



**Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø**

København, den 5. januar 2018

Høringssvar vedrørende høring over udkast til forslag til lov om lov om ændring af andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (mere robuste andelsboligforeninger).

ABF, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, har følgende bemærkninger til lovforslaget:

Indledningsvis bemærkes, at ABF, som medlem af arbejdsgruppen om ansvarlig drift af andelsboligforeninger, er enig i hovedprincipperne bag lovforslaget.

ABF har til den endelige udformning af lovforslaget, herunder de nye punkter der er indføjet efter, at arbejdsgruppen har afsluttet sit arbejde, følgende kommentarer:

Ad § 3 b og bemærkningerne hertil.

ABF mener ikke, at § 3 stk. 1, 2. punktum skal tilføjes. Dette skyldes, at langt de fleste andelsboligforeninger, der er tænkt omfattet af disse regler, er foreninger stiftet ved køb af hidtidige udlejningsejendomme, der i det store og hele vil være omfattet af bestemmelserne i boligreguleringsloven. Vedligeholdelsesplanerne efter boligreguleringsloven er alene 10-årige. Hermed vil der for langt de fleste nystiftede foreninger ikke være krav om en 15-årig vedligeholdelsesplan, men alene en 10-årig vedligeholdelsesplan. ABF vil derfor foreslå, at § 3 b stk. 1, 2. punktum udgår.

I bemærkningerne til lovforslaget § 1 nr. 2 er i 2. afsnit angivet, at vedligeholdelsesplanen ifølge de nugældende regler skal udleveres til en køber af en andelsbolig. Det bemærkes, at det ikke i dag er nødvendigt at udlevere vedligeholdelsesplanen, den skal blot være tilgængelig for købere af en andelsbolig, f.eks. på foreningens hjemmeside. Dette bør der ikke ændres ved, da vedligeholdelsesplanerne ofte er meget omfattende.

Ad § 3 c og bemærkningerne hertil.

Det bemærkes, at ABF er enig i princippet om, at der kun kan aftales afdragsfrihed for finansieringsaftaler, der ydes mod sikkerhed indenfor de første 40% af andelsboligforeningens realkreditlån med pant i foreningens ejendom. ABF ønsker at præcisere, at det for ABF i arbejdsgruppen har været en forudsætning, at den del af finansieringen, der lå ud over de 80%, det vil sige banklån og kassekredit op til 95% af ejendommens

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk
www.abf-rep.dk

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



værdi fortsat blev tilbudt som hidtil, dels ved en kassekredit med et maksimum svarende til mellem et halvt og helt års boligafgift og lejeindtægter og resten med et banklån med afdrag.

ABF er blevet opmærksom på, at nogen pengeinstitutter overvejer at gøre hele bankfinansieringen afdragsfri, samt at den del af realkreditlånet der afdrages skal ske med rentetilpasning. Såfremt dette sker, får foreningerne ikke den robusthed, som det har været arbejdsgruppens tanke, at foreningerne skulle få.

ABF finder, at det er meget vigtigt, at nye andelsboligforeninger får en robusthed til at klare rentestigninger på den del af gælden, der ikke er fastforrentet, og finansiering af større forbedringsarbejder, hvilket vil kunne ske, hvis der afdrages på 40% af et fastforrentet realkreditlån samt på banklånet som hidtil.

Endelig er det efter ABF's opfattelse ikke hensigtsmæssigt, at det i teksten angives, at købesummen ikke må erlægges kontant, idet købesummen stort set altid er aftalt som kontante købesummer. Den kontante købesum finansieres så af andelsboligforeningen. ABF vil derfor foreslå, at ordene "og erlægges købesummen ikke kontant" udgår af teksten.

Endvidere skal vi gøre opmærksom på, at karenperioden bør løbe fra lånets udbetaling idet foreningens stiftelse i visse tilfælde kan ske op til flere år før lånets udbetaling.

Ad § 3 d og bemærkningerne hertil:

§ 3 d om en forældelsesfrist for rådgivere på 6 år er indføjet efter afslutningen af arbejdsgruppens arbejde. ABF har for så vidt ingen indvendinger mod, at forældelsesfristen for rådgivere forlænges, men mangler en redegørelse for, hvorledes dette vil spille sammen med almindelige passivitetsbetragtninger. Derudover er ABF bekymret for, om en forlængelse af forældelsesfristen for rådgivere vil medføre, at præmierne på rådgiveransvarsforsikringerne og omkostninger og bidrag på lån vil stige betragteligt med deraf følgende forøgelse af andelsboligforeningernes udgifter generelt.

Ad § 4 stk. 3 – 9 og bemærkningerne hertil:

Til § 4 stk. 3 har ABF forslag til et par sproglige rettelser. Ad litra a "overtages" bør ændres til "er overtaget" og i litra b foreslås "overdrager" ændret til "har overdraget".

ABF mangler i bemærkningerne en kommentar om hvilken leje, der forventes at være gældende ved frivillige salg af foreningens ejendom. Er det overladt til domstolens fortolkning? Eller er det lejelovgivningens regler? Eller kan dette frit aftales? Hvis det sidste antages, gælder dette da også de andelshavere, der har stemt imod en opløsning af foreningen?

Ad § 4 stk. 5 – Denne bestemmelse bør deles i 2 efter 2. punktum, idet 3. og 4. punktum ikke har nogen sammenhæng med 1. og 2. punktum.

Ad § 4 stk. 5, 1. og 2. punktum om regulering af nettoprisindeks. ABF mener ikke, at denne bestemmelse skal medtages. Lejen efter stk. 3 er en leje, der overstiger den leje, der kan fastsættes efter lejelovgivningens



almindelige regler. Der er ingen begrundelse for, at denne leje skal pristalsreguleres, og dermed øge forskellen mellem lejen fastsat efter lejelovgivningen og den leje, der opkræves efter stk. 3. Boligafgiften i en andelsboligforening pristalsreguleres ikke, og den del af boligafgiften, der dækker ydelser på lån, stiger ikke med pristallet.

Ad stk. 5, 4. punktum – 4. punktum forekommer lidt uklar i formuleringen, selvom meningen fremgår klart af bemærkningerne. ABF vil foreslå, at man i stedet skriver: "Når udlejer én gang har fastsat lejen efter reglerne i lejelovgivningen, kan stk. 3 ikke længere benyttes".

Ad § 4 stk. 6 – ABF vil foreslå, at man for at præcisere meningen, som den fremgår af bemærkningerne, tilføjer: ", herefter fastsættes lejen efter lejelovgivningen, dog kan boligreguleringslovens § 5 stk. 2 ikke anvendes overfor den, som på overtagelsestidspunktet var andelshaver".

Ad § 4 stk. 7 – Ordene "efter lejelovens regler" forekommer unødvendige og foreslås slettet, idet der vel hverken kan kræves forudbetalt leje og depositum efter lejelovens regler eller andre regler.

Ad § 4 – nyt stykke – ABF mener i øvrigt, at der bør indføres et nyt stykke mellem det nuværende stk. 6 og 7 vedrørende de forbedringer, der er bekostet af den tidligere andelshaver. ABF vil foreslå, at der som nyt stk. 7 indføres følgende: "Den, der har erhvervet en andelsboligforenings ejendom, som anført i stk. 3 litra a og b, kan ikke opkræve leje for forbedringer bekostet af de tidligere andelshavere, så længe disse er lejere. Den lejer som på overtagelsestidspunktet var andelshaver har endvidere ret til godtgørelse efter lejelovens § 62 litra a stk. 4 og 6-8 for disse forbedringer". Grunden til ønsket om denne præcisering skyldes, at disse forbedringer ikke indgår i ejendommens værdi som udlejningsejendom, når de er bekostet af andelshaverne, og der betales heller ikke boligafgift for disse forbedringer. Dette er i modsætning til forbedringer gennemført af andelsboligforeningen som sådan, som en ny ejer af ejendommen kan beregne forbedringsforhøjelse for.

Ad § 5 stk. 3 litra b og bemærkningerne hertil:

ABF vil foreslå, at der i selve lovteksten før udlejningsejendom anføres "privat udlejningsejendom", således at det klart fremgår, at ejendommen skal vurderes som udlejningsejendom og ikke som andelsboligforenings-ejendom. Dette må også meget gerne præciseres i bemærkningerne.

Ad § 6 c stk. 3 og bemærkningerne hertil:

ABF er enig i, at købere af andelsboliger og foreningens andelshavere skal oplyses bedst muligt. Imidlertid stiller ABF sig lidt uforstående overfor kravet om, at bestyrelsen pålægges at fremlægge et nyt skema med centrale nøgleoplysninger om foreningen på generalforsamlingen i betragtning af, at hovedparten af nøgleoplysningerne fra andelsboligforeningens nøgleoplysnings-skema allerede i dag er en integreret del af foreningens regnskab.

Endvidere må ABF endnu en gang gøre opmærksom på, at langt fra alle andelsboligforeninger beregner deres andelspriser efter areal. En oplysning på et løst ark eller forrest i regnskabet med opgørelse af en m²-pris



vil i foreninger, hvor fordelingen af formuen sker på et andet grundlag end efter areal være stærkt misvisende. Skal der udleveres centrale nøgleoplysninger om blandt andet andelsværdierne, må det ikke være andelsværdi pr. m², men den korrekte andelsværdi i den konkrete forening.

ABF er ikke enig i, at der pålægges foreningerne at fremlægge yderligere skemaer udover det nøgleoplysnings-skema og det regnskab, der i forvejen udarbejdes. Såfremt der på generalforsamlingen skal fremlægges nye oplysninger, bør disse være en integreret del af foreningens regnskab f.eks som en side forrest i regnskabet, eller det nøgleoplysnings-skema, der allerede nu udformes.

Ad § 16 stk. 3 – ophævelse af 2. og 3. punktum og bemærkningerne hertil:

ABF skal gøre opmærksom på, at den korte forældelsesfrist i sin tid blev indsat ud fra den betragtning, at de, der havde betalt sorte penge, ville vide dette fra det øjeblik, pengene var betalt, og derfor anså man en reaktionstid på 6 måneder for tilstrækkelig, og man ønskede med den korte frist at sikre, at den sælgende andelshaver ikke i mange år frem kunne blive mødt med tilbagebetalingskrav. Når bestemmelsen ophæves, vil det betyde, at også de tilfælde af overpris, der skyldes forkerte regnskaber, fejl fra rådgivere m.v. vil kunne gøres gældende overfor sælger indenfor den almindelige forældelsesfrist på 3 år. ABF er for så vidt enig i, at forældelsesfristen på 6 måneder er lige kort nok, også for egentlige sorte penge. Det kunne imidlertid overvejes, om man i stedet for helt at fjerne fristen, måske forlængede fristen til 18 måneder eller 2 år, således at der også blev taget det hensyn, man hidtil har taget til den sælgende andelshaver.

Ad lovens § 3


Der bør i lovens § 3 anføres en overgangsregel for så vidt angår brugen af § 3 c. Der bør tages stilling til, om § 3 c skal anvendes på handler, hvor ejendommen, der tilbydes lejerne efter lejelovens tilbudspligtsregler inden 1. juli 2018 eller på handler som har overtagelsesdag efter 1. juli 2018. Det er umiddelbart ABF's 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.

Med hensyn til bemærkningerne har ABF udover ovennævnte bemærkninger følgende kommentarer:

Ad bemærkningerne punkt 2.2.1 – 3. afsnit – Her bør efter "der" anføres ordet "generelt".

Ad § 2.4.1 – 1. afsnit, 2. punktum – Der er vel ikke tale om en "ophævelsessituation", men "en hver form for opløsning".



 Med venlig hilsen

Jan Hansen
Direktør