



Dato: 24. november 2014

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 1 ad forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger m.v.) (L 47).

Spørgsmål nr. 1:

Ministeren bedes kommentere henvendelse af 31. oktober 2014 fra advokat Allan Thomsen, jf. L 47 - bilag 2.

Svar:

Advokat Allan Thomsen advarer i henvendelsen af 31. oktober 2014 mod at hæve tilslutningskravet til 60 pct. af beboelseslejerne i forbindelse med stiftelse af andelsboligforeninger. Det anføres, illustreret ved regneeksempler, at tilslutningsprocenten i mange tilfælde ikke er afgørende for bedømmelsen af andelsboligforeningens økonomiske fundament. Det anføres endvidere, at tilslutningsprocenten reelt vil blive højere end 60 pct., da tomme, opsagte og/eller tidsbegrænsede lejemål ikke tæller med ved beregningen af tilslutningsprocenten.

Jeg kan konstatere, at der er anvendt forskellige beregningsforudsætninger i de 2 eksempler til illustration af det økonomiske fundament ved stiftelsen og jeg mener derfor ikke, at de er umiddelbart sammenlignelige eller anvendelige til illustration af effekten af lovforslaget.

I øvrigt bemærkes, at der ikke med forslaget ændres i beregningen af antallet af lejemål, der indgår i opgørelse af, hvorvidt tilslutningskravet er opfyldt. Det er alene procentsatsen for lejemål, der skal deltage ved stiftelsen, der ændres.

Jeg er enig i, at der findes eksempler på sunde stiftelser efter de gældende regler. Der er mange velfunderede andelsboligforeninger, som er stiftet efter de gældende regler.

Vi har imidlertid i midt 00'erne set en række eksempler på stiftelser, hvor det økonomiske grundlag viste sig ikke at hænge ordentligt sammen. Derfor foreslår vi nu en stramning af kravene til stiftelse af andelsboligforeninger, bl.a. ved skærpede krav til tilslutningsprocenten, således at det i lovgivningen understreges, at der skal være tilstrækkelig stor tilslutning ved stiftelse af en andelsboligforening.

Som anført i bemærkningerne til lovforslaget, udviser långivere og rådgivere på andelsboligmarkedet i dag større forsigtighed i forbindelse med stiftelser af andelsboligforeninger. Flere interessenter har oplyst, at penge- og realkreditinstitutterne allerede i dag i praksis stiller krav om højere deltagelsesprocenter ved stiftelse af andelsboligforeninger end dem, der følger af lovgivningens regler. Dette sker for at sikre stiftelse af økonomisk velfunderede foreninger.

Med lovforslaget sikres den nuværende praksis således fremadrettet samtidig med, at antallet af tilbageværende lejelejligheder i ejendommen reduceres og dermed den økonomiske usikkerhed, der kan være knyttet hertil. Herudover vil det skærpede deltagelseskrav bidrage til større engagement i driften af foreningen.

Ved udformning af forslaget er der foretaget en nøje afvejning af hensynet til at sikre et solidt økonomisk fundament for fremtidige stiftelser af andelsboligforeninger overfor hensynet til, at der ikke indføres så høje krav til minimumsdeltagelsen, at det vil forhindre stiftelser af sunde andelsboligforeninger.

Jeg mener, at vi med forslaget om et tilslutningskrav på 60 procent af ejendommens lejere af beboelseslejligheder har fundet den rette balance.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen