

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

**Dato 24.september 2014**  
Ref: JAL

Advokatfuldmægtig/ Juridisk konsulent  
Jane Qvist Lorenzen  
Telefon +45 33 12 03 30  
[jal@ejendomsforeningen.dk](mailto: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.

Administratorer 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 lederen 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 lejemålet ofte til at udgøre boligydelsesstørrelse. Da forskellen i lejens størrelse ofte afhænger af forbedringer i de enkelte lejemål, vil lejens størrelse være større i lejemål, 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