



NOTAT

Dato: 20. oktober 2014
Kontor: Boliglov
Sagsnr.: 2013-3181
Sagsbeh.: PML
Dok id: 466043

Høringsnotat vedrørende Forslag til Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger m.v.)

1. Indledning

Lovforslaget har i perioden fra den 27. august 2014 til den 24. september 2014 været i høring hos en række organisationer m.v., jf. nedenfor under pkt. 5. Udover nogle tekniske bemærkninger til forslaget er der fremkommet forskellige indholdsmæssige bemærkninger.

Der er modtaget høringssvar fra følgende: Advokatsamfundet, Andelsbasen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Finansrådet, Foreningen af andelsboligforeninger i krise, FSR - danske revisorer, Grundejernes Investeringsfond, Københavns Byret, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Vestre Landsret og Østre Landsret.

Advokatsamfundet, Dansk Byggeri, Den Danske Dommerforening, Datatilsynet, Dommerfuldmægtigforeningen, Grundejernes Investeringsfond, Københavns Byret, Vestre Landsret og Østre Landsret har meddelt, at de ikke har bemærkninger til lovforslaget.

Nedenfor omtales fremkomne bemærkninger og forslag til ændringer af lovforslaget. Herudover er der fremkommet forskellige kommentarer og forslag, der ikke vedrører lovforslaget.

2. Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger

Generelle bemærkninger til forslaget

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Dansk Ejendomsmæglerforening, Finansrådet, Foreningen andelsboligforeninger i krise og FSR – danske revisorer støtter forslaget om at stille skærpede krav ved stiftelse af andelsboligforeninger for at sikre det økonomiske grundlag.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at forslaget også bør omfatte andelsboligforeninger i nyopførte ejendomme.

Kommentar:

Lovforslaget vedrører alene stiftelsen af de andelsboligforeninger, der etableres ved lejernes køb af den ejendom, som de bebor; enten ved ejerens frivillige salg til lejerne eller ved anvendelse af reglerne om tilbudspligt. Det er i denne type stiftelser, man har set en række eksempler på spekulation og deraf følgende stiftelser på usikre økonomiske grundlag, bl.a. baseret på for høje valuarvurderinger af foreningens ejendom.

Stiftelse af andelsboligforeninger kan dog ske på andre måder, f.eks. i nyopførte ejendomme. Der vurderes imidlertid ikke at være behov for særskilt regulering af disse øvrige stiftelser, idet der ikke ses samme risiko for stiftelser på uholdbare økonomiske grundlag. Dette skyldes bl.a., at denne type andelsboligforeninger er omfattet af reglerne i andelsboliglovens kapitel 1 A om oplysningspligt og fortrydelsesret ved salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse, der sikrer andelsboligkøberne oplysning om forholdene i foreninger, der stiftes i forbindelse med projektsalg.

Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer af forslaget.

Foreningen andelsboligforeninger i krise og FSR – danske revisorer anbefaler, at der fastsættes krav om indskudskapitalens størrelse ved stiftelse, f.eks. 20 % egenfinansiering.

Andelsbasen foreslår et krav om kontant indskud på mindst 5 % af købesummen.

Kommentar:

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har under forberedelsen af lovforslaget overvejet et krav om kapitalindskud. Der er ved udformning af lovforslaget foretaget en afvejning af hensynet til at sikre et solidt økonomisk fundament for fremtidige stiftelse over for hensynet til ikke at stille så strenge krav, at velfunderede stiftelser hindres. Uanset størrelsen af et kapitalindskud må det forventes at gøre det sværere for husstande med lavere indtægter at deltage i etableringen og dermed begrænse stiftelser unødigt. Det er på den baggrund vurderingen, at der ikke er behov for at indføre krav om indskuddet størrelse, da det foreslåede nye budgetkrav og skærpelse af kravet om minimumsdeltagelse fuldt ud tilgodeser behovet for at sikre stiftelser på et solidt økonomisk fundament.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer af forslaget.

Andelsbasen og Foreningen andelsboligforeninger i krise foreslår et forbud mod rådgiveres brug af "no-cure no-pay" modellen i forbindelse med rådgivning ved stiftelse af andelsboligforeninger.

Kommentar:

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter vurderer, at de foreslåede krav til stiftelsen vil dæmme op for problemet med tvivlsom rådgivning, da der herved skabes gennemsigtighed og dialog, og samtidig i højere grad grundlag for rådgiveransvar, hvis spillereglerne ikke følges.

Ministeriet har under forberedelsen af lovforslaget overvejet et forbud mod anvendelse af "no-cure no-pay" modellen.

Det vurderes imidlertid, at et krav om betaling for rådgivning uden sikkerhed for, at foreningen faktisk stiftes, formentlig vil reducere lejernes incitament til at stifte en andelsboligforening.

I øvrigt bemærkes, at en eventuel regulering af rådgiverne bør ske i den særlovgivning, der vedrører den pågældende type rådgivers virksomhed, som f.eks. revisorlovgivningen for revisorerne.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer af forslaget.

Minimumsdeltagelse

Foreningen andelsboligforeninger i krise, FSR – danske revisorer, Realkreditforeningen og Realkreditrådet anfører, at de støtter forslaget om deltagelseskrav på 2/3 af beboerne.

Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at et krav om deltagelse af 2/3 af beboerne i visse tilfælde vil være for højt sat, da foreninger, som ellers kunne være stiftet med en fornuftig økonomi, ikke stiftes. Det kan derfor overvejes at fastholde grænsen på 1/2 af beboerne.

Andelsbasen anfører, at kravet om deltagelse bør øges i foreninger med erhvervsjendomme.

Ejendomsforeningen Danmark vurderer, at kravet om 2/3 deltagelse er i den høje, men acceptable ende.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation støtter højere krav til deltagelsesprocenten, men foreslår, at den hæves til blot 60 procent. Organisationen henviser blandt andet til de ændrede regler for boligstøtte, der betyder, at det ofte ikke vil være en fordel for ældre at indgå i en andelsboligforening.

Danske Advokater og Danske Boligadvokater anfører, at kravet om 2/3 deltagelse ved stiftelse i mindre foreninger kan medføre et tilslutningskrav på 70-80 procent, hvilket kan gøre det svært at stifte andelsboligforeninger i mindre ejendomme. Organisationerne anfører, at tilslutningskravet historisk ikke har givet driftsmæssige problemer.

Kommentar:

Forslaget om skærpede krav til minimumsdeltagelsen skal sikre stiftelser på et solidt økonomisk fundament.

Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, har Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter fra flere interessenter på andelsboligområdet fået oplyst, at mange penge- og realkreditinstitutter allerede i dag stiller krav om højere deltagelsesprocenter ved stiftelse af andelsboligforeninger end dem, der følger af lovgivningens regler.

Ved udformning af forslaget om skærpelse af kravet til minimumsdeltagelsen, er der foretaget en afvejning af hensynet til at sikre et solidt økonomisk fundament for fremtidige stiftelser af andelsboligforeninger overfor hensynet til, at der ikke indføres så høje krav til minimumsdeltagelsen, at det vil forhindre stiftelser af sunde andelsboligforeninger.

En ændring af forslaget om skærpelse af deltagelseskravet til 60 pct. vil minimere den påpegede risiko for, at forslaget i visse tilfælde vil gøre det meget svært at stifte andelsboligforeninger. En minimumsdeltagelse på 60 pct. vil samtidig fortsat imødekomme hensynet til at sikre stiftelser på solidt økonomisk fundament.

Lovforslagets § 1, nr. 1, ændres i overensstemmelsen med det ovenfor anførte .

Budgetkrav

Andelsbasen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Foreningen andelsboligforeninger i krise, FSR – danske revisorer, Realkreditforeningen og Realkreditrådet anfører, at de støtter forslaget om skærpede krav til budgetter ved stiftelsen.

Danske Advokater, Danske Boligadvokater og Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at det ikke er klart, hvem der skal fremskaffe oplysningerne, og at det bør præciseres i lovteksten, hvem der skal udarbejde og udlevere budgetter og prognoser til køber.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Danske Advokater og Danske Boligadvokater foreslår, at man samtidig med de skærpede krav til budgetter overvejer at udvide den 10 ugers acceptfrist.

FSR – danske revisorer foreslår, at kravet til budgettal for vedligeholdelse sammenkobles med krav om f.eks. 10 årige vedligeholdelsesplaner, hvilke vil give nødvendig forudsætning for vurdering og sammenligning af tal for vedligeholdelse.

Dansk Ejendomsmæglerforening påpeger, at oplysning om udgifter til vedligeholdelse bør anslås ud fra objektiv vurdering af ejendommen.

Foreningen andelsboligforeninger i krise foreslår et indholdsmæssigt krav om hensættelse til vedligeholdelse efter samme regler som i boligreguleringsloven.

Kommentar:

For så vidt angår spørgsmålet om fremskaffelse af de krævede budgetter fremgår det af bemærkningerne til lovforslaget, at kravet foreslås udformet som et objektive budgetkrav, der skal være opfyldt inden indgåelse af aftalen om erhvervelse af ejendommen. Det vil i praksis være de pågældende lejere, der ønsker at stifte andelsboligforeningen eller den allerede stiftede andelsboligforening og dennes rådgiver, der skal sikre, at budgetterne udarbejdes og forelægges alle (potentielle) andelshavere inden erhvervelse af ejendommen. Overholder en rådgiver ikke andelsboliglovens regler om krav til budgetter i forbindelse med rådgivning om stiftelse af en andelsboligforening, vil der som udgangspunkt kunne statueres et rådgiveransvar.

Da der typisk deltager en rådgiver ved stiftelsen, vil det være denne, der er ansvarlig for fremskaffelse af materialet. Det er ikke fundet nødvendigt at præcisere dette nærmere i lovteksten.

For så vidt angår spørgsmålet om udvidelse af acceptfristen bemærkes, at der med lovforslaget indføres krav til budgetter, der skal sikre gennemsigtighed. Der udarbejdes allerede i dag en række budgetter, og de nye regler stiller en række indholdsmæssige krav til, hvordan budgetterne skal udformes. Der vurderes ikke at være behov for udvidelse af acceptperioden, da de indholdsmæssige krav til budgetterne ikke umiddelbart vil ændre på selve stiftelsesprocessen.

For så vidt angår budgetkravet for vedligeholdelsesposten fremgår det af bemærkningerne til lovforslaget, at posten til vedligeholdelse – ligesom regnskabsposterne for vedligeholdelse i Erhvervsstyrelsens modelregnskab for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven – skal indeholde udgifter til dels almindelig, løbende vedligeholdelse og udgifter til større, planlagte opgaver i forbindelse med genopretning og renovering. Beløbet opgøres for hele ejendommen og pr. m² bruttoetageareal. Hermed sikres, at det afsatte beløb til vedligehold vil kunne

sammenlignes med de beløb, der efter boligreguleringslovens kapitel III skal afsættes til vedligeholdelse af udlejningsejendomme.

Det fremgår endvidere af lovbemærkningerne, at det herefter vil være muligt for de potentielle andelshavere at foretage en direkte sammenligning af, om det beløb, der er afsat til vedligeholdelse af den ejendom, de har fået tilbudt at købe, er mindre, lig med eller større end det beløb, der pligtmæssigt skal afsættes til vedligehold i ejendommen som udlejningsejendom efter boligreguleringslovens regler.

Der foreslås således en løsning, hvor posten til vedligeholdelse bliver synliggjort på en sådan måde, at der er mulighed for sammenligning, så eventuel underbudgettering vil kunne gennemskues.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har ikke fundet det nødvendigt, at stille indholdsmæssige krav til vedligeholdelsesposten.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer af forslaget.

3. Oplysningspligt for ”andre långivere”

Ejendomsforeningen Danmark er positiv indstillet overfor forslaget men anfører, at de savner mulighed for, at leverandører kan validere oplysninger.

Kommentar:

Der er i dag mulighed for at penge- og realkreditinstitutter kan kontrollere de oplysninger, som de overfører til indberetningssystemet for nøgleoplysninger. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter er i dialog med penge- og realkreditinstitutterne om, hvorvidt der kan tilføjes en funktion, der giver indberetter bedre mulighed for at se, hvilke lån som fremgår af den enkelte forenings skema.

Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer af forslaget.

4. Obligatorisk CVR-registrering af andelsboligforeninger

Ejendomsforeningen Danmark og *Finansrådet* finder det meget positiv, at der indføres obligatorisk CVR registrering af andelsboligforeninger, hvilket vil sikre entydig identifikation og administrative lettelse for sektoren.

Danske Advokater og *Danske Boligadvokater* finder forslaget nødvendigt i forhold til den aktuelle digitalisering.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, *Realkreditforeningen* og *Realkreditrådet* støtter forslaget.

Realkreditforeningen og *Realkreditrådet* forudsætter, at der skal være en vis periode for registrering i CVR.

Kommentar:

De nye regler om obligatorisk CVR registrering træder i kraft den 1. januar 2015. Andelsboligforeninger der efter denne dato ikke har et CVR-nummer, eller som er registeret som frivillig forening, vil skulle lade sig registrere korrekt. Foreninger skal registreres sig hurtigst muligt, men der er ikke nogen fast frist herfor.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer af forslaget.

5. Høring

Lovforslaget har været sendt i høring hos følgende organisationer og myndigheder m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsbasen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Finansrådet, Forbrugerrådet, Foreningen af andelsboligforeninger i krise, FSR - danske revisorer, Grundejernes Investeringsfond, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Vestre Landsret og Østre Landsret.