

ARBEJDSGRUPPE OM
ANSVARLIG DRIFT AF
ANDELSBOLIGFORENINGER

AFRAPPORTERING
MAJ 2017

ERHVERVS MINISTERIET
SLOTSHOLMSGADE 10-12
1216 KØBENHAVN K

<u>KAPITEL 1: INDLEDNING OG SAMMENFATNING.....</u>	3
1.1 SAMMENFATNING	3
1.2 ARBEJDSGRUPPENS ANBEFALINGER.....	4
1.3 ARBEJDSGRUPPENS KOMMISSORIUM	6
1.5 ARBEJDSGRUPPENS SAMMENSÆTNING	8
<u>KAPITEL 2: STIFTELSE AF EN ANDELSBOLIGFORENING.....</u>	9
2.1 TILTAG I ANDELSBOLIGLOVEN I ÅRENE 2012-2015.....	9
2.2 ARBEJDSGRUPPENS OVERVEJELSER OG ANBEFALINGER.....	10
2.2.1 VEDLIGEHOJDELSESPLAN VED STIFTELSE AF EN ANDELSBOLIGFORENING	10
2.2.2 VEJLEDNING OM VEDLIGEHOJDELSESPLAN	11
2.2.3 STIFTELSESBUDET FOR EN ANDELSBOLIGFORENING	12
2.2.4 VEJLEDNING OG MODEL-BUDET	12
<u>KAPITEL 3: EKSTERN RÅDGIVNING AF ANDELSBOLIGFORENINGER.....</u>	14
3.1 ANDELSBOLIGLOVEN OM EKSTERN RÅDGIVNING M.M.	14
3.2 EKSTERN RÅDGIVNING I FINANSIEL LOVGIVNING VED FINANSIERING AF ANDELSBOLIGFORENINGER	14
3.3 ARBEJDSGRUPPENS OVERVEJELSER OG ANBEFALINGER.....	15
3.3.1 REVISORPÅTEGNING AF STIFTELSESDOKUMENTET	16
<u>KAPITEL 4: FORHOLD VEDRØRENDE FINANSIERING AF EN ANDELSBOLIGFORENING 18</u>	
4.1 ARBEJDSGRUPPENS OVERVEJELSER OG ANBEFALINGER.....	18
4.1.1 SÆRREGLER OM FINANSIERING VED STIFTELSE AF ANDELSBOLIGFORENINGER (AFDRAG)	19
4.1.2 EGENFINANSIERING PÅ 5 PCT. FRA ANDELSHAVERNE VED STIFTELSE AF EN ANDELSBOLIGFORENING	20
4.1.3 EGENFINANSIERING FRA KØBEREN AF EN EKSISTERENDE ANDELSBOLIG	21
4.2 VALUARVURDERINGER – VÆRDIANSÆTTELSE AF EN ANDELSBOLIGFORENING	21
4.2.1 BEMYNDIGELSESBESTEMMELSE TIL NÆRMERE FASTSÆTTELSE AF REGLER FOR VALUARVURDERINGER SAMT OPDATERING AF BESTEMMELSEN I FORHOLD TIL UDDANNELSESKRAV	23
<u>KAPITEL 5: DRIFTEN AF EN ANDELSBOLIGFORENING.....</u>	24
5.1 BESTYRELSENS OPGAVER SOM REGULERET I ANDELSBOLIGLOVEN.....	24
5.2 ARBEJDSGRUPPENS OVERVEJELSER OG ANBEFALINGER.....	25
5.2.1 NY LOVBESTEMMELSE I ANDELSBOLIGLOVEN OM BESTYRELSENS OPGAVER OG ANSVAR.....	25
5.2.2 NY LOVBESTEMMELSE I ANDELSBOLIGLOVEN OM GENERALKLAUSUL.....	26
5.2.3 STEMMEREGLER	27
<u>KAPITEL 6: ANDELSHAVERS OVERGANG TIL LEJER.....</u>	29
6.1 NUVÆRENDE REGULERING I ANDELSBOLIGLOVENS § 4	29
6.2 ARBEJDSGRUPPENS OVERVEJELSER OG ANBEFALINGER.....	30
6.2.1 HUSLEJENIVEAU	30
6.2.2 FORUDBETALT LEJE OG DEPOSITUM.....	32

Kapitel 1: Indledning og sammenfatning

1.1 Sammenfatning

De første andelsboliger blev bygget for over 100 år siden. Den oprindelige tanke var, at borgere med lavere indkomst skulle have en chance for at leve i en bolig, som var velholdt, og som de kunne blive boende i, så længe de ønskede det. Andelsboligen som boligform udgør i dag 7 pct. af den samlede boligmasse i Danmark. 1. januar 2017 fandtes der ca. 200.000 andelsboliger og ca. 9.000 ejendomme ejet af andelsboligforeninger.

Hovedparten af andelsboligforeningerne i Danmark er sunde og veldrevne, men et mindre antal foreninger er i økonomiske vanskeligheder med store konsekvenser til følge for alle parter involveret. Enkelte foreninger er af forskellige årsager blevet begæret konkurs. Disse foreninger er ofte stiftet i årene op til den finansielle krise, og foreningernes økonomi bærer i dag præg af, at der ved stiftelsen er truffet beslutninger, som har medført et utilstrækkeligt økonomisk fundament for foreningen.

Samlet set har sagerne med konkursramte foreninger medført en øget risiko for en generel forringelse af finansieringsmulighederne i andelsboligsektoren. Det gælder både for etablerede foreninger og ved stiftelse af nye andelsboligforeninger, og det risikerer at gå ud over de mange sunde og veldrevne andelsboligforeninger, der er rundt om i Danmark i dag.

Når man skal vurdere, om en andelsboligforening er i økonomiske vanskeligheder, en såkaldt nødlidende andelsboligforening, beror det på en række forhold, herunder foreningens gæld og finansiering, men også driftsforhold og vedligeholdelsesmæssig stand.

Der findes ikke en opgørelse over antallet af andelsboligforeninger i økonomiske vanskeligheder. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har tidligere oplyst, at godt 10 pct. af andelsboligforeninger ved udgangen af 2014¹ havde en gæld, som oversteg den offentlige ejendomsvurdering. Dette indebærer dog ikke nødvendigvis, at andelsboligforeningerne kan betegnes som nødlidende.

Det er afgørende for at skabe en sund og robust andelsboligsektor, at andelsboligforeningerne er levedygtige på lang sigt og ikke blot ti år frem. Hvis andelsboligsektoren skal fremtidssikres, kræver det sunde og stabile rammer, som afhjælper de situationer, der i dag gør nogle andelsboligforeninger nødlidende. Det er særligt afgørende, at stiftelsen af nye foreninger sker på et forsvarligt grundlag, som kan sikre foreningens levedygtighed fremover.

En del af udfordringerne for de nødlidende andelsboligforeninger har vist sig blandt andet at skyldes, at de blev stiftet på grundlag af optimistiske budgetter med en finansiering, som viste sig at være både svært gennemskuelig og risikabel for andelshaverne. I en del tilfælde blev købet af ejendommen finansieret udelukkende med afdragsfrie lån og/eller variabelt forrentede lån kombineret med en SWAP-aftale.

¹ Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 34, BYB, alm. del, 2014 (<http://www.ft.dk/samling/20141/almudel/byb/spm/34/svar/1255301/1534184.pdf>)

En del af de nødlidende andelsboligforeninger har i forlængelse af dette været udfordret af at sikre en ansvarlig drift i andelsboligforeningerne.

Det er bestyrelsen i en andelsboligforening, der varetager den daglige ledelse og driften af en andelsboligforening. Bestyrelsen består af frivillige andelshavere, der vælges af generalforsamlingen, der er andelsboligforeningens højeste myndighed.

Bestyrelsen har dermed en helt central rolle i at sikre en ansvarlig drift af foreningen, blandt andet i form af vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. I nogle af de nødlidende andelsboligforeninger har der vist sig at være et vedligeholdelseefterslæb, som blandt andet skyldtes, at der ikke var afsat tilstrækkelige midler til vedligeholdelse ved stiftelse og ved den almindelige drift af andelsboligforeningen.

Bestyrelserne er desuden afhængige af, at de får tilstrækkelig ekstern rådgivning, når behovet herfor er til stede. Der eksisterer ingen lovkrav i andelsboligloven om, at en bestyrelse skal søge ekstern rådgivning, men det er dog almindeligt, at andelsboligforeninger søger ekstern rådgivning hos for eksempel advokater, revisorer, administrationsfirmaer og finansielle virksomheder. Disse rådgivere er underlagt et professionsansvar og skal stå til ansvar for den rådgivning, de yder. Det er med til at sikre, at der ydes en ansvarlig og pålidelig rådgivning af andelsboligforeningerne.

Andelshavere har i dag ret til at overgå til at blive lejere, når en forening bliver opløst. Der er imidlertid i dag ikke klarhed omkring retsstillingen for de vilkår, der gælder i disse situationer. For at sikre tryghed for den enkelte andelsbolighaver og for kreditgiver er det afgørende, at der sikres klarhed over retstilstanden i overgangen fra andelshaver og lejer.

1.2 Arbejdsgruppens anbefalinger

Arbejdsgruppens anbefalinger skal ses i lyset af et ønske om at fremtidssikre andelsboligsektoren, med det formål at nystiftede og eksisterende andelsboligforeninger er robuste og levedygtige. Det er arbejdsgruppens samlede vurdering, at såfremt anbefalingerne gennemføres i sin helhed, vil det bidrage til en mere ansvarlig drift af andelsboligforeninger. Arbejdsgruppens anbefalinger er indsat i boks 1.

Boks 1: Arbejdsgruppens anbefalinger

Stiftelse af en andelsboligforening

Vedligeholdelsesplan ved stiftelse af en andelsboligforening

Arbejdsgruppen anbefaler, at der indføres lovkrav i andelsboligloven om, at en andelsboligforening ved stiftelse skal udarbejde en vedligeholdelsesplan.

Arbejdsgruppen anbefaler, at der indføres lovkrav i andelsboligloven om, at vedligeholdelsesplanen skal opdateres løbende, minimum hvert femte år, samt at vedligeholdelsesplanen ved revision rækker minimum 15 år frem.

Vejledning til vedligeholdelsesplan

Arbejdsgruppen anbefaler, at ministeren i andelsboligloven gives hjemmel til at fastsætte nærmere regler om vedligeholdelsesplanen og retningslinjer for, hvordan en andelsboligforening udarbejder en god vedligeholdelsesplan.

Stiftelsesbudget for en andelsboligforening

Arbejdsgruppen anbefaler en lovændring i andelsboligloven, således at stiftelsesbudgettet i andelsboligforeningen dækker en periode på mindst 15 år, imod de nuværende 10 år.

Vejledning og model-budget til stiftelsesbudgetter

Arbejdsgruppen anbefaler, at der udarbejdes en vejledning og et model-budget til brug ved stiftelsen af en andelsboligforening, inspireret af den af Erhvervsstyrelsen udarbejdede om årsregnskaber for andelsboligforeninger.

Forhold vedrørende finansiering af en andelsboligforening

Særregler om finansiering ved stiftelse af andelsboligforeninger vedrørende afdrag

Arbejdsgruppen anbefaler, at der i andelsboligloven indføres særregler om andelsboligforeningers lånemuligheder i forbindelse med stiftelse, for eksempel med inspiration i den skitserede model af rapporteringen (40-40).

Egenfinansiering på 5 pct. fra andelshaverne ved stiftelse

Arbejdsgruppen anbefaler, at der i andelsboligloven fastsættes et udbetalingskrav ved stiftelse af en andelsboligforening på mindst 5 pct. af købesummen.

Egenfinansiering fra køber af en eksisterende andelsbolig

Arbejdsgruppen anbefaler, at der i god skik-bekendtgørelsen for boligkredit fastsættes et udbetalingskrav ved køb af en andelsbolig.

Valuarvurderinger

Arbejdsgruppen anbefaler, at ministeren i andelsboligloven gives hjemmel til at fastsætte nærmere regler for valuarvurderinger.

Arbejdsgruppen anbefaler også, at andelsboligloven opdateres, så den er retvisende i forhold til de uddannelseskrav, der stilles i dag, i forbindelse med valuarvurderinger af andelsboligforeninger.

Driften af en andelsboligforening

Ny lovbestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar

Arbejdsgruppen anbefaler, at der med udgangspunkt i selskabslovens § 115 indføres en bestemmelse i andelsboligloven om bestyrelsens opgaver og ansvar.

Ny lovbestemmelse om generalklausul

Arbejdsgruppen anbefaler, at der med udgangspunkt i selskabslovens § 108 indføres en generalklausul i andelsboligloven om, at der på en generalforsamling ikke må træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andels-

haveres eller andelsboligforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe.

Andelshavers overgang til lejer

Lejefastsættelse (gennemsnit af boligafgift de seneste 3-5 år), forudbetalt leje og depositum mv.
Arbejdsgruppen anbefaler, at andelsboliglovens § 4 ændres, således at det præciseres, hvilke vilkår der skal gælde ved en andelsboligforenings opløsning, herunder at det fastsættes, at huslejeniveauet er et gennemsnit af beløbet for boligafgiften de seneste 3-5 år, og at en udlejer ikke kan stille krav om betaling af forudbetalt leje og depositum hos en andelshaver, der overgår til at blive lejer.

1.3 Arbejdsgruppens kommissorium

Arbejdsgruppen om ansvarlig drift af andelsboligforeninger blev nedsat i februar 2017 af regeringen. Arbejdsgruppens kommissorium er indsat i boks 2.

Boks 2: Arbejdsgruppens kommissorium

Langt hovedparten af andelsboligforeningerne i Danmark er sunde og veldrevne, men et mindre antal har i dag økonomiske vanskeligheder. De foreninger, der er i vanskeligheder, er ofte stiftet i årene op til den finansielle krise, og foreningernes økonomi bærer i dag præg af, at man ved stiftelsen har fået bevilget lån uden et tilstrækkeligt solidt økonomisk fundament eller har valgt risikabel finansiering.

En del af foreningerne blev stiftet på grundlag af urealistisk optimistiske budgetter med en finansiering, som viste sig at være både svært gennemskuelig og risikabel for andelshaverne. I en del tilfælde er købet af ejendommen finansieret udelukkende med afdragsfrie lån – og i nogle tilfælde variabelt forrentede lån kombineret med en SWAP-aftale.

Der har i den seneste tid været en række sager om større nødlidende andelsboligforeninger, der af forskellige grunde har haft mere principiel karakter, og som dermed på sigt kan få betydning for andelsboligområdet generelt. Det drejer sig blandt andet om andelsboligforeningerne Hostrups Have, Duegården og Bangsbohus i København.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) og FinansDanmark peger begge på, at disse sager har medført øget risiko for en generel forringelse af finansieringsmulighederne i andelsboligsektoren. Det gælder både for etablerede foreninger (for eksempel ved optagelse af lån til renovering), men også ved stiftelse af nye andelsboligforeninger. I begge tilfælde kan det gå ud over ellers sunde andelsboligforeninger og andelsboligsektoren generelt.

Der peges desuden på en stigende tendens blandt realkredit- og pengeinstitutterne, der stiller skærpede kreditvilkår i form af personlig hæftelse. FinansDanmark har blandt andet begrundet de skærpede kreditvilkår med, at den enkelte andelshaver kan have incitament til at lade foreningen gå konkurs. I flere af de større sager har der været eksempler på, at et mindretal i en forening uden succes har forsøgt at modsætte sig en konkurs, fordi de – i modsætning til flertallet – stod til

at indfri et betragteligt tab, da de har købt deres andelsbevis til en langt højere pris end flertallet i foreningen.

Det er endvidere blev anført, at markedet for valuarvurderinger kan være svært gennemskueligt. En andelsboligforening kan, jf. andelsboligloven, vælge at fastsætte værdien af foreningen på baggrund af en valuarvurdering, men disse kan i praksis variere meget for den samme ejendom, hvilket kan skabe usikkerhed for aktører på markedet.

Arbejdsgruppens opgaver

Der nedsættes en arbejdsgruppe, som skal komme med anbefalinger til, hvordan der fremadrettet kan sikres bedre regler for ansvarlig drift af andelsboligforeninger. Formålet med arbejdet er at skabe et solidt grundlag for en sund og stabil andelsboligsektor.

Arbejdsgruppen skal på den baggrund komme med konkrete anbefalinger til, hvilke regler der bør gælde for:

- Andelsboligforeningers bestyrelser vedrørende ansvarlig drift af andelsboligforeningen
- Ekstern rådgivning i andelsboligforeningen, herunder krav til rådgiverne
- Stiftelse af en andelsboligforening
- Andelshavernes vilkår ved overgangen fra andelshaver til lejer (andelsboliglovens § 4)

Arbejdsgruppen skal tage stilling til, hvorvidt anbefalingerne skal være af vejledende karakter eller lovfæstes, samt hvorvidt anbefalingerne eventuelt kun skal gælde for andelsboligforeninger af en vis størrelse.

Organisering og tidshorisont

Arbejdsgruppen består af repræsentanter fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF), FinansDanmark og Erhvervsministeriet (formand). Arbejdsgruppen sekretariatsbetjenes af Erhvervsministeriet. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet og relevante interessenter inddrages i arbejdet.

Arbejdsgruppen skal levere anbefalingerne til regeringen inden udgangen af maj 2017.

På baggrund af kommissoriet har arbejdsgruppen set det som sin hovedopgave at komme med anbefalinger til følgende forhold:

- 1) Andelsboligforeningers bestyrelser vedrørende ansvarlig drift af andelsboligforeninger
- 2) Ekstern rådgivning i andelsboligforeningen, herunder krav til rådgiverne
- 3) Stiftelse af en andelsboligforening
- 4) Andelshavernes vilkår ved overgang fra andelshaver til lejer (andelsboliglovens § 4)

Valuarvurderinger, særligt svingende valuarvurderinger, hvor en vurdering af samme ejendom kan variere meget, har i de seneste måneder fået opmærksomhed i pressen. Valuarvurderinger er blevet drøftet i arbejdsgruppen.

Der har været afholdt seks arbejdsgruppemøder, hvorved 1. arbejdsgruppemøde blev afholdt den 14. marts 2017 og sidste arbejdsgruppemøde blev afholdt den 17. maj 2017. Repræsentanter fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, FinansDanmark og Erhvervsministeriet har deltaget på samtlige arbejdsgruppemøder.

Følgende interessenter har været hørt i forbindelse med arbejdsgruppens arbejde:

- Transport-, Bygnings- og Boligministeriet
- Ejendomsforeningen Danmark
- Dansk Ejendomsmæglerforening
- FSR – danske revisorer
- AB i Krise (Foreningen af andelsboligforeninger i krise)

1.5 Arbejdsgruppens sammensætning

Arbejdsgruppen havde ved afgivelsen af rapporten følgende sammensætning:

- Kontorchef Line Nørbæk, Erhvervsministeriet (formand)
- Underdirektør Lotte Pia Møllerup, FinansDanmark
- Vicedirektør, advokat Kenneth Hedegaard, Nykredit
- Direktør Jan Hansen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
- Advokat Birgitte Grubbe, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation.
- Chef for Offentlig Digitalisering og Bolig, Cathrine Munch Pedersen, Erhvervsstyrelsen

Sekretariat:

- Fuldmægtig Cecilie Solstad, Erhvervsministeriet
- Fuldmægtig Julia Castro Christiansen, Erhvervsministeriet
- Specialkonsulent Christian Deichmann Haagerup, Erhvervsstyrelsen
- Fuldmægtig Julie Rytter Hansen, Erhvervsstyrelsen

Kapitel 2: Stiftelse af en andelsboligforening

Nogle af de andelsboligforeninger, som er i økonomiske vanskeligheder, er stiftet i årene op til den finansielle krise, hvor der ved stiftelsen ikke blev sikret et tilstrækkeligt solidt økonomisk fundament. Nogle andelsboligforeninger blev stiftet på urealistiske budgetter, som var risikable for andelshaverne. En del andelsboligforeninger er finansieret med afdragsfrie lån og/eller et variabelt forrentet lån kombineret med en SWAP-aftale. Andre foreninger har ikke sikret sig tilstrækkelig finansiering til vedligehold og oplever i dag et vedligeholdsefterslæb, hvilket tynger andelsboligforeningerne økonomisk.

Arbejdsgruppen har noteret sig, at der allerede er foretaget flere tiltag på området i årene 2012-2015, men har samtidig vurderet, hvorvidt de gældende regler virker efter hensigten, samt hvorvidt der er behov for yderligere tiltag, som kan understøtte en andelsboligforening i forbindelse med stiftelse.

2.1 Tiltag i andelsboligloven i årene 2012-2015

I årene 2012-2015 har den daværende regering indført en række regler, der har betydning for stiftelse af andelsboligforeninger, dels i andelsboligloven og dels i den finansielle lovgivning. Reguleringen i den finansielle lovgivning vedrører hovedsageligt krav til de finansielle virksomheders rådgivning, hvorfor reguleringen i den finansielle lovgivning gennemgås under kapitel 3 og 4.

I 2013 og 2015 blev der indført strengere regler i andelsboligloven for stiftelse af andelsboligforeninger.

2013-tiltagene havde til formål at styrke gennemsigtigheden på andelsboligmarkedet, således at køber og sælger fik det bedst mulige beslutningsgrundlag, når der handles andelsbolig. Samtidig sikrede karenperioden på to år mod spekulation i værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom ved stiftelse af foreningen.

I 2013 blev følgende regler indført:

- Indførelse af krav om udlevering af en række vigtige nøgleoplysninger om foreningen og den aktuelle andelsbolig, der er sat til salg (ABL § 6, stk. 1-4). Formålet med bestemmelserne var at skabe gennemsigtighed.
- Indførelse af en karenperiode på to år for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering efter stiftelse af en andelsboligforening ved overtagelse af en udlejningsejendom på andelsbasis (ABL § 5, stk. 2). Karenperioden blev indført som følge af, at urealistisk høje valuarvurderinger antageligt har været medvirkende til, at lejere har valgt at overtage en ejendom og stiftet en andelsboligforening, hvor det efterfølgende viste sig, at valuarvurderingen lå væsentligt over ejendommens reelle værdi med den konsekvens, at ejendomsværdien måtte sættes ned.

2015-initiativerne blev indført for at styrke gennemsigtigheden på andelsboligmarkedet yderligere, herunder ved at skabe større gennemsigtighed om økonomien for de potentielle andelshavere, der vil være med til at stifte andelsboligforeningen.

I 2015 blev følgende regler indført:

- Indførelse af skærpede krav til stiftelse af private andelsboligforeninger, herunder krav til minimumsdeltagelse og budgetkrav (ABL §§ 2 og 3 a). Kravet om minimumsdeltagelse medfører, at minimum 60 pct. af ejendommens lejere af beboelseslejligheder er medlemmer af foreningen ved erhvervelse. Det sikrer et stærkere ”commitment” til andelsboligforeningen. Budgetkravet sikrer større gennemsigtighed og bedre forudsætninger for et økonomisk fundament for andelsboligforeningen.
- Indførelse af en udvidelse af pligten til at indberette finansielle nøgleoplysninger om lån ydet til andelsboligforeninger til at omfatte andre långivere end penge- og realkreditinstitutter (ABL § 6, stk. 4).
- Indførelse af krav om obligatorisk CVR-registrering af andelsboligforeninger (ABL § 3b). Med kravet imødekommes et ønske fra kreditinstitutter, administratorer og andre aktører for at skabe entydig identifikation af andelsboligforeninger.

2.2 Arbejdsgruppens overvejelser og anbefalinger

Arbejdsgruppen har vurderet, hvorvidt de gældende regler virker efter hensigten, samt hvorvidt der er behov for yderligere tiltag, som kan understøtte en andelsboligforening i forbindelse med stiftelse. Arbejdsgruppens overvejelser og anbefalinger fremgår i det følgende.

2.2.1 Vedligeholdelsesplan ved stiftelse af en andelsboligforening

Nuværende regulering

Andelsboliglovens § 3a indeholder krav om udlevering af budgetter med henblik på at sikre potentielle andelshavere et overblik over andelsboligforeningens fremtidige økonomiske situation forud for stiftelse af foreningen.

Andelsboliglovens § 3a har følgende ordlyd:

”Inden indgåelse af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom skal der foreligge et budget for andelsboligforeningen baseret på hvert af de finansieringsforslag, der overvejes til finansiering af købet, og et sammenligneligt budget baseret på finansiering af foreningens køb af ejendommen med et 30-årigt, konverterbart, fastforrentet realkreditlån med afdrag. Budgetterne skal dække samtlige poster for andelsboligforeningens økonomi og dække en periode på mindst 10 år fra stiftelsen. Der skal for den del af finansieringsperioden, der ikke er dækket af budgettet, foreligge en prognose, der tager højde for væsentlige økonomiske forhold i foreningens økonomi, der er kendskab til på tidspunktet for stiftelsen.

Stk. 2. Budgetterne skal indeholde en post, der omfatter de årlige udgifter til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. Beløbet skal opgøres for hele ejendommen og pr. kvadratmeter bruttoetageareal.

Stk. 3. Budgetterne må ikke indeholde indtægter fra fremtidige salg af ledige lejelejligheder.”

Formålet med § 3a er at sikre potentielle andelshavere et mere oplyst beslutningsgrundlag og bidrage til, at der stiftes velfungerende foreninger, jf. LFF nr. 47 af 30. oktober 2014.

Andelsboligloven indeholder ingen bestemmelser om, at en andelsboligforening skal udarbejde en vedligeholdelsesplan. Andelsboliglovens § 3a, stk. 2 kræver blot, at budgetterne ved stiftelse af en forening indeholder en post, der omfatter de årlige udgifter til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. I bemærkningerne til bestemmelsen fremgår det, at kravene til vedligehold skal give mere gennemskuelige budgetter, jf. LFF nr. 47 af 30. oktober 2014.

Arbejdsgruppens overvejelser og anbefalinger

Nogle nødlidende andelsboligforeninger har mindre eller større vedligeholdelsefterslæb, hvilket tynger andelsboligforeningerne økonomisk. Arbejdsgruppen har overvejet, om der ved stiftelse af en andelsboligforening skal foreligge en vedligeholdelsesplan for andelsboligforeningens ejendom. Overvejelserne er inspireret af den seneste ændring af lejelovgivningen, hvor det blev pålagt private udlejere af store ejendomme i regulerede kommuner at udarbejde 10-årige vedligeholdelsesplaner for ejendomme (BEK. nr. 28 af 8. januar 2016).

Arbejdsgruppen har ligeledes overvejet, om andelsboligforeningerne skal pålægges årligt at revidere og ajourføre vedligeholdelsesplanen i forhold til de arbejder, der indgår i den gældende vedligeholdelsesplan.

Ved at indføre krav om, at der skal udarbejdes en vedligeholdelsesplan, sikres det, at andelsboligforeningerne og disses bestyrelser tager stilling til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom.

Arbejdsgruppen har foretaget en afvejning af hensynene bag et behov for levedygtige andelsboligforeninger mod hensynet til, at andelsboligforeningerne ikke skal pålægges for store administrative byrder. Hensynet til levedygtige andelsboligforeninger, for såvel eksisterende som for nystiftede andelsboligforeninger, har været et tungtvejende hensyn i vurderingerne af, hvorvidt en andelsboligforening skal pålægges at udarbejde en vedligeholdelsesplan.

Arbejdsgruppen anbefaler, at der indføres lovkrav i andelsboligloven om, at en andelsboligforening ved stiftelse skal udarbejde en vedligeholdelsesplan.

Arbejdsgruppen anbefaler, at der indføres lovkrav i andelsboligloven om, at vedligeholdelsesplanen skal opdateres løbende, minimum hvert 5. år, samt at vedligeholdelsesplanen ved revision rækker minimum 15 år frem.

2.2.2 Vejledning om vedligeholdelsesplan

Arbejdsgruppen har overvejet om det eventuelle nye lovkrav om vedligeholdelsesplan ved stiftelse af en andelsboligforening, jf. anbefaling ovenfor, skal understøttes af en vejledning om udarbejdelse af god vedligeholdelsesplan. Arbejdsgruppen har i den forbindelse fundet, at det er vigtigt, at en sådan vejledning ikke stiller udtømmende krav til vedligeholdelsesplanen, men derimod har karakter af at være en vejledende liste over de punkter, som en vedligeholdelsesplan bør tage stilling til.

Arbejdsgruppen anbefaler, at ministeren i andelsboligloven gives hjemmel til at fastsætte nærmere regler om vedligeholdelsesplanen og retningslinjer for, hvordan en andelsboligforening udarbej-

der en god vedligeholdelsesplan med det formål at få foreningen til at tage stilling til tilstrækkelig vedligeholdelse ved den almindelige drift af en andelsboligforening.

2.2.3 Stiftelsesbudget for en andelsboligforening

Nuværende regulering

Andelsboliglovens § 3a stiller krav om, at der udarbejdes et budget for andelsboligforeningen ved stiftelsen, jf. rapportens afsnit 2.3. Budgettet skal dække samtlige poster for andelsboligforeningens økonomi og dække en periode på mindst ti år fra stiftelsen. I bemærkningerne til andelsboliglovens § 3a fremgår det, at for den del af finansieringsperioden, der ikke er dækket af budgetterne, skal der foreligge en prognose, der medtager forhold af væsentlig betydning for foreningens økonomi, og som der er kendskab til ved stiftelse, jf. LFF nr. 47 af 30. oktober 2014.

Arbejdsgruppens overvejelser og anbefaling

Arbejdsgruppen har overvejet, hvorvidt stiftelsesbudgettet skal dække over en længere periode end ti år. I afvejningen heraf er det blevet fremført, at udløb af eventuel afdragsfrihed på foreningens realkreditlån sker i det 11. år, og at stigningen i ydelsen på lånet som følge af udløb af den afdragsfrie periode således ikke direkte fremgår af stiftelsesbudgettet efter de gældende regler. Arbejdsgruppens vurdering skal ses i lyset af et ønske om at sikre, at andelsboligforeningerne bliver stiftet på et sundt, fornuftigt og levedygtigt grundlag.

Arbejdsgruppen anbefaler en lovændring i andelsboliglovens § 3a, således at stiftelsesbudgettet i andelsboligforeningen dækker en periode på mindst 15 år imod de nuværende ti år.

Anbefalingen skal understøtte en bedre fremtidssikring af andelsboligforeningerne, da bestemmelsen tvinger stifterne af andelsboligforeningen til at tænke på foreningens økonomi i et langsigtet perspektiv, så foreningen ikke blot er sund og robust ved stiftelsen, men tillige når foreningen har eksisteret i 15 år. Samtidig vil en højere ydelse på realkreditlånet som følge af udløb af en eventuelt afdragsfri periode på ti år blive tydeliggjort.

Arbejdsgruppen har noteret sig, at der er nogle særlige problemstillinger vedrørende vedligehold af andelsboligforeninger finansieret med IS35-lån (indekslån). Et indekslån er karakteriseret ved, at lånets ydelse og restgæld reguleres med inflationen. Indeks lån givet til støttet byggeri har desuden en løbetid, som også bliver reguleret med inflationen. Hvis inflationen er høj, stiger restgælden derfor hurtigere, end gælden kan afdrages, hvilket medfører, at gælden i andelsboligforeningen vil stige, hvorved foreningens formue mindskes. Nogle andelsboligforeninger er finansieret med indekslån, hvor foreningens gæld har oversteget værdien af foreningens ejendom. Det medfører i praksis, at det er vanskeligt eller umuligt at optage lån til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. Denne konkrete problemstilling er ikke håndteret i arbejdsgruppen.

2.2.4 Vejledning og model-budget

Erhvervsstyrelsen har udarbejdet en vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, som sikrer et regnskab med høj gennemskuelse, som lever op til lovens krav. Tilsvarende vejledning findes ikke om stiftelsesbudget for en andelsboligforening. Arbejdsgruppen har vurderet, om det vil gavne andelsboligforeningerne, at de har en vejledning og model-budget til brug for udarbejdelse af andelsboligforeningens stiftelsesbudget, som kræves efter andelsboliglovens § 3a.

Arbejdsgruppen anbefaler, at der udarbejdes en vejledning og et model-budget til brug ved stiftelsen af en andelsboligforening inspireret af den af Erhvervsstyrelsen udarbejdede vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger.

Anbefalingen er blot af vejledende karakter og pålægger derfor ikke andelsboligforeninger mere end det, der allerede kræves efter andelsboligloven. Der er tale om en hjælpende hånd til benyttelse ved stiftelse af en andelsboligforening.

Ved udarbejdelsen af model-budget til brug ved stiftelsen af en andelsboligforening er det vigtigt, at der tages højde for udløbet af eventuelle moderniseringstillæg og tillæg efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, for gennemgribende forbedrede lejemål. Tillæggene betales af lejere, der for eksempel har fået nyt køkken/badeværelse mod særskilt betaling/lejeforhøjelse, eller hvor lejemålene er gennemgribende moderniseret. Et moderniseringstillæg/tillæg efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 nedtrappes efter stiftelse af en andelsboligforening normalt gradvist for til sidst at bortfalde, hvilket et model-budget bør tage højde for.

Kapitel 3: Ekstern rådgivning af andelsboligforeninger

Der er i dag flere situationer, hvor eksterne rådgivere yder professionel bistand til andelsboligforeninger. Der kan både være tale om rådgivning til lejere, der overvejer at erhverve en udlejningsejendom og etablere en andelsboligforening, og rådgivning til bestyrelser i allerede etablerede andelsboligforeninger.

Lejere kan i forbindelse med stiftelse af en andelsboligforening få behov for rådgivning om blandt andet finansieringsmuligheder, budgetter, ejendommens tilstand og vedligeholdelsesbehov.

Bestyrelsen i en eksisterende andelsboligforening kan ligeledes få behov for rådgivning, blandt andet i forhold til den daglige administration og i relation til omlægning af eksisterende lån og/eller optagelse af nye lån og om større byggearbejder samt om juridiske spørgsmål m.m.

Arbejdsgruppen har på den baggrund vurderet, om der bør ændres eller tilføres regler i andelsboligloven for ekstern rådgivning, herunder krav til rådgiverne.

3.1 Andelsboligloven om ekstern rådgivning m.m.

Der eksisterer ingen bestemmelser i andelsboligloven, som pålægger en andelsboligforening at søge ekstern rådgivning. Det er dog almindeligt, at andelsboligforeninger søger ekstern rådgivning hos for eksempel advokater, revisorer, administrationsfirmaer og finansielle virksomheder. Disse rådgivere er underlagt et almindeligt professionsansvar og skal stå til ansvar for den rådgivning, de yder. Advokater og revisorer er i øvrigt forpligtet til at tegne ansvarsforsikring.

3.2 Ekstern rådgivning i finansiell lovgivning ved finansiering af andelsboligforeninger

Siden den finansielle krise er der blevet indført en række nye regler i den finansielle lovgivning for at øge beskyttelsen af kunder i finansielle virksomheder. Disse regler er ikke specifikt rettet mod andelsboligforeninger, men sådanne foreninger er – som kunder i penge- og realkreditinstitutter – tillige beskyttet af reglerne.

God skik-bekendtgørelsen og god skik for finansielle virksomheder

God skik-bekendtgørelsen forpligter penge- og realkreditinstitutter til at yde rådgivning, medmindre andelsboligforeningen udtrykkeligt frabeder sig dette. Rådgivningen skal tilgodese foreningens interesser og give denne et godt grundlag for at træffe sin beslutning. I den forbindelse skal pengeinstituttet orientere om de risici, der er relevante for andelsboligforeningen.

Rådgivningen skal ydes på baggrund af ”kend din kunde”-princippet. Det vil sige, at penge- og realkreditinstituttet skal indhente de nødvendige oplysninger om foreningens finansielle situation, formål og behov i forbindelse med låneoptagelsen. Dette skal sikre, at penge- og realkreditinstituttet kan anbefale et lån, der er egnet for andelsboligforeningen.

Risikomærkning af lån

Penge- og realkreditinstitutter, som har rådgivningspligt i medfør af god skik for finansielle virksomheder, skal endvidere lade oplysninger om risikoklassificering indgå i den rådgivning, som de i

medfør af god skik-reglerne skal give låntager om risici forbundet med en (låne)disposition. Dette skal ske i overensstemmelse med bekendtgørelsens krav om kategorisering af lån i risikogrupper og med angivelse af lånenes egenskaber i henhold til risikokategorierne og med udgangspunkt i låntagers risikoprofil/risikovillighed.

I Bekendtgørelse om oplysning om risikoklassificering af visse udlånsprodukter pålægges en erhvervsdrivende, der yder eller formidler lån til boligformål, herunder lån ydet til andelsboligforeninger, at oplyse om risikoklassificeringen for boliglån på sin hjemmeside. Det er ikke et krav, at oplysningerne skal gives på skrift.

Risikofaktorer fordeles i tre kategorier, henholdsvis grøn, gul og rød, og tager udgangspunkt i, om lånet er fast eller variabelt forrentet, om der er afdragsfrihed i hele eller dele af lånets løbetid, om lånet optages i fremmed valuta (ikke DKK eller EUR), samt om lånet ydes med selvstændige finansielle produkter (fraset fastkursaftaler og kurskontrakter), som for eksempel renteswaps. Lånets placering i disse risikokategorier hviler på en afvejning af lånets kompleksitet samt forudsigeligheden/forudberegneligheden for låntager af de fremtidige betalinger på lånet.

Investorbeskyttelsesbekendtgørelsen

Reglerne i investorbeskyttelsesbekendtgørelsen finder også anvendelse, hvis en andelsboligforening ønsker at indgå en aftale om andre finansielle produkter, for eksempel en SWAP-aftale. Tilbydes kunden et komplekst finansielt produkt, som eksempelvis en SWAP, skal instituttet som minimum sikre sig, at kunden har tilstrækkelig kendskab til og erfaring med et sådant finansielt produkt til at forstå de risici, der er forbundet med dette. Hvis det ikke er tilfældet, skal instituttet fraråde kunden at købe det. Yder instituttet egentlig investeringsrådgivning, skal det tillige vurdere, om produktet er egnet til kunden set i forhold til kundens risikovillighed, investeringsformål og -horisont samt evnen til at bære et eventuelt økonomisk tab, som en almindelig forbruger, hvis denne vil investere i eller benytte et finansielt produkt.

3.3 Arbejdsgruppens overvejelser og anbefalinger

Arbejdsgruppen har overvejet, om det vil være hensigtsmæssigt at fastsætte yderligere krav til advokater og finansielle rådgivere, da disse rådgivere som hovedregel er involveret i forbindelse med stiftelse af en andelsboligforening. Disse rådgiveres rådgivning er dermed afgørende for at sikre stiftelse af levedygtige og robuste andelsboligforeninger.

Det er arbejdsgruppens vurdering, at de gældende regler for advokater, herunder kravet om tegning af ansvarsforsikring samt reglerne om god advokatskik, bidrager til, at der ydes en ansvarlig og pålidelig rådgivning.

Det er ligeledes arbejdsgruppens vurdering, at reglerne for finansiell rådgivning, som siden 2012 er blevet skærpet i væsentlig grad, bidrager til, at der ydes en ansvarlig og pålidelig rådgivning.

Arbejdsgruppen har i den forbindelse lagt vægt på, at reglerne i den finansielle lovgivning har til formål at give kunden en generel beskrivelse af de finansielle produkters art og de risici, der kan være forbundet med at benytte produktet. Beskrivelsen skal sætte kunden i stand til at træffe be-

slutninger på et informeret grundlag. Derudover skal kunden oplyses om den samlede pris for det finansielle produkt, herunder alle omkostninger forbundet med produktet.

Arbejdsgruppen har også lagt vægt på, at der allerede eksisterer regler, der forpligter den finansielle virksomhed til at sikre sig, at kunden har et tilstrækkeligt kendskab til og erfaring med et så komplekst finansielt produkt, som en SWAP-aftale betragtes som.

Arbejdsgruppen har på den baggrund ikke fundet anledning til at anbefale, at der stilles yderligere krav til advokater og til rådgivningen af finansielle produkter.

Arbejdsgruppen har derudover drøftet revisorpåtegning af stiftelsesdokumentet, jf. pkt. 3.3.1.

3.3.1 Revisorpåtegning af stiftelsesdokumentet

Arbejdsgruppen har drøftet muligheden for revisorpåtegning af stiftelsesbudgetterne, som kræves efter andelsboliglovens § 3 a, for at skabe en øget gennemsigtighed om økonomien for potentielle andelshavere. Revisoren kan herved påse, at foreningen stiftes på en levedygtig måde, hvor indtægter og udgifter understøtter en langvarig drift af foreningen, og hvor finansieringen foregår på en økonomisk bæredygtig måde, og der afsættes de nødvendige midler til vedligehold af foreningens ejendom.

Arbejdsgruppen har vurderet, at lejeren/andelshaveren af tidsmæssige og økonomiske årsager ikke vil se det som en hjælp, men nærmere som en byrde, at der skal ske revisorpåtegning af stiftelsesbudgetterne.

I afvejningen heraf er det blevet fremført, at revisoren skal sikres betaling for påtegningen, uanset om den er med eller uden bemærkninger, og uanset om foreningen bliver stiftet eller ej. Det er desuden blevet fremført, at stiftelsesbudgettet – i en situation, hvor ejendommen tilbydes lejerne efter reglerne i tilbudspligten – ofte bliver ændret flere gange i løbet af de ti uger, hvilket ville besværliggøre en eventuel revisorpåtegning. Endelig er det blevet fremført, at der ved de fleste stiftelser er en advokat inddraget som rådgiver, og at det er denne, som har en rådgivningsforpligtelse overfor lejeren/andelshaveren, ligesom advokaten har en forpligtelse til at tegne ansvarsforsikring. I modsætning til revisoren får advokaten alene betaling, såfremt at en stiftelse gennemføres.

På baggrund af ovenstående overvejelser har arbejdsgruppen ikke fundet anledning til at anbefale ny regulering vedrørende ekstern rådgivning. Det er arbejdsgruppens vurdering, at de gældende regler i dag i vidt omfang bidrager til, at der ydes en ansvarlig og pålidelig rådgivning af andelsboligforeningerne.

Det er ligeledes arbejdsgruppens vurdering, at udfordringerne forbundet med de andelsboligforeninger, der er kommet i økonomiske vanskeligheder, ikke kan løses ved en skærpelse af reglerne vedrørende rådgivning.

Det er derimod arbejdsgruppens vurdering, at en opstramning af reglerne på de øvrige områder, herunder vedrørende stiftelse og daglig drift af andelsboligforeninger, vil bidrage væsentligt til en fremtidssikret andelsboligsektor.

Kapitel 4: Forhold vedrørende finansiering af en andelsboligforening

En andelsboligforenings finansiering har stor betydning for økonomien i foreningen, og dermed også stor betydning for den enkelte andelshavers økonomi.

Som nævnt i kapitel 2 om stiftelsen af en andelsboligforening er nogle andelsboligforeninger i økonomiske vanskeligheder, fordi de ikke er blevet stiftet på et tilstrækkeligt solidt økonomisk grundlag, herunder med en finansiering, som har vist sig uhensigtsmæssig.

En særsomt problemstilling opleves i dag uden for de større byer, hvor det kan være svært at sælge en andelsbolig af forskellige årsager. I værste fald kan tomme boliger øge driftsudgifterne for de tilbageværende andelshavere, da der er færre til at dele foreningens udgifter.

Arbejdsgruppen har på den baggrund drøftet de seneste års tiltag i den finansielle lovgivning og det eventuelle yderligere behov, der er, for at stille krav til, hvordan en andelsboligforening kan sammensætte sin finansiering på ansvarlig vis.

4.1 Arbejdsgruppens overvejelser og anbefalinger

Den finansielle lovgivning indeholder traditionelt ikke regler, der forbyder specifikke kundegrupper at købe bestemte former for finansielle produkter. Det skyldes, at det samme finansielle produkt kan være risikabelt og uhensigtsmæssigt for én kunde i en kundegrunde, men have en acceptabel risiko og opfylde et legitimt behov hos en anden kunde, alt efter kundens individuelle økonomiske situation og finansielle forståelse.

God skik-bekendtgørelsen

God skik-bekendtgørelsen for boligkredit indeholder overordnet en regel om, at penge- og realkreditinstitutter som udgangspunkt kun må tilbyde kunder et boliglån med variabel rente og/eller afdragsfrihed, hvis vedkommende har en økonomi, som efter långiverens kreditvurdering ville kunne optage et fastforrentet lån med afdrag. Bestemmelsen fastsætter dermed den standard, hvorefter penge- eller realkreditinstituttet skal vurdere den enkelte kundes kreditværdighed, men indeholder ikke et egentligt forbud mod at yde disse låntyper til bestemte kunder.

Lovgivningen forpligter penge- og realkreditinstitutter til at yde rådgivning, medmindre andelsboligforeningen udtrykkeligt frabeder sig dette. Rådgivningen skal tilgodese foreningens interesser og give denne et godt grundlag for at træffe sin beslutning. I den forbindelse skal pengeinstituttet orientere om de risici, der er relevante for andelsboligforeningen.

Rådgivningen skal ydes på baggrund af ”kend din kunde”-princippet. Det vil sige, at pengeinstituttet skal indhente de nødvendige oplysninger om foreningens finansielle situation, formål og behov i forbindelse med låneoptagelsen. Dette skal sikre, at pengeinstituttet kan anbefale et lån, der er egnet for andelsboligforeningen.

Investorbeskyttelsesbekendtgørelsen

Reglerne i investorbeskyttelsesbekendtgørelsen finder også anvendelse, hvis en andelsboligforening ønsker at indgå en SWAP-aftale. Det følger af bekendtgørelsen, at en andelsboligforening

skal have samme rådgivning som en almindelig forbruger, hvis denne vil investere i eller *benytte* et finansielt produkt.

Risikomærkning af lån

Af hensyn til at sikre, at låntageren let og hurtigt kan sammenholde forskellige former for lån og få en let tilgængelig information om, at visse låntyper har nogle karakteristika, som gør, at man som låntager skal tænke sig godt om, inden man optager et sådant lån, er kravet om risikoanmærkning af lån et yderligere tiltag i den finansielle regulering.

Arbejdsgruppen noterer, at der foretages en række tiltag i den finansielle lovgivning, der har til formål at sikre, at de finansielle virksomheder giver en rådgivning, der er egnet til kundens behov og økonomiske situation. Arbejdsgruppen har derudover overvejet, om der er yderligere tiltag, der kan bidrage til at en andelsboligforenings økonomi kan sammensættes på ansvarlig vis.

4.1.1 Særregler om finansiering ved stiftelse af andelsboligforeninger (afdrag)

Der gælder i dag ikke særlige regler for finansiering af andelsboligforeninger. Dog gælder det generelt, at der ikke må gives realkreditlån og SDO-finansieret pengeinstitutlån til værdien, som ligger ud over de 80 pct. af boligejendommens værdi.

Arbejdsgruppen har drøftet, hvorvidt der skal stilles krav om, at visse produkter eller kombinationer af produkter ikke bør kunne sælges til andelsboligforeninger ud fra en betragtning om, at nogle produkter er mere egnet til én type kunder, og nogle produkter er egnet til en anden type kunder.

Arbejdsgruppen har noteret, at Den Europæiske Banktilsynsmyndighed (EBA) har udarbejdet nogle guidelines, som vil regulere produktgodkendelsesprocedurer. Disse guidelines vil blive udmøntet i dansk ret ved en bekendtgørelse primo 2018 og vil blandt andet stille krav om, at både produktudviklere og distributører skal fastsætte en målgruppe for det produkt, der udvikles og distribueres. Ved afgrænsningen skal virksomheden præcisere de typer kunder, hvis behov, karakteristika og formål produktet er foreneligt med. Endelig vil der blive stillet krav om, at produktudviklere og distributører løbende vurderer, om produkterne fortsat opfylder målgruppens behov, og om den tilsigtede distributionsstrategi fortsat er hensigtsmæssig.

Arbejdsgruppen har derudover drøftet muligheden for at indføre krav om, at en låneaftale ved stiftelse af en andelsboligforening skal indeholde krav om afdrag på et givent beløb over en given periode.

Arbejdsgruppen finder, at andelsboligforeninger i stiftelsessituationen adskiller sig fra andre kundesegmenter med samme økonomiske forudsætninger og kreditværdighed – og almindelige forbrugere i øvrigt, hvilket bevirker, at der er et særligt behov for at overveje særregler for finansiering ved stiftelse af andelsboligforeninger.

Arbejdsgruppen har i den forbindelse lagt vægt på, at beslutninger om låneaftaler træffes af en andelsboligforening – ikke blot på vegne af de andelshavere, der indgår låneaftalen med den finansielle virksomhed – men også på vegne af fremtidige andelshavere. Arbejdsgruppen har været op-

mærksom på, at det i nogle situationer kan være hensigtsmæssigt for en forening at have afdragsfrihed på hele eller dele af foreningens lån, for eksempel hvor foreningen ønsker at afdrage på eventuelt dyrere forrentede lån optaget i pengeinstitutter.

Et krav om afdrag bevirker, at der opbygges et økonomisk råderum, når der afdrages på et lån, som kan være hensigtsmæssigt ved andelsboligbelåning, hvor der netop skal tages højde for, at belåningen potentielt skal dække en stribe andelshaveres økonomiske situationer, som man ikke nødvendigvis kender til i detaljen på samme måde som ved en ”individuel” kunde.

Et krav om afdrag vil omvendt kunne afskære foreninger med en holdbar økonomi fra at benytte lavtforrentede lån med op til 80 pct. afdragsfrihed til at afvikle dyrere lån i den afdragsfrie periode og dermed samlet set opnå lavere finansieringsomkostninger.

Det er arbejdsgruppens vurdering, at det overordnet er et sundt princip, at andelsboligforeninger afdrager på en del af deres gæld. Et sådant princip vil skabe sunde andelsboligforeninger, selvom afdragsfrihed kan være en fornuftig beslutning givet foreningens gode økonomiske forhold. Arbejdsgruppen har i sin vurdering lagt vægt på, at beslutninger om låneaftaler træffes af andelsforeningen, der indgår låneaftalen med den finansielle virksomhed, og potentielt på vegne af en stribe fremtidige andelshavere. Det vurderes, at fordelene ved et krav om afdrag for hovedparten af foreningerne er hensigtsmæssig, og dermed berettiger en regulering.

Det er ligeledes arbejdsgruppens vurdering, at det i forbindelse med en begrænsning af afdragsfrihed i stiftelsessituationen er hensigtsmæssigt at indføre en karenperiode på for eksempel to år. En karenperiode vil have det formål at sikre mod, at foreningerne omlægger deres lån umiddelbart efter en stiftelse.

Arbejdsgruppen har i den forbindelse drøftet en model, hvor afdragsfriheden begrænses til de første 40 pct. af en forenings lån, således at realkreditbelåning mellem 40 pct. og 80 pct. skal afdrages.

Arbejdsgruppen anbefaler, at der i andelsboligloven indføres særregler i andelsboligforeningernes lånemuligheder i forbindelse med stiftelse, for eksempel med inspiration i den skitserede model i afrapporteringen (40-40).

4.1.2 Egenfinansiering på 5 pct. fra andelshaverne ved stiftelse af en andelsboligforening

I dag gælder der intet lovkrav om egenfinansiering, når kommende andelshavere går sammen om at stifte en andelsboligforening.

Arbejdsgruppen har noteret, at Det Systemiske Risikoråd i en pressemeddelelse af 30. marts 2017 – i relation til at pludselige ændringer i opfattelsen af risici og dermed kraftige fald i aktivpriserne fortsat er høj – har peget på den høje aktivitet på andelsboligmarkedet, og noteret sig, at der ikke er et udbetalingskrav for denne boligtype, hvilket rådet vil sætte fokus på.

Arbejdsgruppen har derfor drøftet, om der bør indføres et udbetalingskrav for kommende andelshavere i forbindelse med stiftelsen af en andelsboligforening.

Arbejdsgruppen har noteret sig, at markedet, det vil sige de finansielle virksomheder, allerede i dag har en praksis om at stille krav om en egenfinansiering.

Det er arbejdsgruppens vurdering, at et krav om egenfinansiering vil bidrage til at sikre et godt økonomisk fundament for andelsboligforeningen og bidrager samtidig til en vis form for ”commitment” fra de andelshavere, der indtræder ved stiftelsen af andelsboligforeningen.

Arbejdsgruppen anbefaler, at der i andelsboligloven skal stilles krav om udbetaling på mindst 5 pct. af købesummen.

Arbejdsgruppen har i den forbindelse lagt vægt på, at en andelsboligforening typisk stiftes på baggrund af en tilslutning på omkring 65 pct. af lejerne i ejendommen, hvorfor et udbetalingskrav på 5 pct. reelt vil svare til en højere procentsats (og et højere udbetalingsbeløb for den enkelte stifter) end det eventuelt fastsatte krav på 5 pct. Procentsatsen vil i praksis ligge mellem 5-10 pct., hvilket er niveauet som markedet allerede stiller krav om i dag.

4.1.3 Egenfinansiering fra køberen af en eksisterende andelsbolig

I dag gælder der intet lovkrav om udbetaling, når de enkelte andelshavere optager et andelsboliglån.

Der gælder som udgangspunkt et krav om udbetaling på 5 pct. ved køb af ejerboliger, jf. vejledning til bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder § 20. Formålet med udbetalingskravet for ejerboliger er at øge kundernes robusthed, ved at de får afprøvet deres evne til at spare op inden købet. Dermed mindskes risikoen for, at de får sat sig for dyrt.

Arbejdsgruppen har derfor også drøftet, om der bør indføres et udbetalingskrav for købere af andelsboliger i allerede etablerede andelsboligforeninger.

Det er arbejdsgruppens vurdering, at andelshavere bør være omfattet af samme grad af forbrugerbeskyttelse som ejere af ejer- og fritidsboliger er, da købere af andelsboliger har samme behov for beskyttelse og øget robusthed mod at blive insolvente ved prisfald.

Arbejdsgruppen anbefaler, at der i god skik-bekendtgørelsen for boligkredit fastsættes et udbetalingskrav ved køb af en andelsbolig.

4.2 Valuarvurderinger – værdiansættelse af en andelsboligforening

Det er i pressen blevet anført, at værdiansættelse af andelsboligforeninger på baggrund af valuarvurderinger har vist sig at være svært gennemskuelig, idet disse valuarvurderinger i praksis kan variere meget for den samme ejendom. Så store svingninger i vurderingerne kan skabe usikkerhed for aktører på markedet og medføre finansieringsmæssige konsekvenser.

På den baggrund har arbejdsgruppen drøftet, hvorvidt der i andelsboligloven skal stilles krav til metoden for værdiansættelse af en andelsboligforening ved valuarvurderinger.

Nuværende regulering

Efter andelsboliglovens § 5, stk. 2 kan værdien af en andelsboligforenings ejendom værdiansættes efter tre principper, herunder blandt andet efter en valuarvurdering.

Muligheden for valuarvurderinger af andelsboligforeningers ejendomme blev indført i 1992. Formuleringen af § 5, stk. 2, litra b, er således:

”Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.”

Der stilles i bestemmelsens 1. og 2. punktum to krav:

1. Andelsboligforeningens ejendom skal vurderes, som om den var en privat udlejningsejendom.
2. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, som også er valuar.

Andelsboligloven stiller ikke yderligere krav til valuarens vurdering af andelsboligforeningens ejendom, og loven giver ikke hjemmel til at fastsætte nærmere regler herom eller fastsætte sanktionering af valuarernes arbejde.

Ejendomsmægleruddannelsen består af en teoretisk uddannelse på mellem to og tre år, afhængigt af om den tages deltid eller fuldtid, og om den supplerer en i forvejen gennemført akademisk uddannelse. Derudover skal personen have to års praktisk erfaring med handel med udlejningsejendomme.

Valuaruddannelsen blev i 2010 ændret, så der i dag er tale om en toårig diplomuddannelse kaldet Diplom i vurdering eller DiplomValuar. Uddannelsen er både en videreuddannelsesmulighed for ejendomsmæglere og en vej ind i erhvervsmæglerbranchen for andre med en adgangsgivende uddannelse. Ejendomsmæglere, som har gennemført uddannelsen, kan benytte titlen ”DiplomValuar” og kan søge om optagelse i Dansk Ejendomsmæglerforenings register for valuarer.

Dansk Ejendomsmæglerforening har udarbejdet en vejledning med tilhørende norm for vurdering af andelsboligforeningers ejendomme. Vurderingsprincipperne er bindende for medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening, som organiserer ca. 95 pct. af alle ejendomsmæglere i Danmark. For medlemmerne kan det være ansvarspådragende ikke at følge vejledningen og normen. Det skal dog bemærkes, at det ikke er et krav, at en ejendomsmægler og valuar er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Af normen fremgår det blandt andet, at *”ejendommen skal vurderes til den kontantpris, den vil kunne sælges til som udlejningsejendom, idet der tages udgangspunkt i, at den ikke har status som andelsboligforeningsejendom og ikke har haft det. Det betyder også, at den ikke kan vurderes som eksempelvis ejerlejlighedsejendom.”*

Det fremgår endvidere af normen, at ”*som følge af den monopolstilling valuarer har på at udføre vurderinger af andelsboligejendomme efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, er det vigtigt, at vurderingerne hver gang bliver så rigtige som muligt.*”

4.2.1 Bemyndigelsesbestemmelse til nærmere fastsættelse af regler for valuarvurderinger samt opdatering af bestemmelsen i forhold til uddannelseskra

Arbejdsgruppen har drøftet den nuværende regulering af valuarvurderinger, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b. Arbejdsgruppen har i den forbindelse inddraget Dansk Ejendomsmæglerforening og Ejendomsforeningen Danmark som relevante interessenter på området i arbejdsgruppens møder.

Dansk Ejendomsmæglerforening har på mødet i arbejdsgruppen oplyst, at der pt. pågår et arbejde med en opdatering af branchens vejledning og norm vedrørende valuarvurderinger, som forventes afsluttet inden sommeren 2017. Opdateringen skal understøtte mere retvisende vurderinger. Dette sker ved, at den opdaterede norm og vejledning vil lægge flere rammer ned over valuarernes vurdering af andelsboligforeningers ejendomme, således at det beløbsmæssige udfaldsrum for forskellige valuarers vurdering af den samme ejendom vil blive indsnævret.

Arbejdsgruppen har således noteret sig, at der pt. pågår et arbejde med opdatering af branchens vejledning og norm vedrørende valuarvurderinger, som forventes afsluttet inden sommeren 2017.

Arbejdsgruppen anbefaler, at man afventer den opdaterede vejledning og norm fra Dansk Ejendomsmæglerforening, samt at der ved ændring af andelsboligloven skabes hjemmel til, at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler for valuarvurderinger, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra b.

Arbejdsgruppen har endvidere noteret sig, at den nuværende ordlyd af bestemmelsen vedrørende uddannelseskra

vet til valuarerne er forældet. Dansk Ejendomsmæglerforening har i den forbindelse fremført, at man ønsker en opdatering af uddannelseskra

vet, således at uddannelsen Diplom i vurdering fremadrettet stilles som krav for at kunne vurdere andelsboligforeningers ejendomme. I den forbindelse vil det være nødvendigt med overgangsregler, således at valuarer med den tidligere uddannelse fortsat kan lave vurderinger af andelsboligforeningers ejendomme. Det har været drøftet med Dansk Ejendomsmæglerforening, at kravet om, at valuaren tillige skal være ejendomsmægler, er forældet, da det vigtigste er, at den pågældende har kendskab til markedet for udlejningsejendomme, og ikke nødvendigvis har kendskab til ejerboligmarkedet. Det kan ske ved at justere bestemmelsen i andelsboligloven i overensstemmelse hermed.

Arbejdsgruppen anbefaler, at andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, opdateres, så den kan være retvisende i forhold til de uddannelseskra

vet, der stilles til valuarvurderinger af andelsboligforeninger.

Kapitel 5: Driften af en andelsboligforening

Det er bestyrelsen i en andelsboligforening, der varetager den daglige ledelse og driften af en andelsboligforening. Bestyrelsen består af frivillige andelshavere, der vælges på generalforsamlingen. Enhver andelshaver har gennem deres stemmeret på generalforsamlingen medindflydelse på, hvem der vælges til bestyrelsen.

Bestyrelsens opgaver består i at varetage den daglige ledelse af foreningen, herunder at påse økonomiske forhold, for eksempel i forbindelse med køb og salg af andele, og at udføre beslutninger truffet på generalforsamlingen, for eksempel om renovering af ejendommen.

Bestyrelsen varetager således en vigtig rolle i forhold til at sikre en ansvarlig drift af andelsboligforeningen. At bestyrelsen består af frivillige andelshavere kan betyde, at en bestyrelse ikke nødvendigvis råder over alle de kompetencer, som foreningen har behov for, til at kunne træffe sikre og nødvendige beslutninger.

Bestyrelsens opgaver kan være reguleret i andelsboligforeningens vedtægter, men dette er ikke et lovkrav.

5.1 Bestyrelsens opgaver som reguleret i andelsboligloven

Køb og salg af andele

Bestyrelsen i en andelsboligforening er aktivt involveret i køb og salg af andele. I den forbindelse består bestyrelsens rolle dels i, at bestyrelsen har en oplysningspligt over for sælgeren af andelen, og dels i, at bestyrelsen skal kontrollere prisfastsættelsen, godkende overdragelsesaftalen og erhververen, og endelig oplyse andelens værdi i en note til årsregnskabet, jf. andelsboliglovens § 6 og bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Bestyrelsens oplysningspligt over for sælgeren af andelen består i, at bestyrelsen skal bistå sælgeren med at give kommende andelshavere de oplysninger, som vedkommende anmoder om, samt udlevere eller oplyse om vedtægter, budget, regnskaber, generalforsamlingsreferater, energimærkning, nøgleoplysninger samt om forhold, der ikke fremgår af disse dokumenter, og andre forestående planer om moderniseringer eller kommende sanering/byfornyelse. Bestyrelsen skal stille disse oplysninger til rådighed for sælgeren til overholdelse af sælgerens oplysningspligt.

Beslutninger om vedligeholdelse mv.

Foruden bestyrelsens involvering i køb og salg af andele har bestyrelsen i medfør af normalvedtægten for en privat andelsboligforening § 25 kompetence til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingsbeslutninger. Bestyrelsen er således tildelt kompetence til at træffe beslutninger om gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder på ejendommen og betalinger inden for det af generalforsamlingen vedtagne budget.

Erstatningsansvar

I forbindelse med bestyrelsens arbejde kan bestyrelsen pådrage sig et erstatningsansvar. Såfremt bestyrelsen begår fejl i forbindelse med udførelsen af sit arbejde, kan bestyrelsen, det enkelte be-

styrelsesmedlem eller selve andelsboligforeningen ifalde et erstatningskrav. Hvorvidt en fejl udløser erstatning, og hvem et eventuelt ansvar påhviler, afhænger af en konkret vurdering. En bestyrelse kan benytte ekstern rådgivning for at sikre, at arbejdet bliver udført korrekt. Bestyrelsen kan også vælge at tegne en forsikring.

Professionel ejendomsadministration

Generalforsamlingen i en andelsboligforening kan efter normalvedtægten for en privat andelsboligforening § 30 vælge en professionel ejendomsadministration, som har tegnet ansvars- og kautionsforsikring (normalt af en meget begrænset størrelse), og lade bestyrelsen træffe nærmere aftale med administrator om opgaver og beføjelser. I disse tilfælde vil ansvaret for de pågældende opgaver efter en konkret vurdering påhvile en professionel ejendomsadministration i henhold til den aftale, der er indgået med bestyrelsen.

5.2 Arbejdsgruppens overvejelser og anbefalinger

Andelsboligloven beskriver en række af opgaverne knyttet til rollen som bestyrelsesmedlem i en andelsboligforening. Bestyrelsen udøver derudover de opgaver, som generalforsamlingen har truffet beslutning om. Bestyrelsens opgaver kan være reguleret i andelsboligforeningens vedtægter, men det er ikke et lovkrav.

Arbejdsgruppen har på den baggrund vurderet, hvilke regler der bør gælde for andelsboligforeningers bestyrelser med henblik på, at der fremadrettet sker en yderligere understøttelse af ansvarlig drift af andelsboligforeninger.

5.2.1 Ny lovbestemmelse i andelsboligloven om bestyrelsens opgaver og ansvar

Arbejdsgruppen har drøftet, om der er behov for en lovbestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar. Arbejdsgruppen har søgt inspiration i selskabslovens § 115, som indeholder bestemmelse om, at bestyrelsen i kapitalselskaber skal varetage den overordnede og strategiske ledelse og sikre en forsvarlig organisation af kapitalselskabets virksomhed. Bestemmelsen oplister en række øvrige forhold, som bestyrelsens skal påse.

Arbejdsgruppen har fundet, at bestemmelsen i selskabslovens § 115 ikke kan anvendes direkte på andelsboligforeninger, idet der er stor forskel på en andelsboligforening og et kapitalselskab.

Arbejdsgruppen vurderer, at det kan gavne såvel en bestyrelse som andre aktører at være bevidste om, hvad en bestyrelse skal varetage af opgaver. Afgørende er, at frivillige andelshavere fortsat har lyst til at melde sig ind i andelsboligforeningernes bestyrelser.

Arbejdsgruppen anbefaler, at der indføres ny lovbestemmelse i andelsboligloven om bestyrelsens opgaver og ansvar i en andelsboligforening.

Arbejdsgruppen har drøftet forskellige forslag til en bestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar. Arbejdsgruppen anbefaler, at en bestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar i andelsboligloven formuleres med udgangspunkt i formuleringen i boks 3.

Boks 3: Bestyrelsens opgave og ansvar

Stk. 1: I andelsboligforeninger skal bestyrelsen varetage den daglige ledelse af foreningen, udføre generalforsamlingens beslutninger og påse:

- at bogføringen og regnskabsforelæggelsen foregår på en måde, der efter andelsboligforeningens forhold er tilfredsstillende,*
- at bestyrelsen løbende fra administrator/kasserer, modtager orientering om andelsboligforeningens finansielle forhold,*
- at administrator udøver sit hverv på behørig måde,*
- at andelshaverne modtager orientering om foreningens forhold, når der er behov herfor,*
- at ejendommen vedligeholdes forsvarligt i overensstemmelse med foreningens budgetter, og generalforsamlingens beslutninger, og*
- at der til enhver tid sker en vurdering af den økonomiske situation, herunder af foreningens likviditet og af udviklingen i egenkapital og andelspriser med henblik på at sikre, at foreningen har det nødvendige kapitalgrundlag*

Arbejdsgruppen har desuden noteret sig, at normalvedtægten for ejerforeninger er ved at blive behandlet i udvalget om ejerlejlighedsloven, der skal aflevere anbefalinger til erhvervsministeren inden udgangen af september 2017.

Med hensyntagen til den særlige konstruktion, som en andelsbolig er, er det arbejdsgruppens vurdering, at en eventuel bestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar i andelsboligloven kan formuleres med udgangspunkt normalvedtægten for ejerforeninger.

5.2.2 Ny lovbestemmelse i andelsboligloven om generalklausul

Hverken andelsboligloven eller normalvedtægten for private andelsboligforeninger indeholder bestemmelse om generalklausul.

Arbejdsgruppen har drøftet, hvorvidt der er behov for en generalklausul i andelsboligloven. En generalklausul medfører, at en generalforsamlingsbeslutning kan erklæres ugyldig, når den åbenbart er egnet til at skaffe bestemte andelshavere en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller foreningens bekostning. Det er en konkret vurdering, hvilke dispositioner en generalklausul vil kunne fange, men generalklausulen vil kunne fange, det der bedst kan betegnes som misbrugstilfælde.

Arbejdsgruppen har søgt inspiration i selskabslovens § 108, som bestemmer, at der på generalforsamlingen ikke må træffes beslutninger, som åbenbart er egnet til at skaffe visse kapitalejere eller andre en utilbørlig fordel på andre kapitalejeres eller kapitalselskabets bekostning.

Arbejdsgruppen har også noteret sig, at udvalget om ejerlejlighedsloven arbejder med en bestemmelse om generalklausul i ejerforeninger.

Arbejdsgruppen anbefaler, at der indføres en generalklausul i andelsboligloven.

Arbejdsgruppen har drøftet forskellige forslag til en formulering af en generalklausul i andelsboligloven. Arbejdsgruppen anbefaler, at en generalklausul i andelsboligloven formuleres med udgangspunkt i formuleringen i boks 4.

Boks 4: Generalklausul

<i>”Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshavers eller andelsboligforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe.”</i>

5.2.3 Stemmeregler

Andelsboligloven regulerer ikke stemmeregler i en andelsboligforening. De nærmere regler for, hvordan en andelsboligforenings generalforsamling træffer beslutninger, er som oftest beskrevet i foreningens vedtægter. Normalvedtægten for private andelsboligforeninger, der er udarbejdet af Erhvervsstyrelsen, indeholder bestemmelser om stemmeregler. Normalvedtægten er vejledende. Det vil sige, at det er frivilligt for andelsboligforeningerne, om de vil anvende den eller udarbejde individuelle vedtægter.

Normalvedtægten for private andelsboligforeninger indeholder i § 22, stk. 5, en bestemmelse om, at en andel giver én stemme. Normalvedtægten § 23 tager stilling til, hvordan generalforsamlingen træffer beslutninger. Udgangspunktet er, at generalforsamlingen træffer beslutninger ved simpelt flertal, bortset fra beslutninger af større karakter, såsom for eksempel vedtægtsændringer, regulering i boligafgiften, optagelse af afdragsfrie lån, nedparringslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse etc., som kræver, at mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer, jf. normalvedtægten § 23, stk. 2.

Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer, jf. normalvedtægten § 23, stk. 4.

Arbejdsgruppen har drøftet, hvorvidt det vil være naturligt at se på mulighederne for en eventuel ændring af normalvedtægten for andelsboligforeninger udarbejdet af Erhvervsstyrelsen, herunder stemmereglerne.

I den forbindelse har arbejdsgruppen noteret, at den eventuelle kommende reviderede normalvedtægt for ejerlejligheder er ved at blive behandlet i udvalget om ejerlejlighedsloven. Ejerlejlighedslovsudvalget skal komme med anbefalinger til erhvervsministeren i 3. kvartal af 2017.

Arbejdsgruppen bemærker dog, at ejerlejligheder og andelsboligforeninger er forskellige, hvorfor normalvedtægten for ejerlejligheder alene vil kunne anvendes som inspiration.

Kapitel 6: Andelshavers overgang til lejer

Som noget helt særligt har man som andelsboligforening mulighed for at gå fra at være andelshaver til lejer, uanset om ejendommen tidligere har været en udlejningsejendom, og uanset om opløsning sker frivilligt eller ved en konkurs. Det ses løbende, at foreninger frivilligt lader sig opløse, men særligt har der de seneste år været en række sager om nødlidende andelsboligforeninger, der af forskellige grunde er blevet opløst ved en konkurs.

Muligheden for andelshavers overgang til lejer findes i andelsboliglovens § 4, som bestemmer, at andelshaver fortsat har brugsret til boligen som lejer, når en andelsboligforenings ejendom erhverves af en ny ejer. Dette gør sig gældende i enhver ophævelsessituation af andelsboligforeningen, det vil sige både ved frivillig opløsning og i forbindelse med en andelsboligforenings konkurs. Bestemmelsen regulerer derimod ikke, på hvilke vilkår en andelshaver har ret til fortsat brugsret som lejer, herunder vilkår vedrørende lejefastsættelse, depositum og forudbetalt leje.

Det er arbejdsgruppens vurdering, at uanset baggrunden for en opløsning af en andelsboligforening, så skal der være klarhed omkring retsstillingen for de vilkår, der gælder i disse situationer. På den baggrund har arbejdsgruppen drøftet, hvorvidt der bør ske en præcisering af andelsboliglovens § 4.

6.1 Nuværende regulering i andelsboliglovens § 4

Andelsboliglovens § 4 regulerer en andelshavers ret til fortsat brugsret som lejer, når en andelsboligforenings ejendom erhverves af en ny ejer. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”Erhverves en andelsboligforenings ejendom af en ny ejer, har andelshaverne ret til fortsat brugsret som lejere.

Stk. 2: Ved et frivilligt salg af foreningens ejendom kan bestemmelsen i stk. 1, kun fraviges, hvis den enkelte andelshaver i forbindelse med salget samtykker heri.”

Bestemmelsen blev indsat i andelsboligloven i 1980. Formålet med bestemmelsen var at fjerne den usikkerhed, der havde været om andelshavernes retsstilling i tilfælde af overdragelse eller tvangsauktion af foreningens ejendom.

Det fremgik således af 1980-redegørelsen fra arbejdsgruppen vedrørende overdragelse af andelsboliger, at *”det er et væsentligt spørgsmål at få afklaret, på hvilke vilkår den pågældende kan forblive lejer. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at det er de almindelige regler i lejelovgivningen, der danner grundlag for, hvilken leje, der fremover skal betales, ligesom det er lejelovgivningens regler, der i mangel af modsat aftale, må regulere retsforholdet mellem den tidligere andelshaver og den nye ejer i øvrigt”*.

I forlængelse af arbejdsgruppens 1980-redegørelse blev bestemmelsen i ABL § 4 indsat i loven og blev blandt andet ledsaget af følgende bemærkninger:

”De foreslåede regler går ud på, at andelshavere i tilfælde af, at en ny ejer overtager ejendommen, har ret til at blive boende som lejere i overensstemmelse med reglerne i den til enhver tid gældende lejelovgivning”.

Andelsboliglovens § 4 giver imidlertid anledning til usikkerhed om, hvorvidt man skal anse lejeforholdet mellem udlejer og den tidligere andelshaver for at være et nyt brugsforhold eller et fortsat brugsforhold.

6.2 Arbejdsgruppens overvejelser og anbefalinger

Som redegjort for, finder andelsboliglovens § 4 anvendelse ved overdragelse af ejendommen i forlængelse af henholdsvis frivillig opløsning og konkurs. Andelshaverens rettigheder knytter sig derfor til ejerskiftet uanset baggrunden herfor. Det er arbejdsgruppens vurdering, at uanset baggrunden for et ejerskifte, er det afgørende, at der ikke hersker tvivl om retstilstanden på området.

I forbindelse med arbejdsgruppens drøftelser, har man drøftet hvad der må anses for at være et passende huslejeniveau, ligesom man har drøftet udlejers mulighed for at kræve forudbetalt leje og depositum.

6.2.1 Huslejeniveau

Nuværende regulering

Regulerede kommuner - omkostningsbestemt husleje

I 81 af landets 98 kommuner er der huslejeregulering, og huslejen fastsættes på baggrund af reglerne om omkostningsbestemt husleje i boligreguleringsloven, jf. boligreguleringslovens kapitel II-IV. Det betyder, at den er beregnet ud fra de udgifter, som udlejer har til at drive ejendommen. Dertil kommer henlæggelser til vedligeholdelse, afkast til udlejer og eventuelt et beregnet forbedringstillæg. Størstedelen af andelsboligerne i Danmark er beliggende i kommuner, hvor huslejen fastsættes omkostningsbestemt.

Af bestemmelsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 1, fremgår, at lejen ved lejeaftalens indgåelse ikke må fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastet af ejendommens værdi.

Gennemgribende moderniserede lejemål og forbedringer

Efter bestemmelsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er der i tilfælde, hvor lejemålet er gennemgribende forbedret mulighed for ved genudlejning at fastsætte lejen efter princippet om det lejedes værdi.

Det lejedes værdi for en bolig findes ved at sammenligne med den husleje, som er almindeligt gældende for andre boliger i området. Der kan kun ske sammenligning med tilsvarende boliger med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand, og hvor lejen er fastsat efter lejelovens regler om det lejedes værdi.

Denne leje er typisk højere end den omkostningsbestemte husleje med forbedringstillæg. En ny ejer af en ejendom vil som udgangspunkt alene kunne gennemføre en gennemgribende forbedring og fastsætte lejen efter det lejedes værdi i lejemål, der bliver ledige efter overtagelsen af ejendommen.

Særlige regler for småejendomme

For småejendomme i regulerede kommuner gælder der endvidere særlige regler om, hvordan huslejen fastsættes. Lejen fastsættes efter det lejedes værdi. Lejen kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand, og som er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Uregulerede kommuner - lejefastsættelse efter lejeloven

I uregulerede kommuner fastsættes lejen efter regler i lejeloven og med udgangspunkt i det enkelte lejemål. Lejeloven angiver ikke nærmere, hvorledes lejen ved lejeforholdets begyndelse skal beregnes, idet det er overladt til parterne at aftale. Som udgangspunkt fastsættes lejen til det lejedes værdi, da lejeren i modsat fald kan kræve lejen nedsat.

Lejeforhøjelse kan gennemføres med tre måneders varsel. En lejeforhøjelse kan dog tidligst få virkning tre år efter lejeforholdets begyndelse eller to år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft som følge af, at lejen var væsentlig lavere end det lejedes værdi.

Fri leje (gælder både i regulerede og i uregulerede kommuner)

I nyere ejendomme kan huslejen desuden fastsættes til markedslejen. For så vidt angår ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, kan lejen således aftales frit, og hverken reglerne om det lejedes værdi eller omkostningsbestemt husleje finder anvendelse på disse ejendomme. Det samme gælder lejemål om beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål, når de efterfølgende er omdannet til beboelse.

Arbejdsgruppens overvejelser og anbefaling

Arbejdsgruppen er enige om, at det skal være klart for både lejer og udlejer, hvilket lejeniveau en andelshaver overgår til som lejer ved en andelsboligforenings ophør.

Arbejdsgruppen har drøftet, hvorvidt lejefastsættelsen maksimalt skal kunne ansættes efter reglerne i lejelovgivningen eller til et på stiftelsestidspunktet fastsat minimumsniveau for boligafgiften som andelshaver. Alternativt har arbejdsgruppen drøftet muligheden for, at lejen skal fastsættes til beløbet for boligafgiften ved andelsboligforeningens ophør eller som et gennemsnit af boligafgiften for en vis periode forud for andelsboligforeningens ophør.

Arbejdsgruppen har vurderet, at såfremt lejen fastsættes som et gennemsnit af beløbet for boligafgiften i andelsboligen i for eksempel de seneste 3-5 år, dog som minimum den leje, som kan opkræves i henhold til lejelovgivningen, så forventes et mere retvisende niveau for boligafgiften. Arbejdsgruppen har lagt til grund for deres drøftelser, at det umiddelbart må forventes, at for store ældre ejendomme i regulerede kommuner (såfremt der var tale om private lejeboliger), vil niveauet for den omkostningsbestemte leje ofte ligge under niveauet for den boligafgift, som andelshaverne på tidspunktet inden en opløsning betaler til andelsboligforeningen.

Arbejdsgruppen anbefaler, at andelsboliglovens § 4 ændres, således at det præciseres, hvilke vilkår der skal gælde ved en andelsboligforenings opløsning, herunder at det fastsættes, at huslejens niveauet er et gennemsnit af beløbet for boligafgiften de seneste 3-5 år, og at en udlejer ikke kan stille krav om betaling af forudbetalt leje og depositum hos en andelshaver, der overgår til at blive lejer.

Arbejdsgruppens overvejelser om vilkår som forudbetalt leje og depositum fremgår under pkt. 6.2.2.

Grundtanken med arbejdsgruppens anbefaling er, at arbejdsgruppen betragter tidligere andelshaveres lejemål for at være en fortsættelse af en brugsret og ikke en ny brugsret.

Arbejdsgruppen er enige om, at den præciserede bestemmelse finder anvendelse ved andelshavers overgang til lejer uanset boligreguleringslovens § 5, stk. 9, hvorefter der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefuld for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Ved ledige lejemål, hvor en af de tidligere andelshavere vælger at fraflytte boligen, har arbejdsgruppen vurderet, at lejefastsættelsen bør ske efter de almindelige regler i lejelovgivningen.

6.2.2 Forudbetalt leje og depositum

Nuværende regulering

Det fremgår af andelsboliglovens § 4, at andelshavere -i tilfælde af et ejerskifte af ejendommen – har ret til at blive boende som lejere. Det fremgår endvidere, at med retten til at blive lejer følger også en fortsat brugsret. Det er netop med udgangspunkt i denne formulering, at arbejdsgruppen betragter tidligere andelshaveres lejemål for at være en fortsættelse af en brugsret og ikke en ny brugsret.

Efter lejelovens § 34, stk. 1, kan udlejeren ved lejemålets indgåelse som depositum kræve et beløb svarende til indtil tre måneders leje. Beløbet henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. Herudover kan udlejer ved lejemålets indgåelse kræve lejen forudbetalt for et tidsrum på op til tre måneder. Forudbetalt leje henstår i lejeperioden hos udlejeren og kan bos op i den sidste del af lejeperioden.

Lejernes indbetaling af depositum og forudbetalt leje beror på aftalen mellem udlejeren og lejeren. Der gælder ikke et krav om, at udlejer skal kræve depositum og forudbetalt leje.

Som følge heraf kan det være vanskeligt for den nye ejer af ejendommen at kræve depositum og forudbetalt leje hos de tidligere andelshavere. Det vil sige, at hvis der er ønske om at sikre udlejeren mulighed for at opkræve depositum og forudbetalt leje hos de tidligere andelshavere, vil dette forudsætte en særskilt hjemmel i loven.

Arbejdsgruppens overvejelser og anbefaling

Arbejdsgruppen har drøftet, at det vil være uhensigtsmæssigt at pålægge en tidligere andelshaver at betale forudbetalt husleje og depositum, når der er tale om en fortsat brugsret. Dette uanset om to lejere, som begge tidligere har været andelshavere, bytter lejlighed. Samtidig er det arbejdsgruppens vurdering, at der ved andelshavernes overgang fra andelshaver til lejer skal tages højde for andelsboligforeningens tidligere forhold vedrørende for eksempel individuelle forbedringer, tidligere beslutninger om for eksempel fremlejeret mv.

Arbejdsgruppen anbefaler, at andelsboliglovens § 4 ændres, således at det præciseres, hvilke vilkår der skal gælde ved en andelsboligforenings opløsning, herunder at det fastsættes, at huslejeniveauet er et gennemsnit af beløbet for boligafgiften de seneste 3-5 år og at en udlejer ikke kan stille krav om betaling af forudbetalt leje og depositum hos en andelshaver, der overgår til at blive lejer.

Det er arbejdsgruppens vurdering, at en andelshaver, som overgår til at blive lejer efter andelsboliglovens § 4, hverken skal stilles bedre eller dårligere end denne blev som andelshaver.

Bilag 1: Fakta om andelsboligsektoren

Antal boliger og ejendomme ejet af andelsboligforeninger fordelt efter ejendommens størrelse

Notatet præsenterer data for antal andelsboliger og antal ejendomme ejet af andelsboligforeninger. Der er tale om et udtræk fra Danmarks Statistik pr. 1. januar 2017. Det er ikke umiddelbart muligt at fordele andelsboligerne på andelsboligforeningerne, i stedet er andelsboligforeningerne fordelt på ejendomme (ud fra ejendomsnummeret i Bygnings- og Boligregisteret).

Såfremt hver andelsboligforening ejer en og kun en ejendom, vil der være et en-til-en sammenfald mellem ejendom og forening, og antallet af ejendomme vil derfor kunne betragtes som et udtryk for antallet af andelsboligforeninger. Dette må dog formodes ikke at være tilfældet for en mindre gruppe af andelsboligforeninger, som ejer mere end én ejendom. Dette taler umiddelbart for, at denne opgørelsesmetode overvurderer antallet af andelsboligforeninger.

I modsat retning trækker det faktum, at en lille gruppe af andelsboligforeninger har registreret ejerskab til flere udmatrikulerede rækkehuse og dobbelthuse (hver opgjort som én ejendom med en eller to boliger og med selvstændigt ejendomsnummer). Det har ikke været muligt at medtage disse ejendomme og boliger i denne opgørelse. Da der er tale om ca. 1.000 boliger, vurderes denne effekt dog samlet set at være af mindre betydning.

Af nedenstående tabel ses det således, at der findes i alt 203.553 andelsboliger pr. 1. januar 2017, fordelt på 9.100 ejendomme. Med hensyn til de største ejendomme findes der i alt 54 ejendomme med flere end 200 boliger, ejet af andelsboligforeninger. Disse ejendomme indeholder i alt 15.695 boliger. Med hensyn til de små ejendomme (3-5 boliger), findes der i alt 478 ejendomme ejet af andelsboligforeninger, disse ejendomme indeholder i alt 1.914 boliger. En stor gruppe ejendomme, i alt 2.378, indeholder mellem 20 og 49 boliger, og i alt 66.470 boliger ligger i denne kategori af ejendomme.

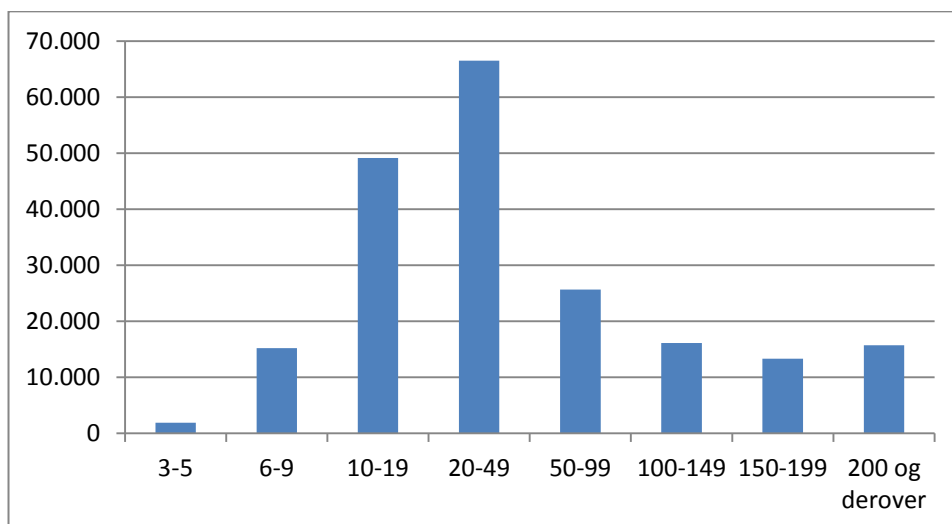
Tabel 1. Antal andelsboliger og ejendomme, 2017

Ejendommens størrelse (antal boliger)	Antal ejendomme	Antal boliger
3-5 boliger	478	1.914
6-9 boliger	1.957	15.206
10-19 boliger	3.644	49.149
20-49 boliger	2.378	66.470
50-99 boliger	378	25.646
100-149 boliger	133	16.100
150-199 boliger	78	13.323
200 boliger og derover	54	15.695
I alt	9.100	203.503

Kilde: Udtræk fra Danmarks Statistik

Figur 1 nedenfor viser antallet af ejendomme ejet af andelsboligforeninger, fordelt efter ejendommens størrelse.

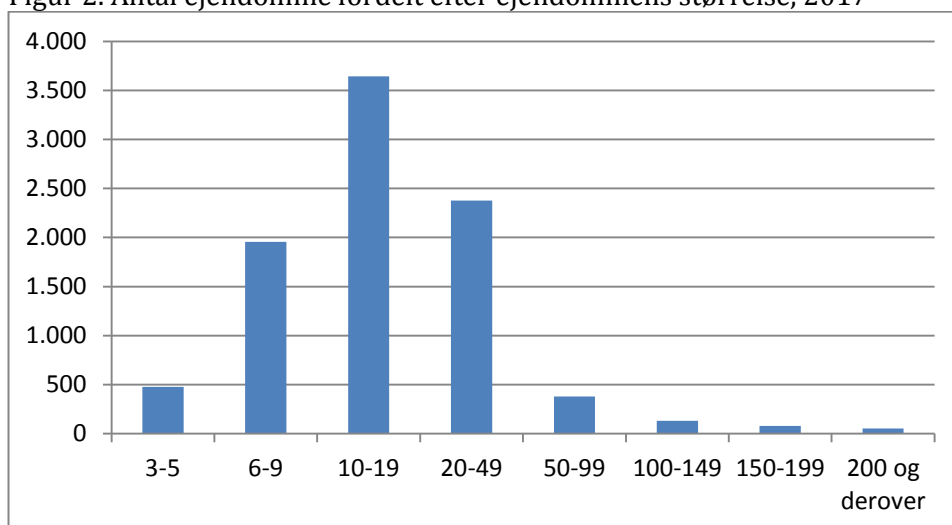
Figur 1. Antal boliger fordelt efter ejendommens størrelse, 2017



Kilde: Danmarks Statistik

Figur 2 nedenfor viser antallet af boliger i ejendomme ejet af andelsboligforeninger, fordelt efter ejendommens størrelse.

Figur 2. Antal ejendomme fordelt efter ejendommens størrelse, 2017



Kilde: Danmarks Statistik