

Ministeriet for BY, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K

København, den 24. september 2014

Vedr. j.nr. 2013-3181, Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) takker for det fremsendte udkast til lovforslag. ABF har følgende kommentarer til lovforslaget:

ABF er positiv overfor alle 3 punkter i lovforslaget, men har dog nogle kommentarer, især til forslaget om at hæve grænsen for minimumsdeltagelse. ABF's kommentarer er følgende:

ABF er principielt enig i, at der bør stilles skærpede krav til budgetter m.v. som foreslået med den nye § 3 a.

Ministeriets forslag indeholder imidlertid ikke nærmere bestemmelser om, hvem disse oplysninger skal forelægges for, eller hvor lang tid ejendommens beboere skal have materialet inden indmelding i andelsboligforeningen foretages. ABF finder det væsentligt, at de lejere, som skal tage stilling til, hvorvidt de ønsker at gennemføre køb af en ejendom og melde sig ind i en andelsboligforening, får alle de oplysninger i tilstrækkelig god tid, så de individuelt kan bedømme deres egen økonomi og drøfte det med egne personlige rådgivere. Når samtidig tilbudspligten i lejelovens § 103 kræver en acceptfrist på 10 uger – hvilket i forvejen er relativ kort tid – kan de skærpede krav medføre en for tidspresset situation, hvilket i sidste ende kan forringe kvaliteten. ABF mener derfor, at en længere acceptfrist og skærpede krav til fremlæggelse af budgetter *samlet* vil være den bedste løsning.

Derimod mener ABF ikke, at der er behov for at stille krav om at 2/3 af lejerne af beboelseslejligheder bliver medlemmer af foreningen ved erhvervelsen.

En forhøjelse fra 50 % til 66,67 % vil betyde, at det vil være praktisk talt umuligt at stifte andelsboligforeninger efter lejelovens regler om tilbudspligt. På trods af, at reglen om tilslutningsprocent udgår af lejelovens kapitel om tilbudspligt, vil den være gældende for alle andelsboligforeninger, også stiftet efter tilbudsreglerne, når den indsættes i andelsboligforeningslovens § 2, stk. 1.

Efter at boligstøttereglerne er ændret for pensionister, således at pensionister ikke kan få boligstøtte som tilskud, men kun som lån til betaling af boligafgift i en andelsboligforening, er det ofte ikke en fordel for pensionister at tilslutte sig køb af deres ejendom, og melde sig ind i en andelsboligforening. Hele denne gruppe af lejere er derfor reelt uden for muligheden for at melde sig ind i en af lejerne stiftet andelsboligforening.

**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 4800 medlemsforeninger og repræsenterer knap 100.000 andelshavere.



Med et forøget krav om forhøjelse af tilmeldingsprocenten til 66,67, vil det efter ABF's vurdering være næsten umuligt at opnå tilstrækkelig tilslutning i den samlede lejergruppe for at gennemføre lejekøb og stifte en andelsboligforening efter lejelovens regler om tilbudspligt. Det vil gøre reglerne om tilbudspligt illusoriske.

ABF foreslår derfor, at tilslutningsprocenten såvel i andelsboligforeningslovens § 2, stk. 2 som i lejelovens § 103, stk. 5 alene forhøjes til 60 % af ejendommens lejere efter hoveder (beboelseslejligheder).

Denne forhøjelse af tilslutningsprocenten vil efter vores vurdering give den nødvendige sikkerhed for, at en stiftelse af en andelsboligforening altid sker efter et udbredt ønske hos et markant flertal af ejendommens lejere.

Ad § 1 nr. 2, § 3 b.

ABF er enig i, at alle foreninger skal være registreret i Det Centrale Virksomhedsregister. Det angives i bemærkningerne, at en del andelsboligforeninger er registreret som "Frivillig forening" med branchekoden "andre organisationer og foreninger", og at nogle foreninger kun er registreret for en 3-årig periode. ABF går ud fra, at Ministeriet vil sørge for orientering, således at andelsboligforeninger der er registreret med virksomhedsform "frivillig forening" bliver omregistreret. Endvidere går ABF ud fra, at alle foreninger, der er registreret som "Privat andelsboligforening", ikke behøver at forny registreringen hvert 3. år.

Med venlig hilsen

Jan Hansen
Direktør

Høringssvar fra Andelsbasen.dk om forslag til ændring af lov om andelsboligforeninger.

I går aftes (23. september) blev endnu en andelsboligforening født. En stiftelse, med mange udeladelser, fejl informationer og i det hele taget meget en meget risikofyldt stiftelse for de kommende andelshavere.

Det er med disse briller dette høringssvar er skrevet, det er også skrevet af Danmarks eneste virksomhed med en database som dækker over 110.000 andelsboliger i over 2.500 foreninger.

Jeg savner generelt en analyse af området – hvordan lovgivning uden analyser kan forekomme er kritisabelt. Andelsbasen.dk er en lille virksomhed og har ikke de økonomiske midler til udnytte den viden jeg har i min database til at skrive et udførligt høringssvar. Svaret til derfor bygge på de punkter som andelsbasen.dk har viden om er fejlbehæftet i forhold til den viden jeg har fra min database. Svaret bygger altså på viden og IKKE på gæt.

//

Karensperiode, svaret til rådgiver ansvaret – dette giver basis for misinformation fra stifter, så foreningen bliver stiftet, dette var også tilfældet ved foreningens stiftelse i går aftes. Udgangspunktet for lovgivning bør være at beskytte køberne ikke rådgiverne. Der før også gøres op med no-cure no-pay modellen, jeg har endnu ikke set en stiftelse hvor modellen ikke har indflydelse på rådgivers holdning til stiftelsen. Dette gælder sig skriftligt (prospekt, budget m.m.) eller mundtligt på "vækkelsesmøder" og den stiftende generalforsamling.

Andelsbasen.dk støtter at foreninger skal stiftes med et solidt økonomisk grundlag, svarende til ejerboligmarkedet. Hvor mindst 5 % af købssummen for ejendommen skal lægges af andelshaverne kontant. Dette bør gælde både 1. pant (foreningens gæld) og 2. pant (andelshavernes gæld). Alternativt skal foreningens gæld ved stiftelsen kun udgøre max 80 procent af købsprisen, de sidste 20% skal altså finansieres af de kommende andelshaver. I går aftes var forholdet 2000 kr. fra andelshaverne mod en gæld til foreningen på ca. 29.000 kr. svarende til 6,5%.

Andelsbasen.dk støtter forslaget om budgetter – men med en note om erstatningsansvar ved fejlbehæftede budgetter. Vi anbefaler at perioden for ansvar udvides til mindst 5 år, så stifter kan gøres ansvarlig for "dårlig" budgetlægning. Der skal dog ved betegnelsen "dårlig" budgetlægning, tages forbehold for ekstraordinære forhold – manglende overblik over vedligeholdelsen er IKKE et ekstra ordinært forhold, men en del af rådgivers ansvar i stiftelses proces.

Længden af budgettet bør afspejle løbetiden på foreningens finansieringsprofil. For stiftelser med afdragsfrihed bør første budgetår med afdrag medtages. Er foreningen stiftet med variabelt forrentede lån også banklån/kassekreditter skal en risikoprofil +1/-1 % renteændring opgøres i forhold til budgettet. Desuden skal en rentekurve for det omtalte lånetype 10 år tilbage medtages. Så køberne kan se udsvingene i renten historisk. Grafen skal tydeligt angive høj og bund i rentemarkedet.

Forslaget om 2/3 deltagelse bør øges i foreningen med erhvervsejendomme – da køber i disse ejendomme påfører sig yderligere risiko ved udlejningsvirksomheden. I tilfældet fra i går, vil en ændring i tomgang på erhverv koste en boligafgift stigning på 9,6 % pr. måned. Dette tal ville være faldende ved højere tilslutning.

Forslag om at salg af boliger ikke må indgå i budgettet – overholdes i dag, men der stiftes foreninger med underskud i budgettet som finansieres med en kassekredit. Det forklares så mundligt at foreningen kan nedbringe kassekrediten ved frasalg.

Andelsbasen.dk har bemærket at der i dag er et likviditetsmæssigt underskud i alle andelsboligforeninger på 11,6% - hvilket giver mig en viden om at dem som lægger budgetter ikke har tilstrækkelig viden om budgetlægningen eller at andelsboligforeningerne netto ønsker at gældsætte sig fremfor at egenkapital finansierer. Med den viden er det vigtigt at "fejl" og ansvar tydeliggøres overfor stifter af andelsboligforeningen.

Viden om den reelle vedligeholdelsesomkostning er ikke tilstedet i det nuværende andelsboligmarked. De tal som omtales at administratorer, revisorer etc svarer ikke overens med de reelle omkostninger. Der er op mod 60-70% afvigelse. Dette vil også have indflydelse ved en stiftelse.

Andelsbasen.dk mener ikke at den kommende lovgivning kommer ind til kærnen i udfordringerne for andelsboligmarkedet. Kærnen handler om ansvar og muligheden for efterfølgende at kunne forfølge det ved domstolene. Det er ikke altid realkrediten og bankerne som er årsagen til problemerne, men i langt højere grad de rådgiver som har stiftet foreningen. Udfordringen er at disse altid kan retsforfølges pga. perioden for rådgiver ansvar. Ofte vælger foreningen også efterfølgende samme rådgiver i en periode, hvorefter "børnesygdommen" først kommer frem når rådgiver er væk. Denne erfaring er meget tydelig ved gennemgang af regnskaberne fra de foreninger som er stiftet efter 2005.

Tårnby, den 24. September 2014

Tejs Carstensen
Andelsbasen.dk
Iværksættertårnet
2770 Kastrup
Tlf. 2725 0950
www.andelsbasen.dk
tvc@andelsbasen.dk

**Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K**

Att.: Fuldmægtig

**Vedr.: MBBL ID nr.: 468873 / j.nr. 2013-3181 – Høring over forslag til
lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre bolig-
fællesskaber (ABL)**

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) kvitterer hermed for modtagelsen af ovenstående høring.

DE skal indledningsvist bemærke, at foreningen er meget enig med ministeriet i, at der bør sættes højere krav til at sikre det økonomiske grundlag ved stiftelse af andelsboligforeninger. Det er af yderste vigtighed for andelsboligmarkedet, at købere af andelsboliger kan gennemskue, hvad de køber og hvilke risici der er forbundet hermed – og at disse risici er så begrænsede som muligt. Tryghed, gennemsigtighed og sikkerhed for forbrugerne er af afgørende betydning for omsætteligheden af andelsboligerne. DE er derfor generelt positivt stemt overfor de foreslåede ændringer.

DE anser også, at det er en stor fordel, at der kommer til at være overensstemmelse mellem reglerne i andelsboligloven og lejeloven vedr. kravene til stiftelse af andelsboligforeninger. Dette giver grundlæggende en bedre forståelse af reglerne. For fuldstændighedens skyld kan der evt. indsættes en henvisning i lejelovens § 103, stk. 5 til bestemmelserne om stiftelse af andelsboligforeninger i ABL.

DE anser dog, at de i lovforslaget omhandlede regler også bør gælde for stiftelse af andelsboligforeninger i nyopførte ejendomme – og ikke kun for stiftelse af andelsboligforeninger i udlejningsejendomme. Flere af de andelsboligforeninger, der i dag har en usund økonomi, er stiftet i nyopførte ejendomme, da boligmarkedet var på sit højeste i midten af 00'erne. Der bør generelt ikke være forskel på kravene til stiftelse af andelsboligforeninger, afhængigt af om foreningen køber ejendommen af en udlejer eller en projektudbyder.

Herudover har DE flg. bemærkninger til lovforslagets enkelte dele:

1. Grænsen for minimumsdeltagelse hæves fra 1/3 til 2/3 (forslagets pkt. 1):

DE anser, at grænsen for minimumsdeltagelse af andelshavere ved stiftelse af andelsboligforeninger i ABL er for lav i dag, og at der derfor med de nuværende regler kan stiftes andelsboligforeninger på et alt for ustabil økonomisk grundlag.

Den foreslåede ændring vil med overvejende sandsynlighed betyde, at der fremover vil blive stiftet færre andelsboligforeninger. Dette vil for så vidt være acceptabelt, så længe de nye regler udelukkende afholder foreninger med dårlig/ustabil økonomi i at blive stiftet.

DE anser, at et krav om, at minimum 2/3 af beboerne skal være andelshavere på stiftelsestidspunktet, i visse tilfælde vil være for højt sat. Det kan betyde, at foreninger, som ellers kunne have været stiftet med en fornuftig økonomi, ikke stiftes pga. denne regel. Det kan derfor overvejes, om grænsen skal fastholdes på minimum 1/2 af beboerne, som der fremgår af lejelovens § 103, stk. 5 i dag.

DE anser, at et krav om minimum deltagelse af 1/2 af beboerne på stiftelsestidspunktet kombineret med lovforslagets krav om fremlæggelse af budgetter og prognose, tilstrækkeligt vil sikre stiftelsen af andelsboligforeninger med sunde økonomier.

2. Udarbejdelse af budgetter og prognoser (forslagets pkt. 2):

Det bør fremgå tydeligt af lovtæksten, *hvem* der har pligt til at udarbejde og udlevere disse nævnte budgetter og prognoser til køber.

Det bemærkes i denne forbindelse, at i henhold til lejelovens § 103 er det udlejers (sælgers) pligt at udlevere diverse dokumenter til lejerne (køberne), således at lejerne ud fra det foreliggende materiale kan tage stilling til, om de vil købe den pågældende ejendom og stifte en andelsboligforening eller ej.

Såfremt pligten hertil påhviler køber/købers rådgivere, dvs. andelsboligforeningen og herunder de kommende andelshaveres rådgivere, kan der opstå visse praktiske problemer, såfremt kredsen af kommende andelshavere udskiftes under vejs – hvem skal i så fald betale for udarbejdelsen af disse dokumenter? Herudover er det slet ikke sikkert, at andelsboligforeningen har deres egen rådgiver. I visse tilfælde ses det, at hver enkelt andelshaver går til deres egen rådgiver for at vurdere det fremsendte materiale fra sælgeren.

Oplysning om udgifter til fremtidig vedligeholdelse bør anslås ud fra en objektiv vurdering af ejendommens stand. Mange udlejningsejendomme bliver ikke vedligeholdt i samme omfang som ejendomme ejet af andelsboligforeninger. Det vil fsva. sådanne ejendomme give et misvisende billede af foreningens fremtidige vedligeholdelsesomkostninger, såfremt disse er baseret på, hvad udlejeren tidligere har brugt på vedligeholdelse af ejendommen. Herudover er den enkelte lejer oftest ikke i besiddelse af disse oplysninger, hvorved de vil have svært ved at angive disse og/eller sammenligne hermed.

Såfremt reglerne også indføres fsva. nyopførte ejendomme, bør disse udgifter naturligvis også anslås ud fra en objektiv vurdering af ejendommens stand, hvilket vil være et yderst begrænset beløb, eftersom der er netop er tale om en nyopført ejendom.

Øvrige kommentarer i forbindelse med ændring af andelsboligloven:

DE er som sagt yderst tilfredse med, at andelsboligforeningsloven nu foreslås ændret med henblik på at imødegå nogle af de problemer, som eksisterer på andelsboligmarkedet.

DE har dog gennem de sidste år påpeget, at der eksisterer yderligere problemstillinger på området, som nærværende lovforslag ikke tager højde for. Der skal i denne forbindelse henvises til DE's Hvidbog "Reform af andelsboligmarkedet – 5 udfordringer med løsningsforslag" fra marts 2012.

Maksimalprisbestemmelsen i ABL § 5:

DE har over en længere periode oplevet, at den nuværende maksimalprisbestemmelse i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1 volder uforholdsmæssigt mange problemer for forbrugerne i forbindelse med køb og salg af andelsboliger.

For det første hersker der generelt stor usikkerhed omkring opgørelsen af andelsværdierne som følge af Højesteretsafgørelserne UfR.2013.1076 samt UfR.2013.1093, der statuerer, at andelsværdierne skal reduceres automatisk, såfremt der indtræder et væsentligt fald i foreningens formue mellem to generalforsamlinger.

Herudover anser DE, at der generelt bliver brugt uforholdsmæssigt mange ressourcer på at beregne disse maksimalpriser. I en standardsag er der som hovedregel involveret en revisor, et eller flere medlemmer af andelsboligforeningen bestyrelse, en administrator, en vurderingsmand og evt. en ejendomsmægler i forbindelse med opgørelse og godkendelse af maksimalprisen for den enkelte andelsbolig.

Hidtil blev et meget stort antal af alle andelsbolighandler gennemført til priser, der lå (i visse tilfælde langt) under maksimalpriserne. I dag meldes der dog om, at især i Hovedstadsområdet er priserne på andelsboligerne steget voldsomt, og disse sælges i dag til maksimalpriserne. I resten af landet ligger markedspriserne stadig som hovedregel under maksimalpriserne.

I Hovedstadsområdet er der derfor stor fokus på opgørelsen af maksimalpriserne, og at dette bliver gjort korrekt, således at hverken køber eller sælger efterfølgende kan påberåbe sig, at der er begået fejl. Som professionel rådgiver er det derfor yderst vigtigt, at der er fuldstændig klarhed omkring reglerne vedr. opgørelse af maksimalprisen, hvilket ikke er tilfældet i dag. Herudover er der igen forbrugere (både købere og sælgere), som forsøger at gennemføre handler med "penge under bordet" for at handle andelsboligerne til de reelle markedspriser. Dette skyldes bl.a. at boligpriserne i området er steget, mens andels-

værdierne er stagneret. Sidstnævnte skyldes dels en stagnation i priserne på udlejningsejendomme samt de manglende nye offentlige vurderinger, jf. ABL § 5, stk. 2, litra b) og c). Dette er generelt en meget usund situation for andelsboligmarkedet.

I (det meste af) resten af landet ligger markedspriserne for andelsboligerne som sagt stadig et godt stykke under den lovpligtige maksimalpris, og det kan derfor forekomme formålsløst, at der bruges så mange ressourcer på at udarbejde disse.

Af hensyn til ovenstående og som følge af det indledende hensyn til tryghed, gennemsigtighed og sikkerhed for forbrugerne, bør maksimalprisbestemmelsen ophæves.

Til sammenligning kan refereres til Sverige, hvor der findes den sammenlignelige boligform "bostadsrettigheder", hvor der ikke er maksimalpriser.

Alternativt bør opgørelsen af maksimalpriserne simplificeres og reglerne gøres mere forståelige. Dette kan f.eks. ske ved indsætte en bestemmelse om, at andelsværdierne er gældende fra generalforsamling til generalforsamling, uanset hvordan andelsboligforeningens formue bevæger sig i løbet af året. Herudover bør der fastsættes ensartede procedurer for opgørelse af forbedringer, mangler, særlig tilpasset inventar etc..

Anvendelse af reguleringsklausuler:

Der bør indsættes en bestemmelse i andelsboligloven, som endeligt fastslår, hvorvidt det er muligt i købsaftalen mellem køber og sælger at aftale, at købsprisen sættes op eller ned i henhold til den andelsværdi, der vedtages på den næste generalforsamling – de såkaldte "reguleringsklausuler". På nuværende tidspunkt eksisterer der divergerende retspraksis på området, hvorfor en afklaring heraf er ønskværdig.

Anvendelse af begrebet "statsautoriseret":

Fsva. ABL § 5, stk. 2, litra b) skal DE desuden påpege, at det fremgår af lov nr. 526/2014 om formidling af fast ejendom § 7, stk. 3, at betegnelsen "statsautoriseret" ikke længere må benyttes. Loven træder i kraft den 1. januar 2015.

Udlevering af Nøgleoplysningsskemaer:

DE er generelt meget positiv overfor, at der er indført pligt til udarbejdelse og udlevering af Nøgleoplysningsskemaer ved salg af andelsboliger. Det bør dog på sigt overvejes, om Nøgleoplysningerne skal indarbejdes i foreningens regnskab, således at alle økonomiske oplysninger om foreningen indeholdes i ét samlet dokument i stedet for to som det er i dag (årsrapport og Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen).

Sikkerhed for indbetaling af købesummen til andelsboligforeningen:

Endelig skal opmærksomheden henledes på andelsboliglovens § 6, stk. 7, hvoraf det fremgår, at hele købesummen skal indbetales til andelsboligforeningen. Andelsboliger handles i dag til væsentlige købesummer – i de større byer ses mange udbudspriser over kr. 1.000.000. I forbindelse med indbetaling af købe-

summen til andelsboligforeningen eller administrator, er der ingen form for sikkerhed eller garantistillelse overfor forbrugerne i tilfælde af andelsboligforeningens eller administrators konkurs el.lign. situation. Dette kan medføre store vanskeligheder for forbrugerne, og i de værste tænkelige tilfælde kan det medføre store tab for især sælgerne af andelsboligerne. DE har hørt om et tilfælde, hvor hele købesummen blev indbetalt på en konto, som efterfølgende viste sig at tilhøre formanden for foreningen, og hvor formanden inkl. købesum var forsvundet på overtagelsesdagen.

Tinglyst adkomst for andelsboliger:

Et sidste ønske fra DE er, at der indføres tinglyst adkomst på andelsboliger, inkl. angivelse af handelspris, som det kendes fra ejerboliger. På nuværende tidspunkt registreres adkomst og handelspris for andelsboligerne udelukkende hos andelsboligforeningerne, jf. bl.a. reglerne om udstedelse af adkomsterklæringer ved pantsætning af andelsboliger. Ved indførelse af tinglyst adkomst på andelsboliger ville hele andelsboligmarkedet blive langt mere gennemsigtigt – både i forhold til hvem der er adkomsthaver, samt hvordan prisudvikling, omsætningshastighed etc. er på dette marked. Herudover ville andelsboligforeningerne blive fritaget for den administrative byrde, der ligger i at skulle udarbejde adkomsterklæringer i forbindelse med pantsætning af andelsboligerne.

--oOo--

Såfremt ministeriet har yderligere spørgsmål eller kommentarer, står foreningen naturligvis til Deres disposition.

Med venlig hilsen



Barbara Westengaard-Hildinge
Advokat og Ejendomsmægler MDE
Dansk Ejendomsmæglerforening, Mæglerfaglig afdeling
e-mail: bwh@de.dk
Dir. tlf.: 32 64 45 77

Ministeriet for by, bolig og landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K.

Vesterbrogade 32
1620 København V

DATO: 25. september 2014
J.NR.:
REF.: ale

(Fremsendt pr. mail til boliglov@mbbl.dk, pml@mbbl.dk, jf@mbbl.dk)

Vedr.: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger m.v.) (j. nr. 2013-3181)

1. Indledning

Ved mail af 27. august 2014 har Danske BOLIGadvokater og Danske Advokater modtaget forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber i høring med høringsfrist den 24. september 2014 kl. 12.

Udkastet giver anledning til følgende bemærkninger

Ad 1) Det skal fremhæves, at kravet om deltagelse af mindst 2/3 af lejerne i praksis i mindre beboelsesejendomme vil medføre et tilslutningskrav på mellem 70-80% af lejerne, og der er således i praksis risiko for at mindre ejendomme ikke vil kunne stifte en andelsboligforening som følge af en meget væsentlig skærpelse af tilslutningskravet.

Et krav om en fast tilslutningsprocent/tilslutningsandel bevirker endvidere en risiko for, at foreninger ikke kan opnå tilstrækkelig tilslutning, såfremt en ældre lejermasse til en billig husleje er bosiddende i ejendommen, selvom foreningen driftsøkonomisk kan stiftes forsvarligt.

Det kan ligeledes fremhæves, at tilslutningsprocenten ved stiftelse historisk ikke har givet driftsmæssige problemer.

Ad 2) Indledningsvis kan forbud mod budgettering med fremtidig salg af ledige lejelejligheder tiltrædes, da en sådan budgettering må anses for særdeles usikker.

Med hensyn til krav til budgettering med relevante finansieringsforslag samt sammenligneligt budget med afdrag på lån skal det indledningsvist overvejes, om det bør være hensigten for en andelsboligforening at opnå at være gældsfri. En gældsfri andelsboligforening vil alt andet lige have en høj andelskrone og derved en høj pris for andelsboligerne, som potentielle købere i så tilfælde skal finansiere via banklån til højere rente, end andelsboligforeningen kan belåne til. Det bør derfor overvejes, om målsætningen for en andelsboligforening skal være at blive gældfri.

Kravene til driftsbudgetterne er naturlige, men åbner op for en problematik om tilvejebringelse af tilstrækkelige oplysninger for at udarbejde disse budgetter. Det er uklart i forhold til lovforslaget, om sælger af ejendommen skal stille oplysninger til rådighed, eller om lejerne selv skal tilvejebringe disse oplysninger.

Såfremt det er lejerne selv, der skal tilvejebringe disse oplysninger, er det af afgørende betydning, at lejerne får kvalificeret rådgivning fra uvildige rådgivere. Lejerne vil dog i praksis næppe afholde de væsentlige omkostninger, der er forbundet med udarbejdelse af vedligeholdelsesplan samt stiftelsesbudget uden at have sikkerhed for, at andelsboligforeningen kan blive stiftet, og uden at have sikkerhed for, at andelsboligforeningen også kan erhverve ejendommen. Dette forhold kan medføre, at lejerne vil være motiverede for at vælge rådgivere, hvis aflønning er direkte afhængig af, at stiftelsen reelt bliver gennemført.

Endvidere vil lejelovens 10-ugers frist vanskeliggøre processen, idet interesserede lejere først skal have afstemt de øvrige beboeres interesse i stiftelse af andelsboligforening, herunder om kravet på 2/3 overhovedet kan forventes opfyldt, hvorefter arbejdet med henblik på vedligeholdelsesplan skal iværksættes.

Med henblik på prognose for hele finansieringsperioden er det naturligt, at eventuelle udløb af afdragsfrihedsperiode kan kræves beskrevet, men med hensyn til eventuelt variabel forrentet lån vil det ikke være muligt at gisne om fremtidig renteutvikling, hvorfor det anbefales, at prognosen i stedet bliver en beskrivelse af risici ved finansieringen.

For så vidt angår krav om andelsboligforeningens registrering i Det Centrale Virksomhedsregister giver dette ikke anledning til bemærkninger, idet dette findes nødvendigt i forhold til den aktuelle digitalisering.

Danske BOLIGadvokater og Danske Advokater står gerne til rådighed for en yderligere uddybning af ovennævnte bemærkninger.

Med venlig hilsen

Danske Advokater


Helle Hübertz Krogsøe
Vicedirektør

Danske BOLIGadvokater®


Niels Erlandsen
Bestyrelsesmedlem

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Sendt pr. email til boliglov@mbbl.dk
(cc/ pml@mbbl.dk og jf@mbbl.dk).

Dato 24. september 2014
Ref: JAL

Advokatfuldmægtig/ Juridisk konsulent
Jane Qvist Lorenzen
Telefon +45 33 12 03 30
jal@ejendomsforeningen.dk

Hørings svar til udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfælleskaber (Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger m.v.) – jeres j.nr. 2013-3181.

Ejendomsforeningen Danmark gør opmærksom på, at det er af afgørende betydning for os, at de andelsboligforeninger der bliver stiftet, stiftes på grundlag af en velfunderet og sund økonomi. Vi har herefter følgende bemærkninger til udkast til lovforslaget:

Obligatorisk CVR-registrering

Ejendomsforeningen Danmark kvitterer for ministeriets imødekommenhed over for tidligere fremsatte ønsker om at indføre obligatorisk cvr-registrering af andelsboligforeninger. Indførelse af krav om obligatorisk cvr-registrering bevirker, at selvadministrerende foreninger og administratorer ikke løbende skal foretage en fornyelse af cvr-registrering med de risici, der er forbundet hermed, herunder manglende fornyelse af cvr-registrering og flere cvr-numre pr. andelsboligforening. Indførelse af obligatorisk krav om cvr-registrering vil derfor bidrage til en entydig identifikation af andelsboligforeningerne.

Budget og prognose

Ejendomsforeningen Danmark er imødekommende over for, at lejerne eller deres rådgivere skal udarbejde et budget indeholdende henholdsvis drift-, status og likviditetsbudget for minimum de første 10 år på baggrund af de indhentede finansieringstilbud samt et skyggebudget på baggrund af et 30-årigt, fastforrentet lån med afdrag, såfremt dette ikke allerede er udarbejdet på baggrund af et indhentet finansieringstilbud.

Vi finder det endvidere positivt, at der ved udarbejdelse af budgettet ikke må indarbejdes spekulative overvejelser om frigørelse af værdi ved frasalg af restlejligheder, ligesom det er positivt, at kommende omkostninger til vedligeholdelse af foreningens faste ejendom skal medtages som en post på budgettet.

Kravet om, at budgettet skal indeholde et drift-, status og likviditetsbudget, fremgår alene af bemærkningerne til lovforslaget. Med henblik på at skærpe hjemmelsgrundlaget og fremhæve kravet om, at der ikke alene skal udarbejdes et budget, men at budgettet skal indeholde et drift-, status og likviditetsbudget, foreslår Ejendomsforeningen Danmark, at kravet også fremgår af selve lovteksten.

Udarbejdelse af budget kan være medvirkende til at højne informationsniveauet hos lejerne i forbindelse med beslutning om stiftelse af en andelsboligforening. Lejerne har ved stiftelse af en andelsboligforening ofte tilknyttet en professionel rådgiver, der rådgiver og forestår stiftelsen af andelsboligforeningen. Siden ministeriet skærper kravene til brug for stiftelse, må ministeriet enten mene, at andelshaverne i nogle tilfælde har modtaget dårlig rådgivning fra deres rådgiver eller har stiftet en andelsboligforening med dårlig økonomi ved at tilsidesætte god professionel rådgivning.

Såfremt ministeriet mener, at andelsboligforeningerne er stiftet på baggrund af dårlig rådgivning, så afhjælper ministeriets forslag ikke problemstillingen, da det er de samme rådgivere, der efter vedtagelse af lovforslaget vil skulle udarbejde, fremlægge og rådgive på baggrund af de skærpede krav til stiftelse.

Administratører fremlægger adskillige gange i løbet af et år årsrapporter og budgetter på generalforsamlinger. På baggrund af dette erfaringsgrundlag finder Ejendomsforeningen Danmark det yderst tvivlsomt, at lejeren på egen hånd kan udnytte den øgede oplysningsforpligtelse, hvorfor lejerne vil læne sig op af rådgivningen fra den professionelle rådgiver.

Det, der i realiteten er behov for, er en uvildig rådgiver, der gennemgår den stiftende rådgivers forslag til stiftelsesgrundlag.

Prognose for år 11 og op til år 30

Ejendomsforeningen Danmark har sympati for bevæggrundene for udarbejdelsen af en prognose for den resterende del af finansieringsperioden. Det fremgår af de specielle bemærkninger, at *"Prognoseberegningerne vil således kunne synliggøre udviklingen i økonomien efter ophør af en eventuel 10 årig afdragsfri periode på lånet eller som følge af et trappelån, hvor renten stiger i hele finansieringsperioden. Der kan også være tale om beregninger af konsekvenser ved nødvendig vedligeholdelse som f.eks. fremtidig udskiftning af ejendommens tag"*.

Vi gør opmærksom på, at f.eks. en vedligeholdelsesplan, udarbejdet på stiftelsestidspunktet, sjældent er retvisende for vedligeholdelsesstanden af en bygning meget længere end 5-7 år. Kvaliteten og brugbarheden af prognosen i forbindelse med omkostninger til vedligeholdelse udarbejdet 11 år tidligere (på stiftelsestidspunktet) er derfor minimal. Prognosen kan på visse punkter hurtigt udgøre en falsk tryghed for andelshaverne.

Minimumsdeltagelse af 2/3 af lejerne

Fastlæggelse af niveauet for minimumsdeltagelse af lejere ved stiftelse af en andelsboligforening er en balancegang mellem på den ene side, at det stadig skal være realistisk at kunne opnå tilstrækkelig tilslutning hos lejere til at kunne opfylde kravet om minimumsdeltagelse, og på den anden side at sikre tilstrækkelig tilslutning til stiftelse af en andelsboligforening med en sund økonomi.

Med henvisning til den indledende bemærkning om, at Ejendomsforeningen Danmark prioriterer kvaliteten (økonomisk velfunderet) frem for kvantiteten af en nystiftede foreninger, vurderer Ejendomsforeningen Danmark det nye krav om minimumsdeltagelse af 2/3 af lejerne til at være i den høje men acceptable ende.

Udvidelse af hjemmelsgrundlaget for indsendelse af finansielle nøgleoplysninger

Ejendomsforeningen Danmark er positiv over for udvidelsen af långivere, der skal indsende oplysninger til brug for nøgleoplysningsskema. Derved bliver nøgleoplysningsskemaet mere fyldestgørende.

Ejendomsforeningen Danmark savner imidlertid, at leverandører af oplysninger, herunder finansielle institutter og andre långivere, får mulighed for at verificere de oplysninger, som de selv har uploadet i systemet. Der er således behov for, at der åbnes adgang til at disse leverandører kan komme ind på nøgleoplysningsskemaet og kontrollere, hvorvidt de finansielle oplysninger fremgår korrekt i forhold til de oplysninger, de har uploadet.

Økonomiske omkostninger

Øgede krav til oplysninger og udarbejdelse af budgetter m.v. bevirker normalt, at de økonomiske omkostninger forøges. Ejendomsforeningen Danmark finder det tvivlsomt, at omkostningerne vil være på et så lavt niveau, at det kan medtages til 0 kr.

Øvrige emner

I forbindelse med administration af andelsboligforeninger oplever vores medlemmer et tilbagevendende problem med, at der ved stiftelse af en andelsboligforening ikke er taget højde for udligning af boligudgiften.

Ved stiftelse af andelsboligforeninger overgår lejens størrelse for lejermålet ofte til at udgøre boligydelsesstørrelse. Da forskellen i lejens størrelse ofte afhænger af forbedringer i de enkelte lejermål, vil lejens størrelse være større i lejermål, der er i en bedre stand end andre.

Når lejelejligheden omdannes til en andelsbolig, fortsætter andelshaveren typisk med betale en højere boligydelse end andelshavere med en andelsbolig i dårligere stand. Forbedringerne i andelslejligheden afskrives imidlertid over en årrække. På trods af at andelshaveren ikke længere har en andelsbolig i bedre stand end de øvrige andelshavere, skal han fortsat betale en højere boligydelse.

En ændring af forholdet mellem andelshavernes boligydelse vil typisk kræve enstemmighed på generalforsamlingen, hvilket kan være meget svært at komme igennem med i praksis. Det er derfor vigtigt, at der allerede på stiftelsestidspunktet bliver taget hånd om problemstillingen, således at det fremgår af stiftelsestidspunktet, hvordan boligydelsen med tiden tilpasses f.eks. efter areal.

Venlig hilsen

Lars Brondt
Juridisk direktør



Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4, 2.
1117 København K

Sendt via e-mail til: boliglov@mdbl.dk
med kopi til: pml@mdbl.dk og jf@mdbl.dk

Svar på høring over andelsboligloven – j.nr. 2013-3181

23. september 2014

Finansrådet har med e-mail af 27. august 2014 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter modtaget materiale til høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger m.v.).

Finanssektorens Hus
Amallegade 7
1256 København K

Generelt støtter Finansrådet lovforslagets hovedformål om at sikre, at andelsboligforeninger fremover stiftes på et solidt økonomisk fundament.

Telefon 3370 1000
Fax 3393 0260

Konkret finder Finansrådet det meget positivt, at der med lovforslaget indføres obligatorisk CVR-registrering af andelsboligforeninger. Dermed etableres en fra banksektoren længe efterspurgt metode til entydig identifikation af andelsboligforeninger, hvilket vil gavne både banksektoren og andelsboligforeningerne. Dels kan den entydige identifikation, når den er implementeret, bidrage til fremadrettet at undgå fejlagtige CVR-registreringer og de misforståelser og uhensigtsmæssigheder, disse kan give anledning til, og dels vil den entydige identifikation alt andet lige medføre administrative lettelser generelt.

mail@finansraadet.dk
www.finansraadet.dk

Lovforslagets øvrige elementer giver ikke umiddelbart Finansrådet anledning til bemærkninger.

Journalnr. 346/05
Dok. nr. 528160-v1

Med venlig hilsen

Kristina Breyen

Direkte +45 3370 1072
kbr@finansraadet.dk

**Foreningen af andelsboligforeninger i krise
AB i Krise**

Den 24. september 2014

Til
ministeriet for by, bolig og landdistrikter

Att.: boliglov@mbbl.dk
cc: pml@mbbl.dk og jf@mbbl.dk

Vedrørende journalnummer 2013-3181 - høring om forslag om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

Ministeriet har den 27. august 2014 sendt et udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber i høring med frist den 24. september 2014 kl. 12.

Foreningen af andelsboligforeninger i krise, ABiKrise, kan tilslutte sig intentionerne i forslaget til lovændringer.

- Det er fornuftigt at der ikke må budgetteres med salg af lejelejligheder i et stiftelsesbudget.
- Det er fornuftigt at ændre kravet om tilslutning fra 1/3 til 2/3 af lejerne. Men kravet forhindrer ikke stiftelse af nødlidende andelsboligforeninger. Se vedhæftede bilag 1, "Business case".
- Det er fornuftigt med et 10-årige sammenligneligt stiftelsesbudget, sammenholdt med et almindeligt realkreditlån. Det er dog ikke udelukkende finansieringen, som har slået fejl i nødlidende andelsboligforeninger. Generelt har udgifter været optimistisk lave og indtægter optimistisk høje i stiftelsesbudgetterne.

Derudover ser vi gerne skærpede krav på følgende punkter:

- 1) Hvordan skal lejelovens ord om tilbudspligt forstås i forbindelse med porteføljehandler? Lejerne skal ifølge tilbudspligten tilbydes at købe ejendommen til samme pris og på samme vilkår som en investor. Hvis en investor indgår aftale om en høj pris for en eller flere ejendomme med tilbudspligt, mod at få rabat på en eller flere erhvervsjendomme eller ejerlejlighedsejendomme - er bestemmelserne om tilbudspligt så overholdt? Lejerne er som bekendt afskåret fra at købe hele porteføljen og opnå rabatten på ejendommene uden tilbudspligt samt fortjeneste ved videresalg. ABiKrise ser gerne skærpede krav om oplysning til lejerne om, hvorvidt deres ejendom indgår i en porteføljehandel, og oplysninger om handelspriser og forrentningsprocenter på alle ejendomme i porteføljen.

Et konkret eksempel fra en andelsboligforening viser endvidere, at tilbudspligten ikke refererede til et underskrevet købstilbud, men at der blev refereret til en hensigtserklæring med mulighed for tilbagesøgning. En hensigtserklæring med mulighed for tilbagesøgning bør ikke kunne udgøre dokumentation for, hvilken pris, sælger kan opnå til anden side.

- 2) Nationalbanken skriver i kvartalsoversigt 2010, 2. kvartal, side 135 ff, at swaplån er uegnede til boligfinansiering.
http://www.nationalbanken.dk/da/publikationer/Documents/2010/06/kvo_2kvt_dk.pdf.

Andelsboligforeninger bør betragtes som privatkunder - ingen finansielle instrumenter kun realkreditlån. Ganske få mennesker har mulighed for at gennemskue rækkevidden af finansielle instrumenter. Afskaffelsen af finansielle instrumenter skal være med til at sikre, at andelsboligforeninger ikke længere kan være spekulationsobjekter til glæde for pengeinstitutter og til stor skade for almindelige lejere, der køber deres ejendom gennem en andelsboligforening.

- 3) ABiKrise ser gerne, at panthaver er forpligtet til at overholde henstillingerne til panthaver i forarbejdet til ABL §4. Det fremgår af redegørelsen afgivet i juli 1980 af arbejdsgruppe nedsat af boligministeren, 'Andelsboliger Overdragelse mv. Redegørelse 1980' s. 173: *Der henstilles hermed, at långivere i forhold til andelsboligforeninger ikke foretager udlån, ud over det ejendommen kan bære som udlejningsejendom og dermed indtægter efter lejeloven. Alternativt må långiver sikre sig supplerende personlig hæftelse.* Hvis panthavere/långivere havde overholdt henstillingerne ville mange af de nødlidende andelsboligforeninger aldrig være blevet stiftet.
- 4) ABiKrisens anbefaling er, at det bliver et krav, at 20% af købesummen skal lægges i indskud af andelshaverne ved stiftelsen af en andelsboligforening. Det er ofte set, at en forening er finansieret ved 80% realkreditlån/swaplån, mens 20% er finansieret ved en kassekredit. En forening med en finansiering på 100% har et meget ringe udgangspunkt. Samtidig betyder faldende ejendomspriser efter låneoptagelsen, at foreningen er afskåret fra at flytte deres lån til et andet realkreditinstitut.

Fordelene ved 20% kontantudbetaling er følgende:

- a. Risikoen for stavnsbinding til kreditor er mindre og dermed risikoen for urimelige ændringer i lånevilkår herunder stigning i bidragssatser. Vi har set mange eksempler på, at realkredit og banker har skruet op for fortjenesten på bekostning af andelshaverne, hvilket de trygt kan gøre, når andelsboligforeningen ikke kan flytte deres lån til et andet realkreditinstitut.
- b. Bedre polstring i forhold til uforudsete udgifter til f.eks. ekstraordinær vedligeholdelse eller stigning i skatter og afgifter.
- c. Større "commitment" (dvs. engagement i foreningen) fra de kommende andelshaverne. Det er vigtigt, at man som andelshaver også har en økonomisk interesse i foreningen, for at støtte op om andelstanken gennem frivilligt foreningsarbejde. Dette skal ikke forveksles med en spekulativ interesse.
- d. Andelsboligforeninger, hvor andelshaverne ingen økonomisk interesse har, har derimod åbnet for ny form for spekulation. Nemlig den spekulation, at man kan købe en andel for ingen penge, uden at have råd til boligafgiften. Det kan snildt give et års gratis bolig, da det tager tid lang, inden foreningen kan få spekulanten smidt ud igen ved hjælp af fogeden. Når andelen koster penge hindres denne form for spekulation.

Finansiering indenfor samme koncern med 80% realkreditlån og 20% kassekredit gør kreditinstitutternes låneloft på 80% jf. Realkreditloven illusorisk. Helt galt går det, når efterfølgende køb af andele i foreningen finansieres ved andelsboliglån i samme koncern. ABiKrise mener, at foreningens realkredit-/pengeinstitut ikke samtidigt bør have adgang til at finansiere andelsboliglån til andelshavere i samme forening. Pengeinstituttet kan i så tilfælde have en interesse i at bevilge andelsboliglån til andelshavere, som i henhold til ejendommens værdi og foreningens økonomi ikke burde have været bevilget. Dermed kan den samme ejendom i princippet belånes 2 gange: først af foreningen, dernæst af de enkelte andelshavere.

- 5) Kassekreditrentesatser og bidragssatser repræsenterer store risici for foreninger. Stigninger i rentesatser og bidragssatser har været årsag til, at mange ellers sunde andelsboligforeninger i dag er i krise. Der bør derfor strammes op omkring pengeinstitutternes mulighed for skrue på rente-, gebyr- og bidragsskruen.
- 6) ABiKrise går stærkt ind for ingen eller begrænset afdragsfrihed til andelsboligforeninger. Afdrag på gælden er en forudsætning for en sund økonomi i foreningen, og for at fremtidig vedligeholdelse ikke vælter læsset. Afdrag er vigtigere i andelsboligforeninger end i ejerboliger, fordi hæftelsen for gælden er forskellig. Ligeledes giver afdrag større sikkerhed for, at andelshavere kan få deres indskud tilbage ved salg.
- 7) Rådgiver/Stiftelsesadvokat bør ikke have dobbelte interesser i at stifte foreningen. Det har advokaten, hvis han samtidig eksempelvis er inkassoadvokat for långiver. En dobbelt interesse kan også bestå i, at advokaten samtidig har et fast klientforhold til sælger af ejendommen.
- 8) Prispolitikken "stiftelse eller gratis" tilskynder advokaten til at levere et dårligt stykke rådgivningsarbejde, således at ikke bæredygtige foreninger stiftes.
- 9) Ansvar for långivning bør ligge solidarisk hos både långiver og rådgiver. Erstatninger der historisk er blevet tildelt i forbindelse med rådgiveransvar er så små, at de typisk ikke vil kunne rede en forening, der er stiftet på et forkert grundlag. Ved at læne sig alene op ad et rådgiveansvar vil de ellers gode tiltag i denne retning have ringe eller ingen betydning for en andelsboligforening. Långiver er også den der bedst kan gennemskue, om en forening er levedygtig eller ej. Långiver har typisk en ekspertise på området og en erfaring fra andre låneengagementer, som ikke findes tilsvarende hos hverken rådgiver eller de kommende andelshavere.

Ved at pålægge långiver et ansvar i forbindelse med långivning opnår man også den gevinst, at långiver ikke har mulighed for at blande andre interesser ind i stiftelsen af foreningen. Her tænkes bl.a. på interesse i at sælger opnår en så høj pris som muligt. En interesse der ikke er ubetydelig, hvis sælger er en god kunde, eller hvis sælger er en del af den finansielle koncern der står for finansieringen. Dette er situationer vi i ABiKrise har set i mange af de andelsboligforeninger der i dag er nødlidende og det er derfor en situation der bør tages hånd om.
- 10) Sælgeren af en ejendom, långiveren og investoren (som betinget har købt ejendommen), bør ikke have en fælles spekulativ interesse i, at der stiftes en

andelsboligforening fremfor et salg til investoren. De fleste nødlidende ikke-nybyggede andelsboligforeninger er solgt af pensionselskaber i porteføljer til ejendomsspekulanter. Ejendomsspekulanter som ikke just var kendt for at overholde lejeloven. Samtidig havde pensionselskaberne forretningsforbindelser med långiveren. Det er således sandsynligt, at realkreditobligationer og swapaftaler i en række tilfælde er solgt tilbage til pensionselskabet. Det har således været muligt for et pensionselskab at sælge en udlejningsejendom til en andelsboligforening, og derigennem få 3-doblet det årlige afkast af ejendommen. Den slags spekulation mod andelsboligforeninger ser AbiKrise meget gerne afskaffet.

- 11) Vedligeholdelse af ejendommen bør i et stiftelsesbudget budgetteres som minimum efter lejelovens/boligreguleringslovens satser, således at vedligeholdelse ikke kunstigt nedbudgetteres. Det tages der i oplægget i et vist omfang hånd om, men for lejere der ikke kender til stiftelsesbudgetter er det svært at gennemskue, om vedligeholdelsesomkostninger i et stiftelsesbudget er i orden, hvilket gør, at det tit kan være et område, der nedsættes for at få budgetterne til at hænge sammen. En sådan disposition vil altid ramme foreningen på et senere tidspunkt med forstærket effekt med risiko for foreningens økonomi.

10-årige budgetter, der fremlægges ved stiftelsen, bør i alle 10 år som minimum henholde sig til boligreguleringslovens satser for hensættelse til vedligeholdelse. Det er erfaringsbaserede satser, og dermed et bedre mål, end tilfældige byggetekniske vedligeholdelsesplaner, som kan være farvet af, hvilke tal stiftelsesadvokaten ønsker for at få budgettet til at hænge sammen.

Generelt ville det efter ABiKrisens erfaring være hensigtsmæssigt, om andelsboligforeninger var underlagt samme hensættelsesregler og GI-ordning som udlejningsejendomme. Det ville forhindre, at nuværende andelshavere (og rådgiver/långiver) beslutter at sende vedligeholdelsesregningen ud i fremtiden til nye andelshavere og det vil minimere risikoen for at manglende vedligeholdelse vælter læsset for foreningen.

- 12) Når en långiver godkender udlån i henhold til et stiftelsesbudget, må det forventes at långiver kan tage ansvar for de finansielle poster i budgettet. Altså ikke bevidst overse f.eks. fejlbudgettering af renteudgifter, fordi ansvaret kan smøres af på rådgiveren/stiftelsesadvokaten.

Med venlig hilsen

Niels Bjørnstrup

Formand

ABiKrise er en forening for økonomisk trængte andelsboligforeninger. Følg os på facebook www.facebook.com/#!/abikrise eller besøg vores hjemmeside www.ab-i-krise.dk

Danske Banks kreditvurdering af A/B Bangsbohus

Ifølge tilbudsmaterialet på ejendommen som lejerne modtog fra Danske Bank-koncernen fremgik lejeindtægter, driftsomkostninger, vedligeholdelse og handelspris.

Lejeindtægter 2006:	5.151.119 kr.	
Driftsudgifter 2007:	1.588.004 kr.	
Vedligeholdelse jf. Gl:	1.038.406 kr.	(Boligreguleringslovens krav til vedligeholdelse)
Kontant driftsoverskud:	2.524.709 kr.	(Kan udregnes ud fra ovenstående)
Handelspris:	166.000.000 kr.	
Handelsomkostninger:	4.535.232 kr.	(Tinglysningsafgift, refusionsopgørelse, advokat m.m.)
Kapitalbehov:	170.535.232kr.	

Forrentningsprocent: 1,48% (Udregnes: $2.524.709 / 170.535.232$ – prisen var skyhøj – med sikkerhed ville ejendommen til den pris ikke kunne løbe rundt som udlejningsejendom, da forrentningsprocenten lå langt under lånerenten).

Renteudgifter som lå fast da lånene blev optaget i Danske Bank-koncernen:

Prioritetsrenter:	5.058.136 kr.
Kassekreditrenter:	2.380.000 kr.

Ud fra Danske Banks egne tal, så skal indtægterne for at dække udgifterne være:

Driftsudgifter 2007:	1.588.004 kr.
Vedligeholdelse jf. Gl:	1.038.406 kr.
Prioritetsrenter:	5.058.136 kr.
Kassekreditrenter:	2.380.000 kr.

Indtægter: 10.064.546 kr.

Hvis samtlige lejere var gået med som andelshavere skulle 10.064.546 kr. altså fordeles på 8437,6 kvm. Det ville give en boligafgift på 1.193 kr. pr. kvm.

Andelshaverne blev yderligere foregøglet, at kassekreditten ville være væk efter 10 år. Det ville kræve 2.460.835 kr. i afdrag første år jf. amortisationsberegning på www.bankinfo.dk. Boligafgiften skulle således have været 1.484 kr. pr. kvm ved fuld tilslutning til foreningen.

Bemærk der var kun afdragsfrihed i 10 år. Derfor giver det ikke mening, hvis ikke kassekreditten afdrages. Vi kan dog ikke dokumentere, at andelshaverne blev foregøglet, at kassekreditten ville være væk efter 10 år. Det er kun noget der blev talt om.

Foreningen blev stiftet med en boligafgift på 1019 pr. kvm, og kun 51 ud af 82 lejemål gik med i foreningen.

Hvordan slap A/S Bangsbohus igennem Danske Bank-koncernens kreditvurdering?

Formentlig skal svaret findes i den kendsgerning, at Danske Bank-koncernen før stiftelsen af andelsboligforeningen havde en årlig indtægt fra ejendommen på ca. 2,5 mio. kr. (Det kontante driftsoverskud). Efter stiftelsen fik de en årlig renteindtægt på ca. 7,4 mio. kr. i starten. Ejendommen blev reelt ikke solgt, men blot flyttet fra Danicas bøger til Realkredit Danmarks bøger, da andelshavernes indskud ikke engang dækkede tinglysningsafgiften.

Da foreningens budget med sikkerhed ikke levnede rum til nogensinde at afdrage gæld, ville indtægten på ejendommen aldrig ophøre, og ville endda stige i takt med rentetrapperne. De afdragsfri lån skulle omkonverteres i det uendelige. Der var så stort et indtjeningspotentiale, at Danske Bank var villige til at løbe en kæmpe risiko ved belåningen, formentlig i strid med Realkreditloven, da ejendommen blev overbelånt, og med sikkerhed i strid med de anbefalinger panthaver pålægges i forarbejdet til Andelsboliglovens §4. Hvilket vil sige, at en andelsboligforening ikke bør belånes kraftigere end, at den kan løbe rundt som udlejningsejendom.

Det var en forudsætning for de andelshavere som gik med i foreningen, at deres risiko var begrænset til, at de kunne tabe deres indskud. Det fremgår da også af foreningens vedtægter. Derfor er det usmageligt, at Danske Bank nu hævder, at risikoen lå og ligger hos andelshaverne.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K

Att.: Specialkonsulent Peter Møller

23. september 2014

Pr. e-mail: boliglov@mbbl.dk, pml@mbbl.dk og jf@mbbl.dk

Deres journalnummer 2013-3181, høringsvar vedrørende lovforslag om skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger m.v.

Tak for muligheden for at kommentere udkastet til lovforslag.

Vi finder lovforslaget helt berettiget, især i lyset af erfaringerne fra nogle af de andelsboligforeninger, der er stiftet i perioden 2005 – 2009, og som senere har vist sig at være stiftet på et særdeles spinkelt, økonomisk grundlag.

Konsekvenserne af alt for optimistisk budgettering på stiftelsestidspunktet kombineret med høj belåningsgrad, afdragsfrie lån og rentetrapper har i nogle tilfælde først vist sig for nylig, hvor udeblevne, budgetterede indtægter fra salg af andele vedrørende frigivne lejelejligheder, uopsættelig vedligeholdelse, faldende ejendomsværdier, stigende rentetrapper og ophør af afdragsfrihedsperioder får nogle af foreningerne til at kaste håndklædet i ringen, som enten beslutter opløsning af foreningen eller indgiver konkursbegæring som en direkte følge heraf.

Dette har alvorlige, økonomiske konsekvenser for såvel andelshaverne som långivere til andelshaverne og foreningen. Andelshaverne mister deres andelsinvestering, og långiverne må konstatere store tab på sine udlån til andelshaverne og/eller foreningerne. Samlet set er der tale om store samfundsmæssige værdier, der er på spil, og de værste tab er formentligt ikke endeligt opgjort endnu.

Vi byder derfor initiativet til en stramning af lovbestemmelserne vedrørende stiftelse af andelsboligforeninger velkomment.

På nogle områder kan der efter vores opfattelse være behov for yderligere krav og stramninger, hvilket er uddybet i det følgende. Vores forslag, holdninger og synspunkter har tidligere været fremført og drøftet med Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (herefter MBBL) på et møde den 28. februar 2014, hvor FSR – danske revisorer var repræsenteret ved undertegnede Lars Rasmussen.

Vi har inddelt vores høringsvar i 5 områder med følgende overskrifter:

1. Styrkelse af foreningens soliditet på stiftelsestidspunktet

FSR – danske revisorer
Kronprinsessegade 8
DK - 1306 København K

Telefon +45 3393 9191
fsr@fsr.dk
www.fsr.dk

CVR. 55 09 72 16
Danske Bank
Reg. 9541
Konto nr. 2500102295

2. Forbedring af grundlaget for foreningens fremtidige økonomi
3. Formindskelse af risikoen ved finansiering af foreningens ejendom på stiftelsestidspunktet
4. Styrkelse af kvaliteten af juridisk/økonomisk rådgivning til foreningen i stiftelsesprocessen
5. Øvrige forhold i lovforslaget, herunder CVR-registreringspligt og andre långiveres indberetningspligt samt omkostningsvurderingen af lovforslaget

Side 2

Ad 1. Styrkelse af foreningens soliditet på stiftelsestidspunktet

Vi kan tilslutte os forslaget vedrørende forhøjelse af minimumsdeltagelsen ved stiftelse af andelsboligforeninger fra 1/3 til 2/3 af lejerne. I praksis ses ofte, at långivere stiller krav om mindst 50 % deltagelse eller mere, og accept af tilbudspligt forudsætter i forvejen 50 % deltagelse. Lovforslaget vil efter vores opfattelse medvirke til at mindske risikoen for tab som følge af lejetomgang og vil formentlig også medføre en bedre soliditet i foreningerne, da flere andelshavere vil indbetale andelsindskud til foreningen (foreningens "basiskapital").

Da der i praksis er stor forskel på indskuddenes størrelse på stiftelsestidspunktet, og da der ved visse stiftelser er set fastsat en meget lille indskudskapital, anbefaler vi at fastsætte krav til indskudskapitalens størrelse ved stiftelsen. Fx. krav om 20 % egenfinansiering i form af indskud fra medlemmerne, målt på åbningsbalancens tal. Dette vil medvirke til at sikre et vist soliditetsgrundlag på stiftelsestidspunktet.

Ad 2. Forbedring af grundlaget for foreningens fremtidige økonomi

Vi tilslutter os kravet om budgetter og prognoser på stiftelsestidspunktet, herunder at der skal foreligge budget- og prognoseforslag for hvert finansieringsforslag, og at der som benchmark-budget skal foreligge et alternativt budget- og prognoseforslag, der bygger på en risikoovers finansiering af foreningens ejendom baseret på et 30-årigt, konverterbart, fastforrentet realkreditlån med afdrag. De anførte 10 år for budgetperioden vurderes rimelig, idet budgettering ud over en sådan 10-årig periode har karakter af en prognose (større usikkerhed om konkrete budgetforhold), hvor antagelserne om den økonomiske udvikling for foreningen må basere sig på passiv fremskrivning af omkostningerne og fokusere på væsentlige ændringer som nævnt i lovforslaget, f.eks. i form af tagudskiftning eller lignende.

Vi forslår imidlertid, at bestemmelsen om budget-/prognosebeskrivelse tydeliggøres med nogle af de formuleringer, der gives i bemærkningerne til lovforslaget, således at forventningerne om anvendt budget- og prognosemodel fremstår så tydeligt som muligt i selve loven. Herunder bør det tydeligt fremgå, at der skal være tale om resultat-, balance- og likviditetsbudgetter/-prognoser, der dækker hele finansieringsperioden (minimum realkreditlånenes løbetid), og

som skal indeholde konsekvensberegninger for boligafgift og den maksimale andelskroneværdi i henhold til andelsboligloven for hele perioden.

Side 3

Dette sikrer, at konsekvensen for boligafgiften ved ophør af eventuelle afdragsfrihedsperioder bliver belyst for andelshaverne, samt at virkningen af eventuelle rentetrapper også bliver belyst.

Lovteksten bør også stille krav om beskrivelse af budget- og prognoseforudsætninger.

Begrænsningen af muligheden for at indregne indtægter fra salg af andele i budgetterne/prognoserne er fornuftigt og udtryk for en risikoavers tilgang til budgetteringen på stiftelsestidspunktet, da der er stor usikkerhed forbundet med vurderingen af, i hvilken takt udlejede lejligheder frigives fra lejemål og dermed kan afhændes som andele.

Efter vores opfattelse bør budget og prognose kobles sammen med krav om vedligeholdelsesplaner for foreningens ejendom for fx en 10-årig periode fra stiftelsen, udarbejdet af ekstern, uvildig rådgiver med branchekendskab, fx. rådgivende ingeniørfirma. De økonomiske konsekvenser af vedligeholdelsesplanen skal være indregnet i budget/prognose og giver dermed sikkerhed for, at der ikke underbudgetteres på den væsentlige post i foreningens drift.

Det i § 3a, stk. 2, anførte krav om nøgletal i budgettet vedrørende ejendommens forventede vedligeholdelse pr. kvm er efter vores opfattelse ikke tilstrækkeligt til at tydeliggøre foreningens fremtidige økonomiske udvikling eller tydeliggøre ejendommens vedligeholdelsesstand, da man ikke kan sammenligne den konkrete ejendoms vedligeholdelsesstand med andre ejendomme uden at kende det fremtidige vedligeholdelsesbehov via en detaljeret tilstandsrapport eller vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Med andre ord kan man ikke sammenligne nøgletallet med øvrige foreningers ditto uden at kende baggrunden eller udgangspunktet for nøgletallet, der ikke siger noget i sig selv. Efter vores opfattelse bør kravet derfor kombineres med et samtidigt krav om, at der skal foreligge vedligeholdelsesplaner på stiftelsestidspunktet.

For at sikre budgettets indre sammenhæng og realismen i de opstillede forudsætninger bør ministeriet endvidere overveje at stille krav om en budgeterklæring fra en godkendt revisor.

Ad 3. Formindskelse af risikoen ved finansiering af foreningens ejendom på stiftelsestidspunktet

Den risiko, der i flere konkrete tilfælde har medvirket stærkt til de økonomiske vanskeligheder i foreningerne, ses ikke helt imødegået i lovforslaget, nemlig valg af finansieringsform og de deraf afledte risikomæssige konsekvenser.

Forslaget om at indføre lovkrævede budgetter/prognoser for det enkelte, konkrete finansieringsforslag, således at de økonomiske, fremtidige konsekvenser af de enkelte lånetilbud fremgår heraf, vil imidlertid medvirke til at tydeliggøre, på hvilket risikogrundlag der vælges finansiering ved stiftelsen. Vi kan derfor tilslutte os dette forslag.

Baseret på konkrete erfaringer har vi følgende, yderligere forslag til at imødegå, formindske eller i hvert fald tydeliggøre finansieringsrisikoen:

- Ministeriet bør overveje at indføre forbud mod at anvende visse lånetyper i andelsboligforeninger, herunder rentetrappelån og rentetrappeswaps. Den typisk stigende rente indbygget i disse produkter skaber en fremtidig usikkerhed for foreningens økonomi, som man måske som andelshaver ikke umiddelbart er opmærksom på, før boligafgiften påtvinges en stigning som følge af de stigende rentesatser.
- Såfremt der er tale om enten stigende rentesatser eller variable rentesatser, bør der indføres et lovkrav om, at andelshaverne skal gøres opmærksomme herpå i budget-/prognoseforudsætningerne.
- Ministeriet bør overveje at indføre en belåningsgrænseværdi ved stiftelsen. Ejendommens værdi ligger nu fast ved stiftelsen, idet der andelsværdiberegningmæssigt kun må anvendes kostpris de første to år efter stiftelsen. Denne kostpris kan danne grundlag for indførelse af en maksimal belåningsprocent, hvilket sikrer en bestemt friværdi og dermed egenfinansiering på stiftelsestidspunktet målt i forhold til købsprisen.
- Ministeriet bør overveje forbud mod "eksotiske" låneformer, herunder renteswaps m.v., hvor konsekvenserne ikke er umiddelbart gennemskuelige for andelshaverne, og som derfor ikke egner sig som risikostyrings-/finansieringsform for andelsboligforeninger. Man kan eksempelvis definere en positivliste for finansieringsformer, der kan anvendes af andelsboligforeninger.

- Hæftelsesforholdene på stiftelsestidspunktet bør tydeligt fremgå af stiftelsesprospekterne, og det skal tydeliggøres, såfremt der indføres nogen form for personlig hæftelse som følge af krav fra långivere. Andelshaveren har dermed bedre mulighed for at vurdere, hvilken hæftelsesrisiko den pågældende påtager sig som andelshaver. Det er særlig vigtigt, hvis der er nogen form for personlig hæftelse, hvorved andelshaveren hæfter med mere end sit betalte indskud. Et lovkrav om oplysning af hæftelsesforhold i stiftelsesprospekterne vil medvirke til at støtte de potentielle andelshavere i deres beslutning om stiftelse af foreningen.

Side 5

Ad 4. Styrkelse af kvaliteten af juridisk/økonomisk rådgivning til foreningen i stiftelsesprocessen

Der er ingen tvivl om, at nogle af de problemer, der har ramt de omtalte, nødlidende foreninger, kunne have været undgået med den rette juridiske og økonomiske rådgivning på stiftelsestidspunktet.

For at imødekomme behovet for kvalificeret rådgivning omkring stiftelsen bør ministeret overveje at indføre et lovgivningsmæssigt krav om revision af andelsboligforeningernes årsregnskaber, foretaget af en godkendt revisor, samt at en godkendt revisor skal forsyne stiftelsesbudgetterne/-prognoserne med en erklæring om kvalificeret gennemgang af materialet. I dag er det som bekendt alene foreningens vedtægter, der i de fleste tilfælde stiller krav om revision.

Ad 5. Øvrige forhold i lovforslaget, herunder CVR-registreringspligt og andre långiveres indberetningspligt samt omkostningsvurderingen af lovforslaget

Forslaget om tvungen CVR-registreringspligt for den enkelte forening virker hensigtsmæssigt, også i relation til tinglysningsforhold m.v.

Forslaget om at gøre andre långivere end penge- og realkreditinstitutter indberetningspligtige virker logisk i relation til at sikre fuldstændigheden af de nøgleoplysninger om låneforhold, der skal oplyses i nøgleoplysningsskemaet. Vi har ikke vurderet nytteværdien af de lovkrævede nøgleoplysninger, men vi har noteret os via tilbagemeldinger fra regnskabs- og skemabrukerne, at disse brugere ikke tillægger oplysningerne særlig nytteværdi i relation til at vurdere den enkelte forenings finansieringsforhold. Det er vores opfattelse, at brugerne lægger mere vægt på Erhvervsstyrelsens modelregnskab og oplysningerne heri om foreningens finansieringsforhold.

De lovkrævede, indberetningspligtige låneoplysninger, herunder den grafiske fremstilling, opfattes tilsyneladende som vanskelige at fortolke og forstå, så vi anbefaler, at indholdet og udformningen heraf i nøgleoplysningerne genovervejes af MBBL med inddragelse af brugerne af oplysningerne (nuværende og potentielle andelshavere).

Tilbagemeldinger fra penge- og realkreditinstitutterne tyder på, at der er ofret betydelige it-ressourcer på at indrette indberetningssystemerne på at kunne afgive de ønskede låneoplysninger. Det samme vil formentlig være tilfældet for andre långivere, såsom Grundejernes Investeringsfond, hvorfor denne del af lovforslaget ikke kan anses for at være omkostningsneutralt.

Side 6

Især de øgede budget- og prognosekrav må forventes at medføre øgede stiftelsesomkostninger til rådgivere. Til gengæld vil der formentlig være store penge at spare for både andelshavere og långivere i form af ikke lidte tab, såfremt andelsboligforeningerne fremover stiftes på et mere solidt og forsigtigt økonomisk fundament.

Vi står gerne til rådighed, hvis I har spørgsmål eller ønsker en uddybning.

Med venlig hilsen

Jan Brødsgaard
fagkonsulent

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor

24. september 2014

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Gammel Mønt 4

1117 København K

Pr. mail til boliglov@mbbl.dk, pml@mbbl.dk og jf@mbbl.dk

jf, j. nr. 2013-3181

Ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

Realkreditrådet og Realkreditforeningen har den 27. august 2014 modtaget høring vedrørende ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Vi har følgende bemærkninger til ændringsloven:

§ 1, nr. 1 til lovens § 2, stk. 1

Det er positivt, at grænsen for minimumsdeltagelse forhøjes til 2/3 samt, at der indføres krav om min. 10-årige budgetter.

§ 1, nr. 2 til lovens § 3b

Det er særdeles positivt, at andelsboligforeninger skal registreres i Det Centrale Virksomhedsregister. Derved får andelsboligforeningerne en entydig identifikation, som bl.a. sikrer foreningens rettigheder i tingbogen over fast ejendom.

Som det også fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, så kan der i dag være andelsboligforeninger, som har haft flere CVR-numre. Såkaldt dobbeltregistrering. Derved kan f.eks. registreringen i tingbogen over fast ejendom være sket med et andet CVR-nummer, end det som andelsboligforeningen anvender i dag, idet det tidligere CVR-nummer måske var slettet på grund af manglende fornyelse. Det får panthaverne ikke besked om.

Gennemførelsen bør derfor tage højde for, at:

1. andelsboligforeningerne ikke skal have nye CVR-numre, hvis de har et i forvejen, som i stedet kan fornyes,
2. panthaverne bliver gjort opmærksomme på, hvis der alligevel sker en ændring af CVR-numret.

§ 3, stk. 1

Der er lagt op til, at loven træder i kraft den 1. januar 2015. Vi foreslår, at der fra den 1. januar 2015 åbnes for adgangen til at lade sig registrere eller omregistrere som Privat Andelsboligforening. Ikrafttrædelsestidspunktet kan så ligge senere. Alternativt, at der allerede nu åbnes for mulighederne for registrering/omregistrering. Der vil være store administrative konsekvenser forbundet med en registrering/omregistrering allerede pr. 1. januar 2015. En vis periode til opfyldelse af registreringskravet forudsættes derfor.

Det bør i bemærkningerne præciseres, hvilke konsekvenser det har, hvis andelsboligforeningerne ikke registreres som Privat Andelsboligforening.

Vi vil meget gerne have en dialog omkring gennemførelsen af ændringerne, og vi uddyber gerne vores synspunkter.

Med venlig hilsen

Marie Lund Bendtsen
Realkreditrådet

Christina Wandt
Realkreditforeningen

Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter
Holmens Kanal 22

1060 København K

boliglov@mdbl.dk + pml@mdbl.dk + jf@mdbl.dk

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K

TLF. 33 96 97 98

FAX 33 36 97 50

DATO: 2. september 2014

SAGSNR.: 2014 - 2525

ID NR.: 308274

Høring - over udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger mv.)

Ved e-mail af 27-08-2014 har Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast.

Advokatrådet har ikke bemærkninger til det fremsendte høringsmateriale.

Med venlig hilsen


Torben Jensen

Peter Møller

Fra: Michael Riff Alexandersen <mra@danskbyggeri.dk>
Sendt: 2. september 2014 12:47
Til: MBBL Postkasse Boliglov
Cc: Peter Møller; Julia Anna Berger Fjelding
Emne: Høringsvar fra Dansk Byggeri vedr.: Høring om ændring af andelsboliglov (Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger) (MBBL Id nr.: 468873)
Vedhæftede filer: Høringsbrev.pdf; Udkast til lovforslag.pdf; Høringsliste.pdf

Kære MBBL,

Dansk Byggeri takker for høringsmaterialet, hvilket vi ikke har kommentarer til. Jeres j.nr. 2013-3181.

Venlig hilsen
Michael Riff Alexandersen
Konsulent
Erhvervspolitisk afdeling
Tlf. direkte: 72 16 02 27 · Mobil: 30 36 01 59

dansk byggeri

Vi samler byggeri, anlæg og industri

Nørre Voldgade 106 · 1358 København K
www.danskbyggeri.dk · [Abonner på nyheder](#)



Fra: Peter Møller [<mailto:pml@mbbl.dk>]

Sendt: 27. august 2014 14:50

Til: infoDB; KL Kommunernes Landsforening; Lejernes Landsorganisation Danmark; ABF; Boligselskabernes Landsforening; Bosam-Boligforeningerne Sammenslutning i Danmark; Danmarks Lejerforeninger; Datatilsynet; Ejendomsforeningen Danmark; Grundejernes Investeringsfond; Realkreditforeningen; Advokatsamfundet; AE - Arbejderbevægelsens Erhvervsråd; mail@danskeadvokater.dk; mail Danske Boligadvokater; Danske Regioner; dsf@dsfnet.dk; kontakt@danskeudlejere.dk; Kobenhavn@domstol.dk; Dommerfuldmægtigforeningen; ejl@ejl.dk; Finansrådet (Finansrådets Hus); fbr@fbr.dk; Foreningen af Statsautoriserede Revisor FRR; kk@kommunekredit.dk; post@vestrelandsret.dk; rkr@rkr.dk; tvc@andelsbasen.dk; de@de.dk; info@danskeark.org; post@oestrelandsret.dk
Emne: Høring om ændring af andelsboliglov (Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger) (MBBL Id nr.: 468873)



Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K

Sendt til: boliglov@mbbl.dk
pml@mbbl.dk
jf@mbbl.dk

17. september 2014

Datatilsynet
Borgergade 28, 5.
1300 København K

CVR-nr. 11-88-37-29

Telefon 3319 3200
Fax 3319 3218

E-mail
dt@datatilsynet.dk
www.datatilsynet.dk

J.nr. 2014-112-0347
Sagsbehandler
Mads Toftgaard Nielsen
Direkte 3319 3229

Vedrørende høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger m.v.) (j.nr. 2013-3181)

Ved e-mail af 27. august 2013 har Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter anmodet om Datatilsynets eventuelle bemærkninger til ovennævnte lovforslag.

Ændringsforslaget giver ikke Datatilsynet anledning til bemærkninger.

Det bemærkes for en god ordens skyld, at det følger af persondatalovens¹ § 57, at der ved udarbejdelse af bekendtgørelser, cirkulærer eller lignede generelle retsfor skrifter, der har betydning for beskyttelse af privatlivet i forbindelse med behandling af personoplysninger, skal indhentes en udtalelse fra Datatilsynet.

Kopi af dette brev sendes til Justitsministeriets Lovafdeling til orientering.

Med venlig hilsen

Mads Toftgaard Nielsen

¹ Lov nr. 429 af 31. maj 2000 om behandling af personoplysninger med senere ændringer



Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K

Dato:
11 SEP. 2014

Sendt pr. mail til boliglov@mbbl.dk, pml@mbbl.dk og jf@mbbl.dk

Justitsministeriet har ved brev af 27. august 2014 (Sagsnr. 2013-3181) anmodet Dommerforeningen om eventuelle bemærkninger til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger m.v.).

I den anledning skal jeg meddele, at forslaget ikke giver Dommerforeningen anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Med venlig hilsen



Mikael Sjöberg

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Sønderborg, den 31. august 2014

Vedr. Deres sagsnr. 2013-3181

Ministeriet for By, bolig og Landdistrikter har ved email af 27. august 2014 anmodet om Dommerfuldmægtigforeningens eventuelle bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger m.v.).

Foreningen skal i den anledning meddele, at foreningen ikke har bemærkninger.

Dette hørings svar sendes elektronisk til: bliqlov@mdbl.dk med kopi til pml@mdbl.dk og jf@mdbl.dk.

På foreningens vegne

Jacob Hinrichsen

Høringsansvarlig
Dommerfuldmægtigforeningen

Peter Møller

Fra: Anders Clausen <ac@gi.dk>
Sendt: 28. august 2014 21:51
Til: MBBL Postkasse Boliglov; Peter Møller; Julia Anna Berger Fjelding
Emne: J.nr. 2013-3181 -Høring om ændring af andelsboliglov (Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger) (MBBL Id nr.: 468873)

GI har ingen bemærkninger til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger m.v.)
Venlig hilsen

Anders Clausen
Advokat, Konto

Direkte 82 32 23 20
Mobil 21 69 30 80



Grundejernes Investeringsfond · Ny Kongensgade 15 · 1472 København K · Tlf. 82 32 23 00 · gi.dk · ejendomsviden.dk

I Grundejernes Investeringsfond arbejder vi for at skabe bedre og sundere boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsejendomme, vi yder fordelagtige lån, og vi støtter projekter, der bidrager til bedre renovering af boliger i fremtiden. Alt sammen fordi vi tror på, at bedre boliger giver bedre liv.





Justitsministeriet
Slotsholmsgade10
1216 København K

Præsidenten
Domhuset, Nytorv 25
1450 København K.
Tlf. 99 68 70 15
CVR 21 65 95 09
administration.kbh@domstol.dk
J. nr. 9099.2014.41

Den 15. september 2014

Ved en mail af 27. august 2014 har Justitsministeriet anmodet om eventuelle bemærkninger til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Skærpede krav til stiftelse af andelsforeninger m.v.).

Jeg skal i den anledning på byretspræsidenternes vegne oplyse, at forslaget ikke givet byretterne anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Med venlig hilsen

Søren Axelsen

Vestre Landsret
Præsidenten



Ministeriet for
By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K

J.nr. 40A-VL-38-14
Den 22/09-2014

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har ved brev af 27. august 2014 anmodet om eventuelle bemærkninger til et udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

I den anledning skal jeg meddele, at udkastet ikke giver landsretten anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Dette svar sendes efter anmodning til boliglov@mbbl.dk med kopi til pml@mbbl.dk og jm@mbbl.dk.

Der henvises til j.nr. 2013-3181.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Bjarne Christensen".

Bjarne Christensen

Østre Landsret
Præsidenten



Den - 2 SEP. 2014
J.nr. 40A-ØL-44-14
Init: cr

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K

Sendt pr. mail til boliglov@mbbl.dk, pml@mbbl.dk og jf@mbbl.dk

Justitsministeriet har ved brev af 27. august 2014 (Sagsnr. 2013-3181) anmodet om eventuelle bemærkninger til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger m.v.).

I den anledning skal jeg meddele, at forslaget ikke giver landsretten anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Med venlig hilsen



Bent Carlsen



Ellen Busck Porsbo

Til: Boliglovgivning (Boliglov@mbbl.dk), Peter Møller (pml@mbbl.dk)
Cc: Julia Anna Berger Fjelding (jf@mbbl.dk)
Fra: Jesper Larsen, LLO (jesper@llo.dk)
Titel: Høringssvar forslag om skærpede krav stiftelse af andelsboligforeninger j. nr. 2013-3181.
Sendt: 01-10-2014 14:31:34

Til
Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Hermed fremsendes Lejernes LO's høringssvar til udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger m.v.)

Vi beklager forsinkelsen, som skyldes en fejl i vores mailsortering. Vi skynder os hermed at rette op på dette.

Udkastet indebærer:

1. En skærpelse af kravene til stiftelse af private andelsboligforeninger ved at:

hæve grænsen for minimumsdeltagelse ved stiftelse fra 1/3 til 2/3 af lejerne

indføre krav om, at der skal foreligge budgetter og sammenlignelige budgetter før en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom

2. En udvidelse af pligten til at indberette finansielle nøgleoplysninger om lån ydet til andelsboligforeninger til at omfatte andre långivere end penge- og realkreditinstitutter

3. Indførelse af obligatorisk CVR-registrering af andelsboligforeninger

Lejernes LO kan ikke støtte, at minimumsgrænsen hæves fra 1/3 til 2/3 af lejerne. Det vil gøre det væsentligt vanskeligere for lejerne at stifte en andelsboligforening. Andelsboligformen giver beboerne en meget stor indflydelse på deres boligform, en indflydelse, det slet ikke er muligt at opnå som lejer af en privatejet lejebolig. Andelsboligen er mere økonomisk overkommelig end ejerlejligheden, og den giver derfor mellemkomstgruppen mulighed for flere alternative boligvalg. I stedet for på foreslåede måde at bremse udbredelsen af andelsboligen, bør regeringen fremme, at almindelige indkomster får lettere adgang til andelsboligen. Det skal ske ved at fjerne den usikre og problemskabende valuarregulering af andelskronen, og i stedet regulere værdien efter nettoprisindeks eller lignende.

Organisationen kan støtte forslaget om, at der skal foreligge budgetter og sammenlignelige budgetter før en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom, og kan tilføje, at der også bør foreligge en vedligeholdelsesplan.

Med venlig hilsen
Helene Toxværd, Formand

Pdv
Jesper Larsen, cheføkonom, Lejernes LO.

Peter Møller

Fra: Danmarks Lejerforeninger <dl@dklf.dk>
Sendt: 8. oktober 2014 12:36
Til: Peter Møller
Emne: Re: Høring om ændring af andelsboliglov (Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger) (MBBL Id nr.: 468873)

Jeg meddeler hermed, at Danmarks Lejerforeninger ikke har bemærkninger til denne høring.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg, organisationssekretær.

Den 27-08-2014 kl. 14:49 skrev Peter Møller: