "penge under bordet".*

*Ved at lade den almindelige forældelsesfrist i forældelsesloven være gældende sidestilles køb og salg af andelsboliger i relation til forældelse med køb og salg af fast ejendom.*

### **3.7. Ikrafttrædelse og overgangsregel**

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation foreslår indsat en overgangsregel for så vidt angår § 3 c om begrænsning af afdragsfrihed, hvor der tages stilling til, om § 3 c skal anvendes på handler, hvor en ejendom, der tilbydes lejerne efter lejelovens tilbudspligtsregler inden 1. juli 2018 eller på handler, som har overtagelsesdag efter 1. juli 2018. Det er umiddelbart Fællesrepræsentationens opfattelse, at loven bør træde i kraft for foreninger, hvor ejendommen enten er tilbudt lejerne eller har overtagelsesdag efter 1. juli 2018, for at undgå omgåelsestilfælde.

Dansk Ejendomsmæglerforening finder, at det bør tilføjes til bestemmelsen, at man ved lovens ikrafttræden både skal have uddannelsen og den fornødne indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. På nuværende tidspunkt findes der visse valuarer, som har uddannelsen, men som ikke har den fornødne indsigt i markedet for udlejningsejendomme. Det er foreningens erfaring, at det ofte er disse personers vurderinger, der ikke lever op til standarderne, og det er derfor vigtigt, at de nye regler begrænser disse personers adgang til fortsat at udarbejde valuarvurderinger.

#### **Kommentar**

*§ 3 c vedrører begrænsningen i adgangen til at aftale afdragsfrihed for belåning i forbindelse med stiftelsen af en andelsboligforening.*

*Det vurderes, at forslaget om en overgangsregel for så vidt angår § 3 c, hvor der tages stilling til, om § 3 c skal anvendes på handler, hvor en ejendom, der tilbydes lejerne efter lejelovens tilbudspligtsregler inden 1. juli 2018 eller på handler, som har overtagelsesdag efter 1. juli 2018, bør præciseres, så det har virkning, hvor en finansieringsaftale er indgået efter loven ikrafttrædelsestidspunkt.*

*Ved lovforslagets endelige udformning indsættes en bestemmelse om, at § 3 c, som affattet ved lovforslagets § 1, nr. 3, har virkning for en andelsboligforening, som den 1. juli 2018 eller senere, indgår en finansieringsaftale, der ydes mod sikkerhed i fast ejendom.*

*En bestemmelse om, at man ved lovens ikrafttræden både skal have uddannelsen og den fornødne indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme, vurderes at være et indgreb i adgangen til at udføre et erhverv. Det vil være betænkeligt at lade et sådan indgreb have virkning for personer, som i dag opfylder betingelserne for hvervets udførelse, og ville i givet fald kræve tungtvejende grunde herfor.*

#### **4. Oversigt over hørte organisationer, myndigheder m.v.**

AB-i-krise, Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Danmarks Lejerforeninger, Danmarks Nationalbank,

Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Pantebrevsforening, Danske Advokater, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Boligadvokater, Danske Regioner, Danske Selvstændige Ejendomsmæglere, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Den Danske Finansanalytikerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejendomsmæglernes Landsorganisation, Ejerlejlighedernes Landsforening, Finans og Leasing, Finans Danmark, Finansforbundet, Finanshuset i Fredensborg A/S, Finansiell Stabilitet A/S, Finanssektorens Arbejdsgiverforening, Forbrugerombudsmanden, Forbrugerrådet TÆNK, Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark, Foreningen af Interne Revisorer, Foreningen af J.A.K. Pengeinstitutter, FSR – danske revisorer, Grundejernes Investeringsfond, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Landsdækkende Banker, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lokale Pengeinstitutter.

**Følgende organisationer, myndigheder m.v. har haft bemærkninger til lovforslaget:**

AB-i-krise, Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Danske Advokater, Dansk Ejendomsmæglerforening, Finans Danmark, Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark, Ejendomsforeningen Danmark, FSR – danske revisorer, Lejernes Landsorganisation i Danmark og en borger.

Finanssektorens Arbejdsgiverforening har henvist til Finans Danmarks høringssvar.

**Følgende organisationer, myndigheder m.v. har afgivet høringssvar uden bemærkninger:**

Danske Studerendes Fællesråd, Datatilsynet, Forbrugerombudsmanden og Grundejernes Investeringsfond.