



Transport-, Bygnings- og Boligministeriet  
Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K

Sendt med e-mail til [trm@trm.dk](mailto:trm@trm.dk)

København, den 20. marts 2020

## Høringssvar over 3 udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har den 21. februar 2020 sendt ovennævnte udkast i høring med frist for bemærkninger den 20. marts 2020.

ABF, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, har følgende bemærkninger til de 3 udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

ABF finder alene anledning til at kommentere de dele af de tre udkast, som direkte relaterer sig til andelsboligforeninger, det vil sige værdiansættelse og opløsning af andelsboligforeninger.

### Fastholdelse af valuarvurdering

Det fremgår af lovforslaget, at en andelsboligforening kan vælge at fastholde en valuarvurdering af ejendommen tidsubegrænset. Det fremgår endvidere, at fastholdelse kan ske for valuarvurderinger foretaget inden lovforslagets forventede ikrafttrædelse den 1. juli 2020.

Af den foreslåede ny § 5, stk. 3 i forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber kræves det, at valuarvurderingen blot skal være foretaget inden 1. juli 2020, og at det ikke er en forudsætning, at vurderingen har dannet grundlag for fastsættelse af andelsværdien. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår endvidere, at det skal være den seneste vurdering, der fastfryses. Dette kan potentielt være en vurdering, der allerede er påvirket af den usikkerhed, som de politiske forhandlinger og lovforslaget har medført på markedet. Det bør derfor tilføjes, at der kan anvendes en tidligere indhentet valuarvurdering, hvis den er højere end den senest indhentede. Krav om, at det er den senest indhentede valuarvurdering, der kan fastholdes, bør desuden fremgå direkte af bestemmelsen i loven, og ikke kun af bemærkningerne.

Det fremgår hverken af bestemmelsen eller lovforslagets bemærkninger, om det tillige er et krav, at valuarvurderingen skal være gyldig på tidspunktet for lovens ikrafttræden. Da det i gældende § 5, stk. 2, litra b er et krav, at valuarvurderingen er under 18 måneder gammel, forudsætter vi, at dette stadig er et krav for at kunne foretage fastholdelse. Dette også set i lyset af, at vurderinger, der er gyldige ved lo-

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

[abf@abf-rep.dk](mailto:abf@abf-rep.dk)  
[www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk)

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 5.000 medlemsforeninger og repræsenterer over 100.000 andelshavere.



vens ikrafttræden, er udarbejdet efter reglerne fastsat ved bekendtgørelse nr. 978 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar. En præcisering bør indeholdes i lovforslaget.

Der er ikke i lovforslaget eller bemærkningerne fastsat en frist for, hvornår fastholdelse af en valuarvurdering skal foretages. Vi lægger derfor til grund, at der ikke gælder en frist for, hvornår en andelsboligforening kan vælge at benytte sig af en vurdering, der er indhentet inden 1. juli 2020. En forening, der i dag benytter den offentlige vurdering eller anskaffelsessummen vil dermed kunne indhente en valuarvurdering inden 1. juli 2020, og først bruge den om flere år. En præcisering af dette bør indeholdes i lovforslaget.

Foreninger, der er stiftet inden 1. juli 2020, men fortsat er omfattet af karenperioden i gældende § 5, stk. 2 i andelsboligforeningsloven, forudsættes tilsvarende at kunne indhente en valuarvurdering inden lovens ikrafttræden, som efterfølgende kan fastholdes, når karenperioden på 2 år er gået.

### **Flertalskrav ved opløsning af andelsboligforeninger**

Ved undtagelsen af andelsboligforeninger for karenperioden ved kontrolskifte, kan der forventes et væsentligt øget pres på andelsboligforeninger fra investorer. I udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, er der i ny § 7, stk. 2 indsat krav om, at forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kun kan vedtages med et flertal på 4/5 af samtlige mulige stemmer. Af ikrafttrædelsesbestemmelsen fremgår det dog, at bestemmelsen kun gælder for foreninger, der er stiftet efter lovens ikrafttræden, og foreninger, der allerede har dette flertalskrav i deres vedtægter. Dermed undtages eksisterende andelsboligforeninger, der i dag har et lavere flertalskrav i deres vedtægter. Bestemmelsen bliver derfor ikke et tilstrækkeligt effektivt værn mod opløsning af eksisterende andelsboligforeninger, idet der er et betydeligt antal foreninger, der i dag har et flertalskrav ved salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning på 2/3 eller 3/4 af samtlige mulige stemmer.

ABF skal pointere, at det ikke fremgik af den politiske aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger, at eksisterende foreninger med et lavere flertalskrav skulle undtages fra lovfæstningen af normalvedtægts krav om 4/5 tilslutning til forslag om foreningens opløsning. Vi skal endvidere bemærke, at der findes adskillige eksempler på, at lovgivning er vedtaget med virkning for alle andelsboligforeninger uanset modstridende bestemmelser i foreningens vedtægter, herunder fx § 6a i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som fastsætter, at der kan foretages arrest og udlæg, og at andelshaver kan pantsætte sin andel, uanset modstående vedtægtsbestemmelse. Af § 7c og § 7f i samme lov fremgår tilsvarende bestemmelser, der er gældende uanset modstående vedtægtsbestemmelser. Der skal også henvises til de fremsatte forslag vedrørende lov om ejerlejligheder og dertil knyttet ny normalvedtægt, hvor det forudsættes, at den nye normalvedtægt skal være gældende.

Der er således ikke noget til hinder for, at et skærpet flertalskrav lovfæstes med virkning for alle andelsboligforeninger.

Flertalskravet er angivet til 4/5 af samtlige mulige stemmer for forslag om salg af fast ejendom og om foreningens opløsning. ABF mener, at kravet skal skærpes til 9/10 for forslag om foreningens opløsning, idet der



bør stilles så store krav til enighed i foreningen, når der er tale om så indgribende en beslutning. Det er i øvrigt ABF's opfattelse, at et krav på 9/10 ikke vil være en hindring for nødlidende foreningers muligheder for opløsning, da erfaringen viser, at det her er i alle andelshaveres interesse, at foreningen opløses.

Det anbefales, at flertalskravet til salg af fast ejendom og til opløsning af foreningen differentieres, idet ABF ikke finder anledning til at stille tilsvarende krav om 9/10 flertal ved fx frasalg af tagetagen til en developer til for eksempel etablering af tagboliger, jf. nugældende lov om ejerlejligheder § 7 a, jf. § 10, stk. 2.

Med venlig hilsen

Jan Hansen  
Direktør