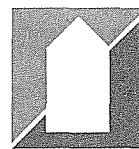


Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter



Sendt pr. e-mail til boliglov@mbbl.dk
med kopi til pml@mbbl.dk og jf@mbbl.dk

Den 25. februar 2013
Jour. nr.: 20-01-004-13
Ref: JAL

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

Høringssvar til Udkast til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber – j. nr. 2012-2973

Ejendomsforeningen Danmark er generelt positiv indstillet over for, at ministeren for by, bolig og landdistrikter har i sinde at fremsætte et lovforslag til ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Ejendomsforeningen Danmark har følgende bemærkning:

Ad lovforslagets § 5, stk. 2, litra c.

Overordnet er Ejendomsforeningen Danmark positiv indstillet over for dette ændringspunkt.

Det er således positivt, at karenperioden generelt omfatter såvel valuarvurderingen som den offentlige vurdering. Ejendomsforeningen Danmark har for nylig set et eksempel på, at en andelsboligforening har skiftet værdifastsættelsesprincip fra anskaffelsespris til den offentlige vurdering kort tid efter stiftelse af foreningen. Har ministeriet således et ønske om, at formindske risikoen for at kommende andelshavere lader sig blænde af muligheden for på papiret at kunne overdrage andelsboligen til en væsentlig højere pris, end andelshaveren har været med at stifte andelsboligen på, så bør karenperioden omfatte såvel den offentlige vurdering som valuarvurderingen.

Da mange nystiftede andelsboligforeninger imidlertid har et ønske om at bringe den faste ejendom i bedre stand efter stiftelse, optages der ofte i forbindelse med finansiering af købet af den faste ejendom et lån til brug for kommende planlagte vedligeholdelsesarbejder af den faste ejendom. I disse tilfælde optages lånet til brug for de planlagte vedligeholdelsesarbejder i de samlede lån til brug for stiftelse af andelsboligen. Aktiv- og passivsiden i regnskabet er så at sige i balance.

Har foreningen imidlertid ikke haft et overblik over omkostningerne til vedligeholdelsesarbejderne, eller opstår der uforudsete poster, der bevirker, at foreningen ønsker eller er nødsaget til at optage yderligere lån, bevirker karenperioden, at foreningen ikke har mulighed for at få foretaget en vurdering af foreningens faste ejendom, så værdiforøgelse medtages regnskabsmæssigt inden for karenperioden.

Foreningens regnskab vil ved disse vedligeholdelsesarbejder alene blive påvirket på passivside, da de ikke har mulighed for at opskrive aktivside (værdien af den faste ejendom). Dette vil, medmindre der på andre poster på aktivside er sket en tilsvarende forøgelse af posterne, bevirke, at andelsværdien vil falde mere, end hvad rimeligt er, da værdiforøgelsen af arbejderne ikke kan optages ved beregning af andelskronen. Den sælgende, ekskluderede eller afdøde andelshaver samt eventuelle panthavere vil i realiteten være tvunget til at sælge billigere, end det andelen reelt er værd.

Alternativt vil foreningen være nødsaget til at udskyde vedligeholdelsesarbejder indtil udløbet af karenperioden, hvilket kan bevirke, at andelsboligforeningens omkostninger forøges fx. følgeskader.

Ejendomsforeningen Danmark foreslår, at det bør blive muligt at komme ud af karenperioden ved at få foretaget en § 4-vurdering, jf. vurderingslovens § 4, såfremt andelsboligforeningen optager lån til vedligeholdelse af den faste ejendom for et beløb svarende til fx. minimum 10 % af anskaffelsessummen for den faste ejendom.

Af bemærkningerne til udkastet til lovforslaget, såvel under almindelige bemærkninger afsnit 2.3.2 som under specielle bemærkninger, fremgår, at forslaget om karenperioden ikke omfatter nybyggede andelsboligforeninger, da der ikke i forhold til disse vurderes at være samme spekulationsmuligheder. Denne betragtning står Ejendomsforeningen Danmark uforstående overfor. Det er således Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at også disse foreninger bør være omfattet af karenperioden.

Endelig finder Ejendomsforeningen Danmark, som det også blev fremført på møde med ministeren for by, bolig og landdistrikter den 17. januar 2013, at en karenperiode på 2 år vil være en tilpas årrække til, at de kommende andelshavere er mere opmærksomme på såvel fordele som ulemper ved at stifte en andelsboligforening.

Ad lovforslagets § 6

Ejendomsforeningen Danmark er bevidst om, at der er købere af andelsboliger, der er havnet i en uheldig økonomisk situation. Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at dette primært skyldes, at køberne, som alt overvejende hovedregel ikke har benyttet sig af en uvildig professionel køberrådgiver ved erhvervelsen af andelsboligen. Der har således været tale om dårlig forbrugeradfærd.

Ejendomsforeningen Danmark er enig med ministeriet i, at der er behov for et mere gennemsigtigt andelsboligmarked. Derfor opfordrer Ejendomsforeningen Danmark også sine medlemmer til at anvende "Vejledning i årsregnskaber for de andelsboligforeninger der aflægger årsregnskaber efter årsregnskabsloven" (*herefter* Vejledningen). Vejledningen, herunder noterne til eksempelregnskabet, indeholder mange nyttige oplysninger for en kommende køber af en andelsbolig, der sammen med vedtægter og referater fra generalforsamlinger bør være fyldestgørende for en køber og dennes rådgiver til at danne sig et fornuftigt billede af en andelsboligforenings økonomi og forhold i øvrigt. Vejledningen indeholder således også mange af de oplysninger som ministeriet sandsynligvis vil betragte som nøgleoplysninger. Ejendomsforeningen Danmark skal således, som på mødet med ministeren den 17. januar 2013, opfordre ministeren til, at andelsboligforeningerne forpligtes til at aflægge regnskab efter vejledningen.

Lovforslagets § 6, stk. 2 indeholder en bemyndigelse til ministeren for by, bolig og landdistrikter til i bekendtgørelse at fastsætte nærmere regler for, hvilke nøgleoplysninger der skal udleveres, i hvilken form de skal udleveres og procedure for udarbejdelse og ajourføring af nøgleoplysninger.

Ejendomsforeningen Danmark er fx positiv indstillet over for nøgletal, så længe disse svarer til nøgletal fra vejledningen i årsregnskaber for andelsboligforeninger. Derved opnås en synergieffekt, og de administrative omkostninger holdes på et minimum. Ejendomsforeningen Danmark gør dog i denne forbindelse opmærksom på, at det i arbejdsgruppen bag vejledningen blev aftalt, at vejledningen og anvendelsen af denne skulle evalueres 1 år efter ikrafttræden. Denne evaluering har endnu ikke fundet sted.

Såfremt der er tale om nøgleoplysninger, som allerede fremgår af de dokumenter, som sælger er forpligtet til at udlevere til køber, kan Ejendomsforeningen Danmark ikke støtte, at sælger også skal præsentere nøgleoplysninger i et særskilt skema/formular for køberen.

Formålet med forslaget er, at oplyse køberen, der som forbruger ikke er klædt på at kunne finde de nødvendige oplysninger i det udleverede materiale. Sælgeren skal derfor udfylde skemaer for køberen. Sælgeren er imidlertid også forbruger. Sælgeren vil i dette tilfælde sandsynligvis rette henvendelse til andelsboligforeningens bestyrelse, der ligeledes består af forbrugere. Ejendomsforeningen Danmark står generelt uforstående over for, hvorledes ministeriet kan mene, at den ene forbruger er bedre klædt på til at finde de samme oplysninger i papirerne i forhold til den anden forbruger. Opgaven med at udfylde skemaet vil således sandsynligvis ende hos foreningens administrator.

Herudover fremgår det af lovforslaget, at *"andelsboligforeningerne vil opleve byrder ved at skulle udarbejde og ajourføre nøgleoplysningerne. Arbejdet med at indsamle og udarbejde oplysningerne vil dog være størst første gang, hvorefter der vurderes blot at være tale om en årlig ajourføring"*. Ministeriet antager herved at der er tale om stabile nøgletal og handelsværdier, der gælder fra generalforsamling til generalforsamling. Dette er ikke korrekt.

Ejendomsforeningen Danmark gør opmærksom på Højesterets afgørelser af 18. januar 2013. Af sag 365/2011 side 15 fremgår, at *"det er forholdene ved overdragelsen, dvs. på tidspunktet for indgåelse af aftalen mellem sælger og køber om overdragelse af en andelslejlighed, der er afgørende for, hvad prisen efter § 5, stk. 1, højst kan være."*

[...]

Maksimalprisbestemmelsen i § 5, stk. 1, er ikke til hinder for at fastholde den vedtagne andelsværdi indtil næste ordinære generalforsamling i tilfælde af formueforøgelse mellem de ordinære generalforsamlinger. Er der imidlertid til foreningen fremkommet oplysning om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelsen af andelens værdi, skal der ved prisfastsættelsen af en andel og bestyrelsens kontrol heraf tages højde herfor, så det sikres, at prisen på overdragelsestidspunktet ikke er højere end, hvad der efter § 5, stk. 1, lovligt kan kræves".

Foreningerne kan således være forpligtet til at regulere mellem to generalforsamlinger. Da Ejendomsforeningen Danmark antager, at de udleverede nøgleoplysninger skal give et retvisende billede, og dermed være korrekte i forhold til foreningens faktiske situation, vil der være foreninger, som skal foretage korrektioner i informationsmaterialet op til flere gange mellem to ordinære generalforsamlinger.

Ejendomsforeningen Danmark er derfor meget uenig i ministeriets betragtninger omkring administrative byrder. Der vil være betydelige administrative omkostnin-

ger i forbindelse med et nyt obligatorisk oplysningsskema, der skal udfyldes i forbindelse med, at en andelsbolig skal udbydes til salg.

Ifølge Danmarks Statistik findes der i 2012 i alt 207.571 andelsboliger i Danmark. Der findes desværre ikke en samlet statistik over, hvor mange andelsboliger, der udbydes eller sælges hvert år. Men hvis det antages, at hver andelsbolig udbydes til salg hvert femte år, vil det svare til, at der skal udfyldes 41.514 oplysningsskemaer hvert eneste år. Det må skønnes, at tidsforbruget ved udfyldelsen, opdatering og behandling af et oplysningsskema vil svare til en omkostning på cirka 3.500 kr. per oplysningsskema. Det vil sige, at det samlet koster omkring 145 mio. kr. i administrative omkostninger at udfylde de nye oplysningsskemaer ($41.514 \times 3.500 = 145.299.000$). Dette er en væsentlig administrativ omkostning, der bør medtages i overvejelserne i forbindelse med lovforslaget.

Udover selve arbejdsbyrden omkring udfyldning af skemaet gør Ejendomsforeningen Danmark også opmærksom på den øgede mulighed for at ifalde et erstatningsansvar for forkert angivelse af nøgleoplysninger for de implicerede parter, herunder ikke mindst administrator.

Herudover gør Ejendomsforeningen Danmark opmærksom på, at der er mulighed for at ifalde et straffeansvar efter ABL § 15, stk. 1. Ejendomsforeningen Danmark kan ikke støtte, at forbrugere ifalder straffeansvar for manglende udfyldning af et oplysningsskema. Specielt ikke når det modsatrettede hensyn alene er til, at køber ikke selv skal gøre selvsamme stykke arbejde.

Ejendomsforeningen Danmark har sympati for, at køberne får mulighed for at opnå et bedre sammenligningsgrundlag ved køb af andelsboliger, hvorved andelsboligmarkedet bliver mere gennemsigtigt. Ejendomsforeningen Danmark kan imidlertid ikke støtte metoden til at opnå denne gennemsigtighed.

Ejendomsforeningen Danmark foreslår i stedet, at oplysningsskemaet bliver tilgængeligt på MBBL's og/eller Penge- og Pensionspanelets hjemmeside. Sælgeren kan herefter blive forpligtet til at gøre køber opmærksom på, at køber kan finde oplysningsskemaet på ovennævnte hjemmesider. Køberen kan selv hente, udfylde skemaet og anvende dette til at danne sig et sammenligningsgrundlag for de forskellige andelsboliger. Derved bliver køberen også tvunget til i et videre omfang selv at sætte sig ned og læse, hvad der faktisk fremgår af de udleverede papirer, hvilket i det lange løb vil være gavnligt for enhver køber af en andelsbolig.

Endelig bør det under alle omstændigheder fremgå klart af skemaet, at skemaet ikke kan træde i stedet for anvendelsen af en professionel køberrådgiver, hvorfor køberen opfordres til at anvende en sådan.

Andet

Som det fremgår af ovenstående, kan en andelsboligforening være forpligtet til at regulere andelskronen mellem to generalforsamlinger.

Ejendomsforeningen Danmark vil kraftigt opfordre ministeriet til at ændre ABL § 5, stk. 1, således at andelskronen alene skal beregnes én gang årligt, nemlig fra generalforsamling til generalforsamling.

Generelt er det såvel for andelsboligforeningerne, andelshaverne som administratorerne i gennem årene blevet administrativt indviklet at beregne en korrekt andelskroneværdi mellem to generalforsamlinger.

Ejendomsforeningen vil gerne illustrere problemstillingen med følgende eksempler:

Eksempel 1 – Byggesag

Administrator har en andelsboligforening, der netop har vedtaget en byggesag til ca. 6 mio. kr. Der er primært tale om vedligeholdelsesarbejder. Egenkapitalen er i dag ca. 42 mio., så det er ca. 15 % af egenkapitalen, der er i spil. Administrator har forhørt sig hos valuaren, hvor stor en del af arbejderne, der vil kunne godskrives ejendommen som forbedringer. Han har vurderet arbejderne ud fra det foreliggende projektmateriale og oplyst, at ca. 1/3 sandsynligvis vil kunne tilskrives ejendomsværdien. Endelig har administrator søgt byfornyelsesstøtte. Bestyrelse og tekniker har en forventning om at modtage op til 1/3 af projektet i støtte. Projektet vil først blive gennemført i forår/sommeren 2014.

Administrator har ca. 3-4 handler om året i denne forening, hvorfor der er en sandsynlighed for, at der vil blive handlet 4-6 lejligheder, inden sagen er slut.

Spørgsmålet er: Hvor meget skal administrator hensætte til byggesagen i den korrektion administrator fra nu af bør lave? 6 mio., 4 mio., eller 2 mio.? I bedste fald belaster projektet foreningens formue med 2 mio. kr. - måske mindre, for i de 6 mio. er der meget store summer afsat til uforudsete udgifter.

Modtages der ikke støtte, belaster projektet foreningsformuen med 4 mio. kr. (projektets omkostninger til 6 mio. kr. med fradrag af opskrivning af værdiforøgelsen på 2. mio. kr. af den faste ejendom i henhold til valuarvurderingen).

Såfremt foreningen ikke få byfornyelsesstøtte vil foreningen nok revidere og reducere projektet.

Skal administrator dække sig 100 % ind, skal administrator korrigere med 6 mio., men så er administrator så godt som sikre på, at sælger bliver snydt.

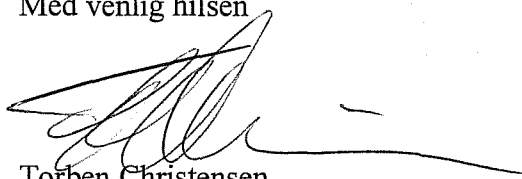
Eksempel 2- Afdrag og overskud

En forening har netop afsluttet et godt driftsår pr. 31/12. Man har kun foretaget lidt vedligehold, så der er et pænt driftsmæssigt overskud. Dertil har man lige nu meget store afdrag på sine realkreditlån. I januar modtages en årsopgørelse fra realkreditinstituttet, der viser en betydelig stigning i gældens kursværdi. Foreningen har ikke nogen "buffer". Andelskronen er sat direkte efter regnskabets egenkapital. Samtidig overdrages en andelsbolig i foreningen i februar måned. Kursreguleringen fra januar blev korrigeret ved beregning af andelskronen i den handel, der laves i februar måned. På generalforsamling i april måned fremlægges et regnskab, som viser, at egenkapitalen er intakt, da driftsoverskuddet og afdrag samlet er på niveau med kursreguleringen. Sælger er dermed blevet snydt.

Andelsboligområdet har undergået en større udvikling de senere år. Det er således blevet administrativt tungere at drive en andelsboligforening. Dette har oprindeligt ikke været tanken med området. Ejendomsforeningen Danmark er opmærksom på at maksimalprisen skal overholdes. Spørgsmålet er om der i realiteten er nogen i sidste ende, der opnår en fordel ved, at andelskronen skal reguleres mellem to generalforsamlinger.

Ejendomsforeningen Danmark står naturligvis til rådighed for spørgsmål og uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen



Torben Christensen
Direktør