



NOTAT

Dato: 14. november 2014
Kontor: Boliglovgivning
Sagsnr.: 2014 - 3305
Sagsbeh.: Peter Møller
Dok id: 482829

Oversigt over ændringer i bekendtgørelse 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. Ændring af § 4 og 5 om indberetning af finansielle nøgleoplysninger

Der foretages en ændring af bestemmelserne, så de også omfatter andre långivere end penge- og realkreditinstitutter. Der er tale om en konsekvensændring som opfølgning på det af ministeren for by, bolig og landdistrikter fremsatte lovforslag L 47 om ændring af andelsboligloven (Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger), der indeholder et forslag om udvidelse af pligten til at indberette finansielle nøgleoplysninger om lån ydet til andelsboligforeninger til at omfatte andre långivere end penge- og realkreditinstitutter.

2. Præcisering af § 4, stk. 2, om risikoklassificering af ældre lån

Det præciseres, at der kun er pligt til at indberette oplysning om risikoklassificering for lån, der er optaget efter ikrafttræden af Erhvervs- og Vækstministeriets bekendtgørelse om risikoklassificering af visse udlånsprodukter. Dette indebærer, at der kun er pligt til at indberette oplysninger om lån optaget efter den 1. juli 2013. Omvendt kan der på frivillig basis indberettes oplysninger om risikoklassificering for ældre lån.

3. Præcisering af § 6, stk. 1 og 2, om andelsboligforeningens indberetning af nøgleoplysninger til nøgleoplysningseskemaet

Det præciseres, at andelsboligforeningen også skal udfylde punkt 4, nøgleoplysning P og R, i nøgleoplysningseskemaet om andelsboligforeningen.

4. Tilføjelse til § 7 om fristen på 10 arbejdsdage for udlevering af nøgleoplysningseskema om andelsbolig til salg

Der indsættes en regel om, at fristen på 10 dage for udlevering af nøgleoplysningseskema om andelsboligen til salg i andelsboligforeninger, hvor værdien af forbedringer, tilpasset løsøre m.v. fastsættes på baggrund af en vurderingsrapport, først løber fra det tidspunkt, hvor der foreligger en vurderingsrapport. Foreningen skal sørge for, at vurderingsrapporten udarbejdes uden grundet ophold.

5. *Ny § 10 (i nyt kapitel 4) om boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber*

Det præciseres, at bekendtgørelsens regler om oplysningspligt ved salg af andelsboliger også gælder ved salg af en aktie eller en anpart i boligaktie- og boliganpartsselskaber, hvor der til aktien eller anparten er knyttet brugsret til en bolig i selskabets ejendom.

6. *Ændring af § 11 om ikrafttræden og overgangsbestemmelser*

Den ændrede bekendtgørelse træder i kraft den 15. januar 2015. Dette sikrer, at reglerne er trådt i kraft inden andre långivere end penge- og realkreditinstitutter skal indberette finansielle nøgleoplysninger første gang, og at de ændrede nøgleoplysningskemaer er klar inden disse skal udfyldes på baggrund af regnskaber for regnskabsperioden, der løber fra den 1. januar 2014 til den 31. december 2014.

7. *Ændringer i Bilag 1*

I felterne "Oplysningerne i skemaet er opgjort pr." og "Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr." ændres "opgjort" til "udfyldt".

I nøgleoplysning B5 ændres "Øvrige lejemål, kældre, garager m.v." til "Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)" for at undgå misforståelse af nøgletallet, bl.a. i forhold til fælleshuse.

Spørgsmålet i nøgleoplysning E1 ændres til "Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?".

Skemaet ændres, så nøgleoplysning L5 bliver en selvstændig nøgleoplysning og ikke som nu en underoplysning til nøgleoplysning L3. Endvidere ændres "hensat" til "henlagt", for at understrege, at der ikke ved henlæggelse til vedligehold er tale om en juridisk forpligtelse overfor tredjepart.

8. *Ændringer i Bilag 2*

I feltet "Oplysningerne i skemaet er opgjort pr." ændres "opgjort" til "udfyldt".

I fritekstfeltet Z16 ændres vejledningsteksten, så den sikres større mulighed for tilføjelse af fritekst bl.a. i forhold til ændringer i fordelingsstallet for andelsværdien i tilfælde, hvor der er efterfølgende salg.

9. *Ændringer i Bilag 3*

Der indsættes felter svarende til nøgleoplysning A1-A3 i Bilag 1. Dette vil lette identifikationen af den andelsboligforening, erklæringen om væsentlige ændringer vedrører, og lette administrationen for administratorer med flere andelsboligforeninger, da erklæringen supplerer skemaet i Bilag 1.