

Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø



Att.: Julie Rytter Jakobsen

- sendt pr. e-mail til julryt@erst.dk;
hendav@erst.dk og
boligregulering@ejendomsmaegling@erst.dk

5. januar 2018
Juridisk konsulent, advokat
Mette Haagenzen
Telefon +45 33 12 03 30
meh@ejendomsforeningen.dk

Mere robuste andelsboligforeninger

Erhvervsstyrelsen har fremsendt udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber i høring, hvilket lovforslag Ejendomsforeningen Danmark hilser velkomment.

Ejendomsforeningen Danmark finder det positivt, at et bredt flertal i Folketinget ønsker at fremtidssikre andelsboligsektoren. Ejendomsforeningen Danmark støtter grundlæggende det fælles ønske om at sikre bedre regler for ansvarlig drift af andelsboligsektoren, men det er vigtigt, at justeringerne sker rigtigt, og at man er påpasselig med, at der ikke gennemføres nye regler alene for symbolikkens skyld.

Vi har gennemgået lovforslaget og skal i den anledning komme med følgende bemærkninger til de enkelte bestemmelser:

1. Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger

Stiftelsesbudget skal dække en periode på mindst 15 år

Ejendomsforeningen Danmark er af den opfattelse, at det ikke nødvendigvis er afgørende, om budgettet dækker en periode på 10 eller 15 år. Vigtigere er det, at der stilles krav til de rådgivere, der udfærdiger budgettet om, at budgettet viser alle relevante udsving i foreningens indtægter og udgifter.

På udgiftssiden er det fx væsentligt, at budgettet viser de relevante udsving i finansieringsudgifterne i forhold til rente- og afdragsprofilen på de lån, som foreningen bliver stiftet med.

På indtægtssiden er det tilsvarende vigtigt, at en eventuel aftrapningsprofil på særmoderniseringstillæg er tydelig i budgettet. Budgettet bør række henover en sådan

Ejendomsforeningen Danmark

Nørre Voldgade 2, 1358 København K, +45 33 12 03 30, www.ejendomsforeningen.dk, CVR-nr. 10 39 02 14

aftapningsperiode uanset, om den konkret er aftalt til 10, 15 eller 20 år, således at der i budgettet vises minimum ét år med normaliseret drift.

I stedet for blot at ændre budgetperioden i andelsboliglovens § 3 a fra 10 til 15 år, kan det med fordel præciseres i lovteksten, at budgetperioden skal dække en længere periode end 10 eller 15 år, hvis stiftelsesgrundlaget opererer med betydelige ændringer i indtægter eller usikkerhed omkring finansieringsudgifterne.

Vedligeholdelsesplan ved stiftelse af en andelsboligforening

Ejendomsforeningen Danmark er grundlæggende af den holdning, at det er positivt at sikre, at der bliver taget stilling til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom allerede ved stiftelsen.

De fleste andelsboligforeninger bliver stiftet på baggrund af reglerne om tilbudspligt i lejeloven. Det vil sige, at der er tale om ejendomme, som både før og efter andelsboligforeningens stiftelse er omfattet af boligreguleringslovens bestemmelse om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.

Det forekommer hensigtsmæssigt, at man i lovteksten håndterer forholdet til "konkurrerende regler" om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner, som vi kender både byfornyelsesloven og boligreguleringsloven, men der er behov for at få præciseret, hvilke krav der gælder til vedligeholdelsesplanen som en del af stiftelsesgrundlaget. På den ene side fremgår det af § 3 b, stk. 1, at der forud for stiftelsen skal udarbejdes en vedligeholdelsesplan med et 15-årigt perspektiv, og på den anden side fremgår det af samme bestemmelses 2. pkt., at reglerne i stk. 1 viger for reglerne i henholdsvis boligreguleringsloven og byfornyelsesloven, i det omfang andelsboligforeningen har pligt til at udarbejde vedligeholdelsesplaner efter reglerne i disse love.

Som § 3 b er formuleret vil hovedreglen om vedligeholdelsesplaner med et 15-årigt perspektiv kun være gældende for andelsboligforeningsstiftelser i nybyggede ejendomme - eller med andre ord, de ejendomme, hvor en vedligeholdelsesplan med et 15-årigt perspektiv giver mindst mening og værdi, mens ejendommene i den gamle boligmasse kan "nøjes" med en vedligeholdelsesplan med et 10-årigt perspektiv, fordi reglerne i boligreguleringsloven opererer med planer med et 10-årigt perspektiv.

Det vil være hensigtsmæssigt, at man opererer med nogenlunde identiske regler om vedligeholdelsesplaner for alle andelsboligforeninger. En løsningsmodel kunne være at fastsætte planlægningshorisonten til 10 år for alle vedligeholdelsesplaner. 10 år er en, i relation til bygningsvedligeholdelse, anerkendt norm som planlægningshorisont.

På tilsvarende vis vil det være hensigtsmæssigt, hvis Erhvervsministeriet ved udmøntning af den påtænkte bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler for indholdet af vedligeholdelsesplaner lader sig inspirere af de krav, der gælder for udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner for ejendomme omfattet af boligreguleringslovens regler.

Sammenfattende bemærkninger til de skærpede krav til stiftelsesbudgetter og vedligeholdelsesplaner

Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at indførelsen af ovennævnte lovændringer ikke vil medføre ændringer i forhold til den aktuelle situation med stiftelse af andelsboligforeninger.

De nødlidende andelsboligforeninger, vi kender, har alle det til fælles, at de er blevet nødlidende allerede efter maksimalt 5-7 års drift. Stiftelsesgrundlaget for disse foreninger havde således ikke været mere robust, hvis budgetter og vedligeholdelsesplaner havde været udarbejdet for en længere planlægningshorisont end 10 år.

De andelsboligforeninger, der i øjeblikket stiftes på et tvivlsomt grundlag, er for manges vedkommende ganske tæt på at opfylde også de påtænkte skærpede krav til henholdsvis stiftelsesbudget og vedligeholdelsesplaner. Det problematiske i nogle af de stiftelser, som giver anledning til bekymring for fremtiden, er blandt andet, at man i forbindelse med stiftelsen kan have svært ved at opfylde kravet i andelsboliglovens § 2, stk. 1 om 60% tilslutning fra lejerne endside finansieringsinstitutternes individuelle krav om en endnu højere tilslutningsprocent.

Ejendomsforeningen Danmark har set eksempler på, at man i sådanne tilfælde stifter foreninger uden bopælspligt for andelshaverne og åbner for, at 3. parter, herunder juridiske personer kan indtræde som andelshavere, ligesom nogle foreninger søges stiftet med ret for andelshaverne til at eje mere end én andel. Disse sindrige konstruktioner toppes med en fri ret til fremleje, således at der de facto etableres lejeforhold mellem nye (udefra kommende) andelshavere og de enkelte lejere. Lejerbeskyttelsen bliver selvsagt ringere, når en lejer overgår til at blive fremlejetager hos en enkelt andelshaver i stedet for at fortsætte i et lejeforhold med ejendommens juridiske ejer. Og med sådanne kreative stiftelseskonstruktioner kan finansieringsgrundlaget vise sig at være betydeligt mindre robust, fordi den reelle tilslutning til foreningens stiftelse er mindre, end det umiddelbart ser ud til.

Reglerne om 60% tilslutning fra ejendommens lejere fremgår af andelsboliglovens § 2, stk. 1. Bestemmelsen kunne med fordel præciseres, så man kan komme de mange kreative forsøg på at omgå reglen til livs. Det bør præciseres, at tilslutningskravet kun kan opfyldes af de

på tilbudspligtens indtræden værende lejere i ejendommen, og at det er ulovligt, hvis disse lejere, kort tid efter at været blevet andelshavere, vender tilbage og bliver lejere i den samme bolig, som de indtil stiftelsestidspunktet har været lejer i.

De forskellige metoder til at omgå lovens tilslutningskrav har det til fælles, at de kan medvirke til at skabe et mindre robust stiftelsesgrundlag, ligesom konstruktionerne kan medvirke til at lægge et utilbørligt pres på de lejere, der på grund af livssituation, økonomi eller andre forhold ikke ønsker at blive andelshavere.

Ønsker man at komme disse konstruktioner til livs, kan man sammen med en præcisering af bestemmelsen i andelsboliglovens § 2, stk. 1 overveje at indføre straf for overtrædelse af reglerne. En strafbemyndelse kunne rette sig mod både den rådgiver, der medvirker til sådanne stiftelser og de lejere, som kun midlertidigt og proforma overgår til at blive andelshavere på stiftelsestidspunktet, og ”minuttet” efter stiftelsen vender tilbage til rollen som lejer.

2. Finansiering af en andelsboligforening

Overordnet set er det Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at problemerne med finansieringen i de nødlidende andelsboligforeninger skyldes, at andelsboligforeningerne har fået tilbudt finansieringsprodukter, der i for høj grad har været spekulative. Der har været tale om finansielle instrumenter, som måske er velegnede i erhvervsforhold, men hvor det har vist sig, at andelshaverne ikke altid har kunne gennemskue låneprodukternes risikoprofil og kompleksitet. Andelshaverne er hver for sig forbrugere, og behovet for at andelsboligforeningen som sådan også i relation til optagelse af realkredit- og banklån bliver betragtet som forbruger er udtalt. Det mest værdifulde bidrag til en fremtidig ansvarlig drift af andelsboligforeninger vil være, at finansieringsinstitutterne og andre rådgivere får pligt til at behandle andelsboligforeninger som forbrugere, således at man sikrer en mere robust finansiering gennem på den ene side en udvidet rådgivningsforpligtelse og på den anden side en begrænsning af de låneprodukter, der kan tilbydes andelsboligforeningerne.

Man kan samtidig overveje at stille krav om lejerne i forbindelse med stiftelse af en andelsboligforening skal søge uafhængig finansiell rådgivning. Som det fremgik af flere indlæg på Folketingets Erhvervs- og Vækstudvalgs andelsbolighøring den 8. november 2017, så kan det i forhold til behovet for fuldstændig uafhængig rådgivning være problematisk, at rigtig mange advokater og andre stiftelsesrådgivere arbejder på ”no cure no pay” basis.

Ejendomsforeningen Danmark anerkender, at der bør stilles skærpede kapitalkrav til andelsboligforeninger, så man sikrer, at foreningerne hos medlemmerne har opkrævet eller løbende opkræver en boligafgift, der modsvarer foreningens økonomiske forpligtelser.

Ejendomsforeningen Danmark anerkender, at en model kan være - som foreslået i lovforslagets § 3 c - at andelsboligforeningen skal afdrage på en del af sin realkreditgæld, men vi anbefaler, at man også åbner for andre muligheder for at kapitalisere foreningerne på et robust grundlag.

I stedet for at indføre et bastant krav om afdrag af 40% af gælden, kunne man alternativt indføre krav til en større egenfinansiering end de foreslåede 5%, fx helt op til 20 - 25% egenfinansiering. En høj egenfinansiering vil medføre en bedre likviditet for andelsboligforeningen, og dermed kan man løse nogle af udfordringerne med manglende likviditet uden at påtvinge andelsboligforeningerne en bestemt afdragsprofil.

3. Forældelsesfrist ved rådgivning om lån og kreditter

Højesteret har slået fast i GD 2017/73H, at bankens rådgivning, for så vidt angik risikoen ved indgåelse af en renteswapaftale, ikke var mangelfuld, da banken havde gjort opmærksom på, at der var visse risici ved den valgte finansieringsform. Derfor medførte bankens rådgivning ikke et erstatningsansvar. Det følger således af retspraksis, at det ikke var forældelsesreglerne, der blokerede for et erstatningsansvar. Der var slet og ret tale om, at långiver havde iagttaget sin rådgivningspligt.

På den baggrund er det tvivlsomt, om en udvidelse af forældelsesfristerne vil bidrage til at sikre mere robuste andelsboligforeninger. Der kan formentlig vindes betydeligt mere, hvis man bruger energien på at tydeliggøre rådgivernes ansvar, herunder tydeliggøre, at andelsboligforeninger er forbrugere.

4. Andelshavers overgang til lejer ved konkurs

Ejendomsforeningen Danmark anerkender, at det kan være hensigtsmæssigt at få præciseret, på hvilke vilkår andelshaverne - i tilfælde af foreningens sammenbrud - kan fortsætte på som lejere, når ejendommen overgår til udlejningsejendom, men modellen med en midlertidig forsættelse med betaling svarende til den tidligere boligafgift i 6 år, hvorefter lejer skal overgå til lejefastsættelse efter lejelovgivningens regler, er uhensigtsmæssig.

Det mest hensigtsmæssige vil være, at man indretter andelsboliglovens § 4 således, at andelshavernes fortsatte brugsret bliver konstrueret som en forlejeret, hvorefter andelshaverne bliver sidestillet med enhver (anden) ny lejer i ejendommen. På den måde vil man sikre en ensartet behandling af alle lejere i ejendommen, herunder oprindelige lejere, der aldrig har været medlem af andelsboligforeningen, de tidligere andelshavere og

helt nye lejere, der lejer en lejlighed efter, at ejendommen (igen) er blevet en udlejningsejendom.

Den private lejelovgivning er i forvejen så kompliceret, at der ikke er behov for, at man introducerer en ny tidsbegrænset lejefastsættelsesnorm gældende alene for tidligere andelshavere.

I lovforslaget opererer man med, at huslejen for de tidligere andelshavere skal pristalsreguleres, men man forholder sig herudover ikke til lejelovgivningens øvrige reguleringsmetoder, herunder reglerne for regulering af lejen ved stigende eller faldende skatter og afgifter eller reglerne om forbedringsforhøjelser.

Der er således fx ikke taget stilling til, om man ved gennemførelse af kollektive eller individuelle forbedringsarbejder kan varsle og opkræve forbedringslejeforhøjelser på samme måde over for de tidligere andelshavere, som udlejer vil kunne det over for de oprindelige og helt nye lejere.

For en erhverver af en nødlidende andelsboligforeningsejendom vil det på grund af lejefastsættelsesreglens tidsbegrænsede karakter under alle omstændigheder være nødvendigt, at man allerede fra overtagelsestidspunktet genberegner lejen efter lejelovgivningens regler for alle lejligheder (også de tidligere andelsboliger), således at man kan danne sig et overblik over ejendommens langsigtede lejepotentiale. Man kommer således som erhverver til at operere sideløbende med to lejeniveauer; nemlig dels den faktisk opkrævede leje og en "skyggeleje", som man skal nedjustere til efter udløbet af den 6-årige periode. I den praktiske forvaltning kommer man også til at skulle håndtere minimum to forskellige lejefastsættelsessystemer - ét for de oprindelige lejere og ét for de lejere, der har haft en fortid som andelshavere.

Ejendomsforeningen Danmark anerkender, at det kan skabe uhensigtsmæssige incitamenter, hvis andelshaverne ved overgang til status som lejere kommer til at betale meget mindre i løbende husleje. I den sammenhæng forekommer det uforståeligt, at man friholder andelshaverne fra at betale sædvanligt depositum og forudbetalt leje, når de efter foreningens sammenbrud bliver lejere. Denne friholdelse fra at stille sædvanlig sikkerhedsstillelse gør det kun mere attraktivt for andelshaverne i en presset situation at slippe taget i de forpligtelser, som foreningen har påtaget sig over for primært långiverne.

Hvis det er magtpåliggende for forligspartierne, at overgangen fra andelshaver til lejer ikke må resultere i en lavere månedlig husleje, kan man håndtere det på den måde, at der i lovgivningen gives mulighed for, at udlejer i en tidsbegrænset periode på 6 år kan opkræve

et tillæg til den efter lejelovgivningen korrekt fastsat husleje svarende til differencen mellem boligafgiften og den korrekt beregnede og fastsatte husleje. På den måde vil lejefastsættelses- og reguleringsprincipper blive nogenlunde identiske for alle lejere med den lille forskel, at de tidligere andelshavere betaler et særligt tillæg i en tidsbegrænset periode. De tidsbegrænsede lejeforhøjelser kender vi i forvejen fra lejelovgivningen fx i forbindelse med konvertering af varmekilder til centralvarmeanlæg.

En anden og mere sikker løsning kunne være, at man helt frisætter lejefastsættelsen på samme måde, som vi kender fra de konverterede erhvervslejemål og nybyggede boligejendomme.

5. Valuarvurderinger

Hjemmel til at fastsætte nærmere regler for valuarvurderinger

Ejendomsforeningen Danmark er enig i, at det er hensigtsmæssigt, at den faglige norm for udarbejdelse af valuarvurderinger kommer til at gælde for alle på bekendtgørelsesniveau. Ministerens bemyndigelse bør benyttes til at fastlægge en bindende skabelon for valuarvurderinger. Skabelontvang vil medvirke til, at vurderingerne bliver udarbejdet på et mere ensartet grundlag, ligesom det blive nemmere for revisorer, advokater og administratorer at sammenligne vurderinger og dermed kontrollere, om den enkelte vurdering lever op til de fastsatte normer.

6. Driften af en andelsboligforening

Vedligeholdelsesplaner

Indførelsen af pligt til udarbejdelse af vedligeholdelsesplan i andelsboliglovens § 6 c, stk. 2 medfører en unødvendig forskelsbehandling af andelsboligforeninger, der ikke er sagligt begrundet, men som til gengæld bliver besværlig at administrere.

Hvis vedligeholdelsesplaner og en kontinuerlig justering af disse er en god idé for nye andelsboligforeninger, så er det sikkert også et godt værktøj for bestående foreninger. Ejendomsforeningen Danmark opfordrer derfor til, at kravet om vedligeholdelsesplaner bliver obligatorisk for alle andelsboligforeninger.

Nøgleoplysninger

I § 3 i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er der indsat en række nøgleoplysninger, som skal optages som noter til en andelsboligforenings årsrapport.

Derudover er det efter andelsboliglovens § 6, stk. 8 et krav om, at bestyrelsen som note til årsregnskabet oplyser andelens værdi på statusdagen, beregnet i overensstemmelse med § 5 samt eventuelle vedtægtsbestemmelser om prisfastsættelsen.

Der er således allerede rigtig mange nøgleoplysninger i andelsboligforeningens årsrapport. Det forekommer derfor unødvendigt at indføre skemafligt for de samme eller andre nøgleoplysninger. Hvis der er behov for yderligere nøgleoplysninger, bør disse oplysninger gives som en del af årsrapporten.

På alle ordinære generalforsamlinger i andelsboligforeninger er det et fast punkt på dagsordenen, at årsrapporten skal gennemgås, ligesom andelene skal værdifastsættes, således at årsrapporten er retvisende.

Den foreslåede § 6 c, stk. 3 foreslås derfor ændret til, at bestyrelsen på den årlige generalforsamling har pligt til at sikre, at de mest centrale nøgleoplysninger fra årsrapporten bliver gennemgået særskilt.

Da hensigten med bestemmelsen i § 6 c er, at andelshaverne skal have bedre mulighed for at forstå andelsboligforeningens økonomi, foreslås det, at det bliver obligatorisk for andelsboligforeninger at gøre brug af Erhvervsstyrelsens udarbejdede vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, idet dette vil medføre gennemsigtighed og sikre brugervenlighed.

Samtidig med at vejledningen fx i bekendtgørelsesform gøres bindende, bør der af hensyn til andelshavernes mulighed for at gennemskue foreningens økonomi indføres en skemafligt for opstilling af årsrapporten (og nøgletalsoplysninger), ligesom der bør foretages justeringer i forhold til årsregnskabslovens regler, fx således at værdiansættelse af foreningens ejendom i balancen altid kan ske til værdien jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra A-C, og at gælden ligeledes altid kan opgøres til samme værdi i balancen som den værdi, den indregnes med ved opgørelse af andelsværdien. Endelig kan man med fordel tillade, at driftsresultatet præsenteres inklusive alle finansieringsudgifter (inkl. afdrag), således at de løbende poster, der påvirker boligafgiftens størrelse, fremgår direkte af foreningens resultat.

Tvangssalg af andelsboliger

Ved indførelse af pant i andelsboligforeningsloven i 2004 var hensigten, at tvangsrealisation af boligandele som udgangspunkt skal ske ved tvangsunderhåndssalg gennem andelsboligforeningen.

I den forbindelse indførte man andelsboliglovens § 6 b, hvoraf bl.a. fremgår:

”Salg af en andel i en andelsboligforening i henhold til fogedrettens beslutning, jf. retsplejelovens § 559 a, foretages af andelsboligforeningen i overensstemmelse med §§ 5 og 6 og foreningens vedtægter.”

Samtidig indførte man retsplejelovens § 559a, hvoraf fremgår:

”Er udlæg foretaget i en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, kan denne ikke sælges ved tvangsauktion, før fogedretten efter anmodning fra udlægshaveren har forsøgt tvangssalg gennem andelsboligforeningen i overensstemmelse med § 6 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.”

Det er på baggrund af den indførte lovtekst Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at det var hensigten, at hvis man kunne sælge andelsboligen til maksimalprisen ved tvangsunderhåndssalg, så var det at foretrække fremfor at gennemføre en tvangsauktion, der er uforholdsmæssig dyr at gennemføre, hvis andelsboligen kan sælges ved tvangsunderhåndssalg.

Der blev imidlertid ikke givet hjemmel til at erhververen i forbindelse med tvangsunderhåndssalg til maksimalprisen kunne kræve udækkede rettigheder slettet.

Eneste mulighed for at tvangsslette udækkede rettigheder fremgår af retsplejelovens § 581, hvoraf fremgår:

”Når auktionskøberen har opfyldt auktionsvilkårene, og appelfristen er udløbet, uden at underretning om appel er meddelt Tinglysningssretten, kan køberen kræve de rettigheder, der ikke fik dækning på auktionen, slettet af tingbogen.”

Det medfører at i de tilfælde, hvor en andelsbolig er overbehæftet, hvilket sker relativt tit, når andelshaver er illikvid, så kan andelsboligen ikke sælges ved tvangsunderhåndssalg, idet de udækkede kreditorer ikke frivilligt vil acceptere at slette deres pant/udlæg, på trods af at der er tale om en sikkerhed, der ikke kan dækkes i prioritetsrækkefølgen inden for maksimalprisen.

Ejendomsforeningen Danmark opfordrer derfor til, at Erhvervsstyrelsen overvejer at indsætte den manglende hjemmel til tvangssletning af udækkede kreditorer ved tvangsunderhåndssalg af andelsboliger i henhold til retsplejelovens § 559 a.

7. Ophævelse af forældelsesfrist på 6 måneder

Ophævelse af forældelsesfristen på 6 måneder i andelsboliglovens § 16, stk. 3 vedrører ikke kun betaling af "penge under bordet", men også overpris, der følger af en forkert beregning af andelsværdien for den konkrete andelsbolig i henhold til maksimalprisreglen i andelsboliglovens § 5.

Den nuværende forældelsesfrist på 6 måneder balancerer hensynet til både køber og sælger. Køber har på den ene side mulighed for at efterprøve, at prisen er opgjort korrekt, og sælger har mulighed for i løbet af relativ kort tid at indrette sig på, at han ikke bliver mødt med reguleringskrav. Balancen i de nuværende forældelsesregler skal ses i lyset af, at både køber og sælger er forbrugere, og at begge parter - fordi prisen i forvejen er reguleret af et maksimalprissystem - har begrænset indflydelse på både prisfastsættelse og aftalens udformning i det hele taget.

Hvis man vælger at ændre denne balance, bør man som minimum sikre nogle mere enkle regler for opgørelse af andelsværdien i henhold til maksimalprisbestemmelsen i andelsboliglovens § 5, således at man ved mere enkle og rimelige regler får elimineret de over- eller underprissager, der har deres primære årsag i en uhensigtsmæssig indretning af reglerne.

På den måde sikrer man, at den forlængede forældelsesfrist primært kommer til at virke i forhold til de sager, hvor sælger udenom de formelle handelsdokumenter kræver "penge under bordet".

Ejendomsforeningen Danmark kan konstatere, at maksimalprisbestemmelsen i andelsboliglovens § 5 giver anledning til en del tvivl i praksis i forhold til, hvornår en andelsboligforening er forpligtet til at regulere andelsværdien mellem to (ordinære) generalforsamlinger.

Det er i TBB2010.373Ø slået fast, at andelsværdien er bindende mellem to generalforsamlinger, når der i vedtægten er optaget følgende bestemmelse:

"generalforsamlingens fastsættelse af andelsværdien er bindende for tiden indtil næste generalforsamling, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris."

Højesteret har imidlertid slået fast i GD 2013/14 H og GD 213/13 H, at såfremt der mellem to generalforsamlinger sker et **væsentligt** fald i foreningens formue, der ikke skyldes den sædvanlige drift, så skal andelsværdien reguleres alligevel, så der ikke handles i strid med maksimalprisreglen i andelsboliglovens § 5.

Dette har efterfølgende givet anledning til usikkerhed om, hvornår et fald er så væsentligt, at det kan medføre en genberegning af andelsværdien mellem to generalforsamlinger.

I GD 2013/14 H og GD 2013/13 H var faldet i formuen på henholdsvis 13% og 18%, hvilket Højesteret kom frem til var et væsentligt fald med den konsekvens, at den ellers mellem generalforsamlingerne bindende andelsværdi skulle genberegnes og reguleres.

Efterfølgende har Østre Landsret i GD 2016/64 Ø statueret, at en prisjustering på 72.000 kr. svarende til et fald i formuen på 3,7% var så uvæsentligt, at det var uberettiget, at andelsboligforeningen havde genberegnet og reguleret andelsværdien.

Det er i bedste fald uklart, hvornår et negativt formueudsving nødvendiggør en regulering af andelsværdien.

Henset til, at bestyrelsen i henhold til andelsboliglovens § 6, stk. 6 er pålagt at påse, at der ikke handles til overpris, er det uhensigtsmæssigt, at der skal herske denne usikkerhed om, hvornår andelsboligforeningen har pligt til at regulere andelsværdien.

Ejendomsforeningen Danmark anbefaler derfor, at man enten gør op med muligheden for midtvejsreguleringer ved at ændre andelsboliglovens § 5 således, at generalforsamlingens fastsættelse af andelsværdien er bindende for tiden indtil næste generalforsamling.

Alternativet, som er væsentligt mere kompliceret, er, at man udfærdiger præcise retningslinjer for både væsentlighedsbegrebet samt for de balanceposter, der skal lægges til grund ved opgørelse af formueudsvinget. Sidstnævnte er nødvendigt henset til Højesterets bemærkninger om, at der kun skal lægges vægt på væsentlige formueudsving, der ikke har sammenhæng med foreningens sædvanlige drift.

En særlig problemstilling gør sig gældende i forhold til større vedligeholdelsesprojekter, hvor andelsværdien typisk påvirkes negativt af projektets gennemførelse. Til imødegåelse af et fald i formuen ved gennemførelse af vedligeholdelsesprojekter kan man samtidig indføre et krav om, at foreningen er forpligtet til at regulere andelsværdien i overensstemmelse med vedligeholdelsesprojektet allerede i forbindelse med vedtagelse af projektet, således at andelsværdien justeres allerede på dette tidspunkt og ikke først, når der er betalt

tilstrækkelig meget til entreprenøren, så der er tale om en væsentlig negativ påvirkning af andelskronen, som det var tilfældet i GD 2015/41Ø.

På samme vis kan man forpligte en andelsboligforening til hurtigst muligt efter modtagelse af en ny vurdering af ejendommen, at indkalde til generalforsamling for at få fastsat en ny andelsværdi.

---oo0oo---

Afslutningsvis skal jeg anføre, at Ejendomsforeningen Danmark blandt andet repræsenterer landets ejendomsadministratorer, som administrerer andelsboligforeninger. Foreningens medlemmer administrerer på nuværende tidspunkt omkring 110.000 af de 210.000 andelsboliger, der findes i Danmark. Vi har derfor indsamlet en betydelig viden og erfaring med driften af andelsboligforeninger, herunder indsigt i de områder, hvor en rigtig justering af reglerne kan give stor værdi for den fremtidige drift af andelsboligforeninger. Vi deler gerne denne viden og ønsker derfor kun at bidrage positivt til processen med at få foretaget den rigtige regulering i forhold til den politiske prioritering om at sikre en mere robust andelsboligsektor i fremtiden.

Venlig hilsen



Morten Østrup Møller
Juridisk direktør