



Dato: 7. maj 2013
Sagsnr.: 2012 - 2973
Dok id: 397439

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 3BYB, ad L 191.

Spørgsmål nr. 3:

Ministeren bedes redegøre for, hvad der konkret ligger i den bemyndigelse, som ministeren tildeles jf. forslagens § 1, nr. 5, vedrørende dokumenter og nøgleoplysninger, som overdrager skal udlevere til erhververen ved salg af en andelsbolig.

Svar:

Lovforslaget indeholder en bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om, hvilke dokumenter og nøgleoplysninger, sælgeren skal udlevere til køberen, formkrav til nøgleoplysningerne, hvilke nøgleoplysninger, der skal optages som noter til årsregnskabet, samt om procedure for udarbejdelse af nøgleoplysningerne.

Efter den gældende bestemmelse i andelsboliglovens § 6, stk. 1, skalsælgeren til køberen, inden aftale om overdragelse af en andelsbolig indgås, udlevere foreningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget samt en opstilling af, hvorledes prisen på andelen beregnes med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar.

Med ændringen foreslås den gældende regel om udlevering af dokumenter ændret fra en positiv opregning til en bemyndigelse til at fastsætte hvilke dokumenter, der skal udleveres. Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at det udover de dokumenter, som sælgeren skal udlevere i dag, blandt andet forventes fastsat, at sælgeren skal udlevere foreningens seneste generalforsamlingsreferat (og eventuel formandsberetning), vedligeholdelsesplan, energimærke og eventuelt andre væsentlige dokumenter.

Som noget nyt foreslås det endvidere, at sælgeren skal udlevere nøgleoplysninger om andelsboligforeningen og boligen til køberen. Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at nøgleoplysningerne forventes inddelt i stamoplysninger om foreningen og boligen, drifts- og erhvervsoplysninger, byggetekniske oplysninger og finansielle oplysninger.

Bemyndigelsen tænkes endvidere udnyttet til at fastsætte nærmere regler om, hvilke af de krævede nøgleoplysninger, der skal optages som noter til årsregnskabet. Det forventes fastsat, at andelsboligforeningerne som udgangspunkt årligt udarbejder et af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter godkendt skema med nøgleoplysninger på baggrund af oplysninger fra seneste godkendte regnskab. Foreningerne skal oplyse, om der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne, siden årsregnskabet blev udarbejdet, f.eks. om der er optaget nye lån, afdraget ekstraordinært på gælden eller indgået nye forpligtelser vedrørende større renoverings- eller /vedligeholdelsesarbejder.

Med bemyndigelsesbestemmelsen vil der således i bekendtgørelse blive indført klare og entydige regler om sælgers forpligtelser og købers krav. Det er hensigten, at der indføres regler, der sikrer en god balance mellem købernes behov for et tilstrækkeligt oplyst grundlag og den merbelastning, som informationskravet – ihvertfald i starten - kan betyde for sælgeren og andelsboligforeningen.

Bekendtgørelsen udarbejdes i dialog med andelsboligmarkedets interessenter, så der sikres et regelsæt med fokus på et højt informationsniveau samtidig med, at der arbejdes for en let og enkelt administrerbar løsning. Der har været afholdt første runde af møder med interessenterne, der har ført til en række gode, konstruktive input, som mit ministerium nu arbejder videre med.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen