

**Aftale mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti),
Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre**

om

MERE ROBUSTE ANDELSBOLIGFORENINGER

af 27. november 2017

Baggrund

Andelsboliger bidrager som boligform til et varieret udbud af boliger i Danmark. Det er vigtigt at sikre gode vilkår for en robust andelsboligsektor, således at såvel nuværende som kommende andelshavere kan være trygge ved at bo i en andelsbolig.

Der skal skabes bedre værn mod, at andelsforeninger kommer i økonomiske vanskeligheder. Det skal også bidrage til, at der fremadrettet kun stiftes levedygtige andelsboligforeninger. Et mindre antal foreninger er kommet i økonomiske vanskeligheder med konsekvenser til følge for såvel de involverede parter som andelsboligsektoren generelt. Der har derudover været konkrete tilfælde med svingende valuurvurderinger, som kan medføre finansieringsmæssige konsekvenser for andelsboligforeningerne.

I maj 2017 er den af erhvervsministeren nedsatte arbejdsgruppe om ansvarlig drift af andelsboligforeninger kommet med en række anbefalinger, der supplerer de allerede gennemførte forbedringer af reglerne siden 2008 for både långivere, rådgivere og andelsboligforeningerne mv.

Med udgangspunkt i anbefalingerne er regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre enige om at gennemføre nedenstående initiativer, der skal fremme en mere robust andelsboligsektor:

1) Stiftelse af en andelsboligforening

1.1 Vedligeholdelsesplan ved stiftelse af en andelsboligforening

Det er væsentligt, at vedligeholdelsesomkostninger ved drift af en andelsboligforening er tilstrækkeligt fastlagt, når der bliver stiftet en ny andelsboligform, således at andelsboligforeninger ikke bliver tyngt økonomisk af et vedligeholdelsesefterslæb. Derfor bliver der indført et krav i andelsboligloven om, at en andelsboligforening ved stiftelse skal udarbejde en vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen skal opdateres løbende, minimum hvert 5. år, og ved revision række minimum 15 år frem.

1.2 Regler for vedligeholdelsesplaner

For at understøtte lovkravet om vedligeholdelsesplan ved en andelsboligforenings stiftelse, indsættes der i andelsboligloven en hjemmel til at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om vedligeholdelsesplaner og retningslinjer herfor, således at der udarbejdes fyldestgørende vedligeholdelsesplaner.

1.3 Stiftelsesbudget for en andelsboligforening

Stiftelsesbudgettet i andelsboligforeningen bliver forlænget, så det dækker en periode på mindst 15 år, imod de nuværende 10 år. Det skal understøtte, at andelsboligforeninger bliver stiftet på et levedygtigt grundlag.

1.4. Vejledning og model-budget til stiftelsesbudgetter

Til støtte for nye andelsboligforeninger, vil der blive udarbejdet en vejledning og et model-budget til brug ved stiftelsen af en andelsboligforening, inspireret af den af Erhvervsstyrelsen udarbejdede om årsregnskaber for andelsboligforeninger.

2) Forhold vedr. finansiering af en andelsboligforening

2.1 Begrænsning af afdragsfrihed ved stiftelse af andelsboligforeninger

Beslutninger om låneaftaler træffes af en andelsboligforening på vegne af de andelshavere, der indgår låneaftalen med den finansielle virksomhed samt fremtidige andelshavere. Andelsboligforeninger adskiller sig derfor fra andre kundesegmenter med samme økonomiske forudsætninger og kreditværdighed, hvilket taler for at lånegrænsen for afdragsfrihed ved stiftelse af en andelsboligforening reduceres i forhold til de almindeligt gældende lånegrænser for boliglån. Andelsboligforeningers afdrag på en del af deres gæld mindsker sandsynligheden for, at foreningen bliver teknisk insolvent, hvis værdien af foreningens faste ejendom falder.

Aftaleparterne er enige om, at lånegrænsen for afdragsfrihed i forbindelse med stiftelse af en andelsboligforening skal reduceres til 40 pct. af en andelsboligforenings lån med pant i foreningens faste ejendom.

Med henblik på at imødegå en omgåelse af ovenstående, kan en andelsboligforening tidligst med virkning 3 år efter foreningens stiftelse, indgå aftale om afdragsfrihed eller om omlægning af en aftale med begrænset afdragsfrihed. En karenperiode på 3 år vil sikre, at foreningerne ikke omlægger deres lån umiddelbart efter en stiftelse.

2.2 Egenfinansiering på 5 pct. fra andelshaverne ved stiftelse

Der fastsættes et udbetalingskrav ved stiftelse af en andelsboligforening på mindst 5 pct. af købesummen. Det skal bidrage til et godt, økonomisk fundament for nye andelsboligforeninger. Udbetalingskravet bliver fastsat i god skik bekendtgørelsen for boligkredit.

2.3 Egenfinansiering fra køber af en andelsbolig i en allerede eksisterende andelsboligforening.

For at understøtte hensynet til forbrugerbeskyttelse og øget robusthed mod at blive insolvente ved prisfald, fastsættes der i god skik bekendtgørelsen for boligkredit et udbetalingskrav ved køb af en andelsbolig i en allerede eksisterende andelsboligforening.

3) Forældelsesfrist for rådgiveransvar

3.1 Forlængelse af forældelsesfrist ift. rådgivning af andelsboligforeninger om lån og kreditter

Andelsboligforeningernes økonomiske dispositioner kan have en potentiel stor betydning for andelshaverne, idet den enkelte andelshaver formentlig ikke har den samme direkte opmærksomhed rettet mod konsekvenserne af foreningernes økonomiske dispositioner som fx den enkelte boligejer.

På den baggrund indsættes i andelsboligloven, at forældelsesfristen i forhold til rådgivning fra finansielle virksomheder, advokater, revisorer, administratorer mv. af andelsboligforeninger om lån og kreditter er 6 år i stedet for 3 år som følge af den generelle forældelsesfrist i forældelsesloven. Forældelsesfristen regnes uændret fra det tidspunkt, hvor andelsboligforeningen fik eller burde have fået kendskab til sit krav.

Forlængelse af forældelsesfristen i forhold til rådgivning af andelsboligforeninger om lån og kreditter skal evalueres to år efter ændringen træder i kraft med fokus ændringens mulige prisdrivende effekt.

4) Andelsboligforeninger i landdistrikterne

4.1 Fortsat rentabilitet i små andelsboligforeninger i landdistrikterne

For at sikre, at andelsboligforeninger i landdistrikterne fortsat er økonomisk bæredygtige vil erhvervsministeren bede Udvalget for levedygtige landsbyer om at belyse, hvilke udfordringer andelsboligforeningerne i landdistrikterne står med for fortsat at være økonomisk bæredygtige.

5) Driften af en andelsboligforening

5.1 Ny lovbestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar

For at understøtte bestyrelsen i den daglige drift af andelsboligforeningen, indføres der i andelsboligloven en bestemmelse, der præciserer bestyrelsens opgaver og ansvar.

5.2 Ny lovbestemmelse om generalklausul

For at undgå, at der på en generalforsamling træffes beslutninger, som åbenbart er egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshavers eller andelsboligforeningens bekostning, indføres der i andelsboligloven en generalklausul indeholdende et forbud mod sådanne beslutninger.

Generalklausulen vil ikke kunne anvendes på beslutninger, der normalt ligger indenfor de sædvanlige forhold, om hvilke en andelsboligforening træffer beslutning, fx etablering af altaner, elevatorer og lignende.

6) Yderligere gennemsigtighed om andelsboligforeningers økonomi

6.1 Tydelighed omkring nøgletalsoplysninger på generalforsamling

Det er vigtigt, at andelshavere har god mulighed for at forstå deres forenings økonomi. Derfor indføres der en pligt for andelsboligforeninger til at fremlægge et skema med økonomiske nøgletalsoplysninger om foreningen på den årlige generalforsamling, så der er mere gennemsigtighed omkring de økonomiske forhold i andelsforeningens økonomi for såvel samtlige eksisterende andelshavere som kommende andelshavere.

Centrale økonomiske nøgletalsoplysninger, herunder som minimum andelsværdi pr. kvadratmeter og værdiansættelsesprincip, skal fremhæves på forsiden af nøgletalsskemaet.

Centrale økonomiske nøgletalsoplysninger udvælges af Erhvervsstyrelsen i samarbejde med branchen. Erhvervsstyrelsen sikrer et standardiseret format til præsentationen af oplysningerne.

7) Andelshavers overgang til lejer i forbindelse med en andelsboligforenings ved konkurs mv.

7.1 Lejefastsættelse (gennemsnit af boligafgift de seneste 4 år), forudbetalt leje og depositum mv.

For at præcisere en andelshavers vilkår ved overgang til lejer i forbindelse med ophævelse af en andelsboligforening, fastsættes det, at huslejeniveauet ved overgang til lejer er et gennemsnit af beløbet for boligafgiften de seneste 4 år, og at en udlejer ikke kan stille krav om betaling af forudbetalt leje og depositum hos en andelshaver, der overgår til at blive lejer. Det gennemføres som en lovændring i andelsboliglovens § 4.

Ændringen af andelsboliglovens § 4 gælder, når en andelsboligforenings ejendom erhverves af en ny ejer efter retsplejelovens regler om tvangsauktion over fast ejendom eller når en andelsboligforenings konkursbo sælger andelsboligforeningens faste ejendom.

Huslejen som fastsat til et gennemsnit af beløbet for boligafgiften de seneste 4 år gælder alene i lejeforholdet mellem udlejer og den andelshaver, der er overgået til at blive lejer.

For at sikre den rigtige balance, hvor hverken beboer eller udlejer får en stor gevinst ved en andelsboligforenings opløsning, tidsbegrænses ændringen af andelsboliglovens § 4 til 6 år. Herefter gælder lejelovgivningens regler. I forbindelse med den tidligere andelshavers overgang til lejelovgivningens regler, er der ikke tale om et nyt lejeforhold. Aftaleparterne er enige om, at udlejer hverken kan opkræve depositum eller forudbetalt leje, eller opkræve en husleje i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

8) Mere retvisende valuarvurderinger

8.1 Branchens norm og vejledning vedr. valuarvurderinger opløftes til bekendtgørelse

For at sikre mere retvisende valuarvurderinger bliver ejendomsmæglerbranchens nye og strammere norm og vejledning for valuarvurderinger opløftet til bekendtgørelsesniveau, således at regelsættet gælder for samtlige valuarer uanset medlemskab af bestemte brancheforeninger eller ej. Der bliver derfor etableret en hjemmel i andelsboligloven til at udstede en bekendtgørelse, som fastsætter nærmere regler for valuarvurderinger.

Der skal gennemgøres en evaluering i 2020 af, om ejendomsmæglerbranchens nye og strammere norm og vejledning fungerer efter hensigten.

Der foretages endvidere en præcisering, så uddannelseskravene til valuarer er retvisende.

9) Penge under bordet i forbindelse med salg af andelsboliger

9.1 Mulige initiativer til nedbringelse af penge under bordet

Der nedsættes en arbejdsgruppe, der skal se på, hvilke muligheder der er for at nedbringe penge under bordet i forbindelse med salg af andelsboliger. Arbejdsgruppen skal i den forbindelse se på initiativer som åbne ventelister og bestyrelsens forhåndsgodkendelse af kunder. Arbejdsgruppen skal afrapportere til

aftaleparterne inden sommeren 2018. Såfremt arbejdsgruppen anbefaler initiativer, der skal gennemføres i lovgivning, fremsættes der lovforslag i folketingssamlingen 2018/19.

Eventuelle initiativer evalueres i 2020 sammen med evalueringen af normen og vejledningen for valuarvurderinger, jf. ovenfor.

10) Forældelsesfrist for købers tilbagebetalingskrav for overpris

10.1 Forlængelse af forældelsesfrist for købers tilbagebetalingskrav for overpris hos sælger

Den særlige forældelsesfrist på 6 måneder i andelsboliglovens § 16, stk. 3, for købers tilbagebetalingskrav for overpris ændres, så den almindelige forældelsesfrist på 3 år i forældelsesloven finder anvendelse på disse tilfælde. Det medfører, at køber kan gøre sit krav gældende op til 3 år efter, at køberen fik eller burde have fået kendskab til sit krav.

Videre proces

Aftalen om mere robuste andelsboligforeninger har karakter af en stemmeaftale.

Regeringen vil forberede de relevante lovforslag med henblik på fremsættelse i denne Folketingsamling. Aftaleparterne forpligter sig til at stemme for de forslag, der udmønter stemmeaftalen.

Regeringen vil udarbejde de i aftalen omhandlende vejledninger og bekendtgørelser.