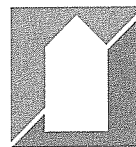


Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter



Sendt p. mail til boliglov@mbbl.dk,
med kopi til pml@mbbl.dk og
mih@mbbl.dk

2. december 2013
Jour. nr.: 20-02-004-12
Ref: JAL

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

Hørings svar til udkast til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger – jeres j.nr. 2013-3184.

Ministeriet har ved lov nr. 610 af 12. juni 2013 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber fået hjemmel til at fastsætte regler for overdragerens pligt til at udlevere diverse dokumenter og oplysninger til brug for erhververen ved køb af en andelsbolig.

Formålet med bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger med tilhørende bilag (*herefter* bekendtgørelsen) er at give en erhverver af en andelsbolig en let og overskuelig adgang til at sondre mellem andelsboligforeningernes økonomiske situation. Ejendomsforeningen Danmark vil bakke op om en bekendtgørelse med tilhørende bilag, som lever op til dette formål.

Ejendomsforeningen Danmark har imidlertid følgende bemærkninger til bekendtgørelsen med tilhørende bilag:

Af bekendtgørelsens § 1, stk. 1 fremgår, hvilke dokumenter og nøgleoplysninger overdrageren af en andel skal udlevere. Visse af disse dokumenter er overdrageren allerede efter gældende regler forpligtet til at udlevere. Fremadrettet skal overdrageren også udlevere referat af andelsboligforeningens senest afholdte ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger, vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan findes, samt nøgleoplysninger for henholdsvis andelsboligforeningen og andelsboligen. Endelig skal der udarbejdes en erklæring fra andelsboligforeningen, hvis der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne

siden senest godkendte regnskab eller seneste nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

Ad referat af andelsboligforeningens senest afholdte generalforsamlinger

Udlevering af referat af andelsboligforeningens senest afholdte ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger kan give erhververen et godt indblik i, hvad der foregår i andelsboligforeningen, herunder f.eks. om foreningen står over for større vedligeholdelsesarbejder og planer for finansieringen heraf.

Ejendomsforeningen Danmark bakker således op om krav til udlevering af referat af andelsboligforeningens senest afholdte ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger.

Ad vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet

Som det fremgik af vores præ-høringssvar til nøgleoplysningsskema af 1. november 2013 mener Ejendomsforeningen Danmark, at en vedligeholdelsesplan er et vigtigt redskab for at kunne vurdere en andelsboligforenings økonomi.

En andelsboligforening, der såvel i årsregnskab som nøgleoplysningerne fremstår som en sund forening, kan godt have et markant efterslæb i vedligeholdelsen af foreningens faste ejendom, hvorfor der kan komme uforudsete omkostninger inden for en kort årrække efter erhvervelse af en andelsbolig i den pågældende andelsboligforening.

Omvendt kan en forening, der ikke i årsregnskab og nøgletal fremstår som sund, på samme måde som ovennævnte andelsboligforening, have prioritet at afholde udgifter til vedligeholdelse af foreningens faste ejendom. Denne forening er ikke nødvendigvis mindre sund end den forening, som har et vedligeholdelses efterslæb.

Da vedligeholdelsesplanen er frivillig, har erhververen ikke mulighed for at sammenholde foreningens økonomi med ejendommens vedligeholdelsesstand.

Samtidig kan ministeriets forslag til regler, der ensidigt fokusere på foreningernes aktuelle økonomi og derved mangler fokus på ejendommens vedligeholdelsestand bevirke, at foreninger fremadrettet prioriterer at fremstå i nøgleoplysningsskemaet

som en økonomisk sund forening, i stedet for også at sikre sig, at ejendommen har en tilfredsstillende vedligeholdelsesstand.

Ministeriet har forsøgt at rette op på ovenstående kritik ved at indføje punkt M3 i nøgleoplysningsskemaet for andelsboligforeningen. Det nuværende udkast til nøgleoplysningsskema giver alene et øjebliksbillede (for nærmere kommenterer til dette punkt henvises til kommentar til bilag 1).

Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen, bilag 1

Ejendomsforeningen Danmark var del af en arbejdsgruppe, som med deltagelse af samtlige interessenter på andelsboligområdet, udarbejdede regnskabsvejledningen (vejledning i aflæggelse af årsregnskab for andelsboligforeninger, der følger årsregnskabsloven). Regnskabsvejledningen har siden haft stor opbakning hos interessenterne på andelsboligområdet.

Ejendomsforeningen Danmark har ved flere lejligheder, herunder i forbindelse med flere møder med Ministeren for by, boliger og landdistrikter, stillet forslag om at ophøje regnskabsvejledningen til pligtmæssig brug. Dette er ikke i mødekommet af ministeriet. Ejendomsforeningen Danmark har siden foreslået, at ministeriet i stedet anvendte de af interessenterne udarbejdede nøgleoplysninger. Interessenterne var alle repræsenterede af personer med faglig og praktisk kendskab til andelsboligområdet ved udarbejdelse regnskabsvejledningen. Heller ikke dette har ministeriet med sit udkast til bekendtgørelsen med tilhørende bilag imødekommet.

Ministeriet har nu udarbejdet et nøgleoplysningsskema som afskiller sig fra de nøgleoplysninger, som fremgår af regnskabsvejledningen. Hertil kommer, at ministeriet på visse punkter foretrækker at anvende andre betegnelser end de i regnskabsvejledningen anførte.

Det er beklageligt og kan medføre betydelige meromkostninger for andelshaverne, at ministeriet har fastholdt sit eget forslag og ikke, som anbefalet af Ejendomsforeningen Danmark og de øvrige interessenter, har gjort regnskabsvejledningen til pligtmæssig anvendelse.

Ejendomsforeningen Danmark finder fortsat, at det vil være såvel i ministeriets, andelshavernes, interesserede købere af andelsboliger, bankers, realkreditinstitutters og professionelle rådgiveres interesse, såfremt regnskabsvejledningen bliver ophøjet til pligtmæssig brug.

Målgruppen

Ministeriet har gentagne gange pointeret, at målgruppen for nøgleoplysningsskemaet er erhververen – altså en forbruger med manglende indsigt i andelsboligområdet, boligøkonomi mv.

Efter gennemgang af nøgleoplysningsskemaet for andelsboligforeningen anser Ejendomsforeningen Danmark det for urealistisk, at en forbruger på egen hånd kan anvende nøgleoplysningsskemaet til at sondre mellem andelsboligforeninger med sund økonomi og andelsboligforeninger med usund økonomi.

I realiteten kan ministeriets forslag til et nøgleoplysningsskemaet alene forstås af personer med en dyb indsigt i andelsboligforeningernes forhold og gældende regler på området.

Såfremt ministeriet havde til hensigt at producere et nøgleoplysningsskema til den professionelle rådgiver, mener Ejendomsforeningen Danmarks, at de nuværende nøgleoplysninger i regnskabsvejledningen med nogle små justeringer ville være væsentlig mere egnet, end det af ministeriet fremsendte udkast.

Omfang af nøgleoplysninger

Ministeriet har prioriteret, at få mange nøgleoplysninger med i skemaet. Det betyder, at mange i realiteten uvæsentlige nøgleoplysninger skærmer for de væsentlige nøgleoplysninger. De væsentlige nøgleoplysninger forsvinder så at sige i mængden af oplysninger.

En forbruger, der forsøger at sætte sig ind i nøgleoplysningerne, risikerer at stirre sig blind på de uvæsentlige nøgleoplysninger og Ejendomsforeningen Danmark betvivler, at forbrugeren er i stand til at finde frem til de væsentlige nøgleoplysninger.

Kvantitet har i forbindelse med nøgleoplysningsskemaet vundet over kvalitet.

Nøgleoplysningsskemaets kompleksitet

Udover at ministeriet forventer, at forbrugere kan finde de væsentlige nøgleoplysninger i et kompliceret og mangfoldigt skema forventes det, at forbrugeren er i stand til at sammenholde de nødvendige nøgleoplysninger for at kunne danne sig et

billede af foreningens samlede økonomiske situation. Dette kræver imidlertid et indgående kendskab til såvel andelsboligområdet som finansiering. Ejendomsforeningen Danmark betvivler, at en forbruger som udgangspunkt er i besiddelse af disse kompetencer.

I lyset af omfang af nøgleoplysningsskemaet, sammenholdt med skemaets kompleksitet, mener Ejendomsforeningen Danmark ikke, at nøgleoplysningsskemaet i sin nuværende form vil være brugbart for forbrugere. Tværtimod er det Ejendomsforeningen Danmarks synspunkt, at nøgleoplysningsskemaet vildleder snarere end vejleder forbrugeren.

Ansvar

Andelsboligforeninger (administratorer) og banker/realkreditinstitutioner skal indsende oplysninger til brug for nøgleoplysningsskemaet, hvorefter oplysningerne bliver behandlet i ministeriets database. Ejendomsforeningen Danmark har på møder med ministeriet forespurgt om ansvarsfordelingen i tilfælde af mangelfuldt nøgleoplysningsskema.

Ministeriet har oplyst, at den, som indsender oplysningen, er ansvarlig for, at den pågældende oplysning er korrekt. Herefter bliver ministeriet ansvarlig for, at output af de forarbejdede oplysninger er korrekte.

Ejendomsforeningen Danmark finder det yderst tvivlsomt at ansvarsvurderingen stopper her.

Ejendomsforeningen Danmark gør opmærksom på, at det ikke er tilstrækkeligt "bare" at indsende nøgleoplysningerne en gang om året. For at undgå ansvarspådragende fejl er det vigtigt, at kontrollere udarbejdede skemaer, og dette er ressourcekrævende. Hertil kommer, at det typisk vil være en medarbejder med flere års erfaring, som vil få til opgave både at indsende og kontrollere de pågældende oplysninger. Omkostninger ved udarbejdelse af nøgleoplysningsskema må således forventes af blive betydelige.

Alternativ udkast til nøgleoplysningsskema

Ejendomsforeningen Danmark anser ministeriets udkast til bilag 2 som mangelfuldt. Ejendomsforeningen Danmark har derfor udarbejdet et alternativt forslag til

nøgleoplysningsskema vedhæftet som bilag A. Af bilag A fremgår også kommentarer til de enkelte punkter til ministeriets udkast, hvortil henvises.

Bilag A skal alene betragtes som et forsøg på et kompromisforslag. Ejendomsforeningen Danmark foretrækker som tidligere angivet anvendelsen af nøgletal fra regnskabsvejledningen.

Nøgleoplysningsskema for andelsboligen, bilag 2

Oplysningerne om den enkelte andelsbolig fremgår af overdragelsesaftalen. Det er også på tidspunktet for indgåelse af overdragelse af andelsboligen, at de angivne oplysninger skal være korrekte, og det er derfor også på dette tidspunkt erhververen skal være opmærksom.

Oplysningerne er relevante allerede ved afsøgning af ”interessante” andelsboliger på andelsboligmarkedet. Ministeriet pålægger imidlertid med krav om udfærdigelse af bilag 2, andelshaverne en ekstra omkostning, som på baggrund af en simpel cost benefit analyse ikke står mål med den nytte skemaet vil have i forhold til den praksis, der allerede anvendes i dag.

Erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen, bilag 3

Ejendomsforeningen Danmark har på møder med ministeriet gentagne gange spurgt ind til ministeriets hjemmelsgrundlag for at inddrage betragtningen omkring oplysningsforpligtelse fra andelsboligforeningen om ”væsentlige ændringer” til erhververen. Herudover har Ejendomsforeningen spurgt ministeriet, hvad der skal forstås ved væsentlige ændringer. Ministeriet har ikke besvaret Ejendomsforeningen Danmark spørgsmål på disse punkter, hvorfor Ejendomsforeningen Danmark forsat efterspørger en besvarelse af ovenstående.

Bekendtgørelsens § 5, stk. 2

Det fremgår af § 5, at indberetningen af finansielle nøgleoplysninger for hvert enkelt lån og finansielle aftale skal ske mindst én gang årligt samtidig med udsendelse af årsopgørelsen for det pågældende lån eller den finansielle aftale.

Ejendomsforeningen Danmark forstår denne bestemmelse således, at realkreditinstitutioner og banker kan ”nøjes” med at indsende de pågældende oplysninger pr.

31 december hvert år og ikke for ultimodatoen for andelsboligforeningen regnskabsår.

En andelsboligforening med regnskabsår 01/10-30/9 vil skulle vise et nøgleoplysningsskema med data fra 31/12, hvilket imidlertid så vil være gamle data. Ejendomsforeningen Danmark finder det aldeles kritisabelt, at en forbruger og professionel rådgiver kan stå med et frisk regnskab i december og samtidig med et nøgleoplysningsskema med 11 måneder gamle data. Situationen bliver endnu mere absurd, hvis den pågældende forening i juni har omlagt sine 8 gamle lån til 2 nye.

Bekendtgørelsens § 6, stk. 2 og § 10

Ministeriets IT-system

Det fremgår af bekendtgørelsens § 6, stk. 2, at nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, jf. bilag 1, pkt. 1-3 skal indberettes til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters internetbaserede nøgleoplysningssystem for andelsboliger.

Ministerierne har over de senere år, inden for forskellige fagområder, iværksat diverse digitaliseringstiltag. Mange af disse digitaliseringstiltag er velbegrundede. Som brugere af diverse digitaliseringstiltag oplever Ejendomsforeningen Danmarks medlemmer imidlertid gang på gang, at disse digitaliseringstiltag ikke har været gennemtænkte i forhold til den praktiske verden, når brugerne skal til at anvende dem.

Ikrafttrædelse af bekendtgørelsen

Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2014, jf. Bekendtgørelsens § 10, stk. 1. Det fremgår endvidere, at indrapporteringspligten til ministeriets internetbaserede nøgleoplysningssystem finder anvendelse fra det tidspunkt, hvor der foreligger et godkendt regnskab vedrørende det regnskabsår, der begynder den 1. januar 2013 eller senere.

Ejendomsforeningen Danmark har på flere møder med ministeriet spurgt til processen omkring etableringen af det nye internetbaserede nøgleoplysningssystem, herunder til tidsperspektivet for færdiggørelse, afprøvning mv. af systemet. Ejendomsforeningen Danmark har ikke fået konkrete svar på disse spørgsmål.

På baggrund af erfaringer fra andre digitaliseringstiltag i det offentlige og uklare tilbagemeldinger på møder med ministeriet omkring udvikling af det internetbaserede nøgleoplysningssystem foreslår Ejendomsforeningen Danmark, at ministeriet

udskyder fristen for at indberette nøgleoplysninger. Det er vigtigt for vores medlemmer, at det internetbaserede nøgleoplysningssystem er gennemprøvet og fungerer tilfredsstillende også i den praktiske verden.

Endelig gør Ejendomsforeningen Danmark opmærksom på, at såfremt ministeriet ikke udskyder fristen for indsendelse af nøgleoplysninger, kan ministeriet forvente at modtage de første nøgleoplysninger ultimo februar, hvorfor ministeriets system skal være fuldt funktionsdygtigt senest fra dette tidspunkt.

Økonomiske konsekvenser ved bekendtgørelsen med tilhørende bilag

Ejendomsforeningen Danmark har foretaget en beregning af de økonomiske konsekvenser ved implementering af nøgletalsskema på andelsboligområdet.

Beregningerne viser, at første års udgifter vil udgøre 86,1 mio. kr. Disse omfatter udgifter til udarbejdelse af nøgletalsskemaet første gang, og udarbejdelse af skema for den enkelte andelsbolig i forbindelse med salg det første år.

De efterfølgende år vil udgifterne omfatte den årlige opdatering af nøgletalsskemaet i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten, samt udgiften til udarbejdelse af nøgletalsskemaet til den enkelte andelsbolig i forbindelse med salg. I alt kr. 64,3 mio. kr. I beregningen er der taget udgangspunkt i, at der er ca. 9.000 andelsboligforeninger i Danmark og at flyttesandsynligheden er 15 % per år, svarende til en gennemsnitlig flyttefrekvens på 6,7 år.

Beregning af økonomiske konsekvenser

	Opstartsudgifter	Udgift ved salg per år	Årlig udgift til opdatering
Pris pr. skema	6.175 kr.	1.000 kr.	3.750 kr.
Antal andelsboligforeninger	9.000		9.000
Antal salg per år vedrørende andelsboliger		30.555	
Økonomiske konsekvenser	55.575.000 kr.	30.555.000 kr.	33.750.000 kr.

Kilde: Ejendomsforeningen Danmarks egne beregninger.

Anm.: Prisen per skema er beregnet på baggrund af oplysninger fra foreningens medlemmer. **Alle priser er ekskl. moms.**

Beregning af flyttesandsynlighed

År	2012
Antal flytninger i DK	839.108
Befolkning i DK	5.580.516
Flyttesandsynlighed	15%
Flyttefrekvens (år)	6,7
Andel af andelsboliger	203.207
Flytninger som vedrører andelsboliger	30.555

Kilde: Danmarks statistik.

Bilag 3

Udover ovenstående omkostninger tager Ejendomsforeningen Danmark forbehold for omkostninger ved udarbejdelse af Erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen, bilag 3.

Konklusion

På baggrund af ovenstående argumentation og vedhæftet bilag A anser Ejendomsforeningen Danmark nøgleoplysningsskemaerne, særligt skemaet for andelsboligforeningen, for at være af sådan et omfang og kompleksitet, at forbrugerne ikke vil få glæde af dem. Hertil kommer, at den andelsboligforening, som følger regnskabsvejledningen allerede i dag, har bedre nøgletal, end de nøgletal som følger af ministeriets nøgleoplysningsskema.

Nøgleoplysningsskemaerne bidrager således ikke med nogen nytteværdi for brugerne af nøgleoplysningsskemaer.

De, der skal fremsende oplysningerne, herunder andelsboligforeninger, administratorer, og banker/realkreditinstitutter, skal afsætte betydelige ressourcer til at indsende og kvalitetssikre oplysninger. Hertil kommer muligheden for at ifalde et erstatningsansvar ved fejl i udleverede skemaer. Omkostninger til disse risici og ressourcer for alle parter er noget, som med stor sandsynlighed vil blive væltet over på henholdsvis andelshaverne og andelsboligforeningerne.

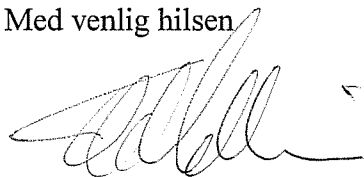
Ejendomsforeningen Danmarks medlemmer vil få den meget vanskelige opgave at skulle forklare andelsboligforeningerne og andelshaverne, at de fremadrettet er forpligtet til at udarbejde nøgleoplysningsskemaer. Nøgleoplysningsskemaer som vore medlemmer med god grund finder uden nytteværdi for forbrugeren. Samtidig

må foreningerne og den sælgende andelshaver, i en tid, hvor andelsboligerne i forvejen er under økonomisk pres, forvente ikke ubetydelige meromkostninger til udarbejdelse af nøgleoplysningsskemaerne.

Bekendtgørelsen med tilhørende nøgleoplysningsskemaer har til formål at give erhververen af en andelsbolig en let og overskuelig måde at sondre mellem andelsboligforeningernes økonomiske situation. Ejendomsforeningen Danmark mener ikke, at bekendtgørelsen med tilhørende bilag lever op til dette formål.

Ejendomsforeningen Danmark kan på vegne af sine medlemmer ikke bakke op om bekendtgørelsen med tilhørende nøgleoplysningsskemaer i sin nuværende form.

Med venlig hilsen



Torben Christensen
Administrerende direktør