

## Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

(Mere robuste andelsboligforeninger)

Fremsat den 28. februar 2018 af erhvervsministeren (Brian Mikkelsen)

§ 1. I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 447 af 21. marts 2015, foretages følgende ændringer:

1. I § 3 a, stk. 1, 2. pkt., ændres »10 år« til: »15 år«.

2. § 3 b affattes således:

»§ 3 b. Inden indgåelse af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom skal der foreligge en vedligeholdelsesplan for ejendommen for en periode på mindst 15 år regnet fra tidspunktet for erhvervelsen af ejendommen.

Stk. 2. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om indholdet af og procedure for udarbejdelsen af en vedligeholdelsesplan samt om efterfølgende opdatering af denne.«

3. Efter § 3 b indsættes:

»§ 3 c. Ved en andelsboligforenings erhvervelse af en fast ejendom i forbindelse med foreningens stiftelse kan andelsboligforeningen for finansieringsaftaler, der ydes mod sikkerhed inden for 80 pct. af købesummen for ejendommen, kun indgå aftale om afdragsfrihed op til 40 pct. af købesummen.

Stk. 2. For lån eller kreditter, som i forbindelse med en andelsboligforenings stiftelse er etableret mod sikkerhed inden for 80 pct. af købesummen for ejendommen, og for hvilke der er aftalt afdrag, kan en andelsboligforening ikke før 3 år efter lånets udbetaling eller kredittens stiftelse indgå aftale om omlægning til en låneaftale med afdragsfrihed.

§ 3 d. Krav om erstatning for rådgivning om lån og kreditter til en andelsboligforening, hvor rådgivningen er ydet af virksomheder omfattet af lov om finansiel virksomhed, advokater, godkendte revisorer, administratorer eller andre, der erhvervsmæssigt yder sådan rådgivning, forældes efter 6 år.

§ 3 e. En andelsboligforening skal være registreret i Det Centrale Virksomhedsregister.«

4. I § 4 indsættes som stk. 3-9:

»Stk. 3. Den, der erhverver en andelsboligforenings faste ejendom på tvangsauktion eller fra en andelsboligforenings konkursbo, kan alene fastsætte lejen for den, som på overtagelsestidspunktet var andelshaver efter bestemmelserne i stk. 4-7.

Stk. 4. Lejen for en tidligere andelshaver i en ejendom omfattet af stk. 3 kan fastsættes efter lejelovgivningens regler, hvortil kan lægges et tillæg. Tillægget kan højst svare til forskellen mellem en leje beregnet efter lejelovgivningens regler og den boligafgift, der gennemsnitligt har været opkrævet i en 4-årig periode forud for en erhvervelse efter stk. 3, og i hvilken periode det lejede har haft status som andelsbolig.

Stk. 5. Er lejen fastsat med et tillæg efter stk. 4, kan udlejeren med 3 måneders skriftligt varsel til lejer bestemme, at lejen i stedet fastsættes efter lejelovgivningens regler. Udlejers beslutning efter 1. pkt. er bindende.

Stk. 6. Bestemmelsen i stk. 4 gælder også for fastsættelse af lejen for en tidligere andelshaver, der, efter at ejendommen er erhvervet af en ny ejer, bytter med en lejer af en anden beboelseslejlighed i ejendommen efter lejelovens regler om bytteret.

Stk. 7. Et tillæg efter stk. 4 kan opkræves for en periode på højst 6 år regnet fra tidspunktet for ejerskiftet.

Stk. 8. Den, der erhverver en andelsboligforenings ejendom efter stk. 3, kan ikke kræve betaling af forudbetalt leje eller depositum af den, som på erhvervelsestidspunktet var andelshaver.

Stk. 9. Uenighed om fastsættelse af leje samt om betaling af forudbetalt leje og depositum afgøres af huslejenævnet, jf. reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.«

5. § 5, stk. 2, litra b, affattes således:

»b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.«

6. I § 5 indsættes som stk. 15:

»Stk. 15. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke personer der kan udarbejde en vurdering som nævnt i § 5, stk. 2, litra b, samt om udarbejdelsen af vurderingen.«

7. Efter § 6 b indsættes:

»§ 6 c. Bestyrelsen i en andelsboligforening varetager den daglige ledelse af foreningen, udfører generalforsamlingens beslutninger og påser som minimum, at:

- 1) Bogføring og regnskabsforelæggelse foregår på en måde, der efter andelsboligforeningens forhold er tilfredsstillende.
- 2) Bestyrelsen løbende fra administrator eller kasserer modtager orientering om andelsboligforeningens finansielle forhold.
- 3) Administrator udøver sit hverv over for andelsboligforeningen på behørig måde.
- 4) Andelshaverne modtager orientering om foreningens forhold, når der er behov herfor.
- 5) Andelsboligforeningens faste ejendom vedligeholdes forsvarligt i overensstemmelse med foreningens budgetter og generalforsamlingens beslutninger.
- 6) Der løbende sker en vurdering af foreningens økonomiske situation, herunder af foreningens likviditet og af udviklingen i egenkapital og andelspriser, med henblik på at sikre, at foreningen har det nødvendige kapitalgrundlag.

Stk. 2. For en andelsboligforening stiftet den 1. juli 2018 eller senere skal bestyrelsen endvidere påse, at andelsboligforeningens faste ejendom vedligeholdes i overensstemmelse med den vedligeholdelsesplan, der senest har været forelagt på foreningens generalforsamling. Bestyrelsen skal tillige påse, at vedligeholdelsesplanen dækker en periode på mindst 15 år og opdateres mindst hvert 5. år.

Stk. 3. Bestyrelsen skal på den årlige generalforsamling fremlægge et skema med centrale nøgleoplysninger om foreningen.

Stk. 4. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke centrale nøgleoplysninger, herunder brug af skema, om andelsboligforeningen der efter stk. 3 skal fremlægges på den årlige generalforsamling.«

8. Efter § 7 h indsættes i kapitel 2:

»§ 7 i. På en andelsboligforenings generalforsamling må der ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for

beslutninger, der påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe.«

9. § 16, stk. 3, 2. og 3. pkt., ophæves.

§ 2. I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 227 af 9. marts 2016, som ændret senest ved § 1 i lov nr. 1561 af 19. december 2017, foretages følgende ændring:

1. I § 106, stk. 1, indsættes som nr. 12:

»12) Twister om fastsættelse af husleje samt betaling af forudbetalt leje og depositum efter § 4 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.«

§ 3. I lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 1228 af 3. oktober 2016, som ændret ved § 1 i lov nr. 1562 af 19. december 2017, foretages følgende ændringer:

1. § 54, stk. 8, affattes således:

»Stk. 8. Stk. 4 og 5, gælder ikke for ejendomme omfattet af § 18 a, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene samt ejendomme omfattet af § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.«

2. I § 109 indsættes som stk. 11:

»Stk. 11. § 175, stk. 3 og 4, i lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, gælder ikke for ejendomme omfattet af § 18 a, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene samt ejendomme omfattet af § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.«

§ 4. I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 810 af 1. juli 2015, som ændret senest ved § 21 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 18 a indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Stk. 1 gælder ikke for ejendomme omfattet af § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

§ 5. Loven træder i kraft den 1. juli 2018.

§ 6. Den, der ved lovens ikrafttræden opfylder uddannelseskra­vet for at kunne foretage en vurdering som nævnt i § 5, stk. 2, litra b, som affattet ved lov nr. 379 af 20. maj 1992, bevarer adgangen hertil.

Stk. 2. § 3 c, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 3, har virkning for en andelsboligforening, som den 1. juli 2018 eller senere indgår en finansieringsaftale, der ydes mod sikkerhed i fast ejendom.

Stk. 3. § 3 d, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 3, har virkning for krav om erstatning for rådgivning om lån og kreditter til en andelsboligforening, hvor rådgivningen er ydet den 1. juli 2018 eller senere af virksomheder omfattet af lov om finansiel virksomhed, advokater, godkendte revisorer, administratorer eller andre, der erhvervsmæssigt yder sådan rådgivning. For krav om erstatning, hvor rådgivningen er ydet før den 1. juli 2018, finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Stk. 4. Ophævelsen af § 16, stk. 3, 2. og 3. pkt., i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som bestemt ved denne lovs § 1, nr. 9, har virkning for aftaler om overdragelse af en andel i en andelsboligforening, overdragelse af en aktie i et boligaktieselskab eller en anpart i et boliganpartsselskab indgået den 1. juli 2018 eller senere. For aftaler om overdragelse, der er indgået før den 1. juli 2018, finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Stk. 5. Regler fastsat i medfør af § 18 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 810 af 1. juli 2015, som ændret senest § 21 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, forbliver i kraft, indtil de ophæves eller afløses af forskrifter udstedt i medfør af § 18 a, stk. 4.

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

1.	Indledning
1.1.	Baggrund
2.	Lovforslagets indhold
2.1.	Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger
2.1.1.	Gældende ret
2.1.2.	Arbejdsgruppens anbefalinger
2.1.3.	Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
2.1.3.1.	Stiftelsesbudget skal dække en periode på mindst 15 år
2.1.3.2.	Vedligeholdelsesplan ved stiftelse af en andelsboligforening
2.1.3.3.	Nærmere regler for indhold og udarbejdelse af vedligeholdelsesplan
2.2.	Finansiering af en andelsboligforening
2.2.1.	Gældende ret
2.2.2.	Arbejdsgruppens anbefalinger
2.2.3.	Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
2.3.	Forældelsesfrist ved rådgivning om lån og kreditter
2.3.1.	Gældende ret
2.3.2.	Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
2.4.	Andelshavers overgang til lejer
2.4.1.	Gældende ret
2.4.2.	Arbejdsgruppens anbefalinger

	2.4.3.	Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
2.5.		Valuarvurderinger
	2.5.1.	Gældende ret
	2.5.2.	Arbejdsgruppens anbefalinger
	2.5.3.	Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
	2.5.3.1.	Opdatering af uddannelseskra
	2.5.3.2.	Hjemmel til fastsættelse af nærmere regler for valuarvurderinger
2.6.		Driften af en andelsboligforening
	2.6.1.	Gældende ret
	2.6.2.	Arbejdsgruppens anbefalinger
	2.6.3.	Erhvervsministeriet overvejelser og den foreslåede ordning
	2.6.3.1.	Ny lovbestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar
	2.6.3.2.	Ny lovbestemmelse om generalklausulen
2.7.		Ophævelse af forældelsesfrist på 6 måneder
	2.7.1.	Gældende ret
	2.7.2.	Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
3.		Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
4.		Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5.		Administrative konsekvenser for borgerne
6.		Miljømæssige konsekvenser
7.		Forholdet til EU-retten
8.		Hørte myndigheder og organisationer m.v.
9.		Sammenfattende skema

## 1. Indledning

Andelsboliger bidrager som boligform til et varieret udbud af boliger i Danmark. Det er derfor vigtigt at sikre gode vilkår for en robust andelsboligsektor med ansvarlig drift, således at såvel nuværende som kommende andelshavere kan være trygge ved at bo i en andelsbolig, og at der alene stiftes levedygtige andelsboligforeninger fremadrettet. Hovedformålet med lovforslaget er på den baggrund at fremtidssikre andelsboligsektoren, så nystiftede andelsboligforeninger er robuste og levedygtige. Hvis andelsboligssektoren 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 foreningernes levedygtighed fremover.

Et mindre antal foreninger er kommet i økonomiske vanskeligheder med konsekvenser til følge for såvel de involverede parter som andelsboligsektoren generelt. Konkursklarede andelsforeninger har oftest det til fælles, at de er stiftet i årene op til den finansielle krise, hvor foreningernes økonomi i dag bærer præg af, at der ved stiftelsen blev truffet beslutninger, som har medført et utilstrækkeligt økonomisk fundament for andelsboligforeningen.

De konkursramte andelsboligforeninger har medført en øget risiko for en generel forringelse af finansieringsmulighederne i andelsboligsektoren for såvel etablerede som for nystiftede foreninger, og det risikerer at gå ud over veldrevne andelsboligforeninger.

### 1.1 Baggrund

Erhvervsministeren nedsatte den 20. februar 2017 arbejdsgruppen om ansvarlig drift af andelsboligforeninger (herefter arbejdsgruppen) efter en række sager om nødlidende

andelsboligforeninger. Arbejdsgruppen bestod af repræsentanter fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Finans Danmark og Erhvervsministeriet, og havde til opgave at komme med anbefalinger til, hvordan der fremadrettet kan sikres bedre regler for ansvarlig drift af andelsboligforeninger. Formålet med arbejdet var at skabe et solidt grundlag for en sund og stabil andelsboligsektor. Arbejdsgruppen afleverede sine anbefalinger ultimo maj 2017. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at en gennemførelse af anbefalingerne i sin helhed vil bidrage til en mere ansvarlig drift af andelsboligforeninger.

Med udgangspunkt i arbejdsgruppens anbefalinger er Regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre enige om at gennemføre en række tiltag for at fremme en mere sund og robust andelsboligsektor. Lovforslaget skal bidrage til, at andelsboligsektoren drives forsvarligt, så der fastholdes et varieret boligudbud med tryghed, fleksibilitet og valgmuligheder for borgerne. Andelsboligformen skal fremtidssikres, så både nystiftede og eksisterende andelsboligforeninger er robuste og levedygtige i fremtiden.

Arbejdsgruppens anbefalinger om egenfinansiering gennemføres i den finansielle lovgivning. Det vedrører krav om egenfinansiering på 5 pct. fra andelshaverne ved stiftelse og krav om egenfinansiering ved køb af en eksisterende andelsbolig, som allerede eksisterer ved køb af ejerboliger, jf. vejledning til bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder § 20. Krav om egenfinansiering ved stiftelse af en andelsboligforening og ved køb af en andelsbolig skal bidrage til at sikre et godt økonomisk fundament for andelsboligforeningen og den enkelte køber af en andelsbolig.

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. I andelsboligloven blev der i 2013 indført en karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og

offentlig vurdering for at sikre mod spekulation i værdiansættelse af en andelsboligforenings ejendom i forbindelse med stiftelse af en andelsboligforening. I 2015 gennemførtes strengere regler i andelsboligloven for stiftelse af private andelsboligforeninger. De strengere krav bestod bl.a. i krav til stiftelsesbudgetter, at stiftelsesbudgetterne ikke må indeholde indtægter fra fremtidige salg af ledige lejelejligheder og krav til minimumsdeltagelse, således at minimum 60 pct. af ejendommens lejere skal være medlemmer af foreningen ved stiftelsen. Formålet med tiltagene i andelsboligloven i årene 2013 og 2015 var at styrke gennemsigtigheden på andelsboligmarkedet.

## **2. Lovforslagets indhold**

### **2.1. Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger**

#### **2.1.1. Gældende ret**

En privat andelsboligforening kan stiftes ved overtagelse af en eksisterende ejendom eller ved opførelse af en nybygget ejendom. Typisk vil stiftelse af en privat andelsboligforening ved overtagelse af en eksisterende ejendom ske ved, at lejere overtager den ejendom, som de bor til leje i, ved ejerens frivillige salg til lejerne eller gennem reglerne om tilbudspligt i lejeloven. Tilbudspligten i lejeloven fastsætter, at i ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal udlejeren tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side, jf. lejelovens § 100, stk. 1.

En andelsboligforening kan kun gyldigt erhverve en udlejningsejendom, når mindst 60 pct. af ejendommens lejere er medlemmer af andelsboligforeningen ved erhvervelsen, jf. andelsboliglovens § 2, stk. 1.

Inden indgåelse af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom skal flere krav i andelsboligloven være opfyldt. Der gælder krav om, at den ejer, der overdrager en ejendom til en andelsboligforening, skal give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder driftsudgifter, lejeforhold og saldi på forskellige konti, jf. lovens § 3, stk. 1. Der skal endvidere foreligge et budget for andelsboligforeningen baseret på hvert af de finansieringsforslag, der overvejes til finansiering af foreningen, samt et sammenligneligt budget baseret på finansiering af foreningen med et 30-årigt, konverterbart, fastforrentet realkreditlån med afdrag, jf. lovens § 3 a, stk. 1, 1. pkt. Budgetterne skal dække samtlige poster for foreningens økonomi og dække en periode på mindst 10 år fra stiftelsen, jf. lovens § 3 a, stk. 1, 2. pkt. Budgetterne skal indeholde en post, der omfatter de årlige udgifter til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, jf. lovens § 3 a, stk. 2, og må ikke indeholde indtægter fra fremtidige salg af ledige lejelejligheder, jf. lovens § 3 a, stk. 3. Formålet med disse krav er, at potentielle andelshavere træffer en beslutning om stiftelse af en andelsboligforening på et oplyst beslutningsgrundlag med et solidt økonomisk fundament.

Andelsboligloven stiller ikke krav om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner for andelsboligforeningens ejendom.

En del af de ejendomme, som erhverves af en andelsboligforening, vil allerede være omfattet af regler om udarbejdelse og revision af vedligeholdelsesplaner i henhold til anden lovgivning. Det drejer sig om regler i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og boligforbedring samt den tidligere lov om byfornyelse. Andelsboligforeninger beliggende i kommuner, hvor boligreguleringslovens kapitel II-IV finder anvendelse, og som pr. 1. januar 1995 eller på tidspunktet for foreningens stiftelse efter denne dato udlejede flere end 6 boliger i ejendommen, er omfattet af pligten i boligreguleringslovens § 18 a om udarbejdelse af rullende vedligeholdelsesplaner for de udlejede boliger. Efter disse

bestemmelser er udlejer forpligtet til årligt inden den 1. juli at foretage revision og ajourføring af vedligeholdelsesplanen.

En andelsboligforening, som erhverver en ejendom, der modtager eller har modtaget byfornyelsesstøtte, vil som udgangspunkt være omfattet af regler i byfornyelseslovgivningen om pligt til at udarbejde drifts- og vedligeholdelsesplaner som betingelse for støtten. Bygningsejere, som har modtaget byfornyelsesstøtte siden 1998 efter den dagældende lov om byfornyelse, har pligt til at udarbejde og følge en plan for drift og vedligeholdelse for hele bygningen og friarealerne samt holde dette forsvarligt vedlige. Ejeren skal revidere planen hvert 5. år, så længe der ydes offentlig støtte til ejendommen. Når der ikke længere ydes byfornyelsesstøtte til ejendommen, bortfalder kravet om indsendelse af en revideret drifts- og vedligeholdelsesplan.

#### **2.1.2. Arbejdsgruppens anbefalinger**

Arbejdsgruppen anbefaler en ændring i andelsboligloven, så stiftelsesbudgetterne i lovens § 3 a dækker en periode på mindst 15 år, imod de nuværende 10 år.

Arbejdsgruppen anbefaler tillige, at der indføres lovkrav i andelsboligloven om, at en andelsboligforening ved stiftelse skal udarbejde en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Vedligeholdelsesplanen skal opdateres løbende, minimum hvert 5. år og ved opdatering række minimum 15 år frem. Det anbefales, at erhvervsministeren gives hjemmel til at fastsætte nærmere regler om vedligeholdelsesplanen og retningslinjer for, hvordan en andelsboligforening udarbejder en fyldestgørende vedligeholdelsesplan.

#### **2.1.3. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning**

Med lovforslaget foreslås der indført skærpede krav i forbindelse med stiftelse af private andelsboligforeninger. De skærpede krav består dels i, at stiftelsesbudgettet efter lovens § 3 a skal dække over en længere periode, end den gældende bestemmelse kræver og dels i krav om en vedligeholdelsesplan for andelsboligforeningens beboelsesejendom. Det er væsentligt, at vedligeholdelsesomkostninger ved drift af en andelsboligforening er tilstrækkeligt fastlagt, når der bliver stiftet en ny andelsboligforening, således at andelsboligforeninger ikke bliver tyngt økonomisk af et vedligeholdelsesefterslæb. For at understøtte lovkravet om en vedligeholdelsesplan ved en andelsboligforenings stiftelse indsættes der i andelsboligloven en hjemmel til, at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om vedligeholdelsesplaner og retningslinjer herfor, således at der udarbejdes fyldestgørende vedligeholdelsesplaner.

##### **2.1.3.1. Stiftelsesbudget skal dække en periode på mindst 15 år**

Med lovforslaget foreslås en lovændring af § 3 a, så stiftelsesbudgettet, som kræves efter denne bestemmelse, dækker en periode på mindst 15 år, imod de nuværende 10 år. Baggrunden herfor er, at udløb af eventuel afdragsfrihed på foreningens realkreditlån typisk sker i det 11. år, og at stigningen i ydelsen på lånet som følge heraf derfor ikke efter de gældende regler fremgår direkte af stiftelsesbudgettet. Formålet med lovændringen er at sikre, at andelsboligforeninger stiftes på et sundt, fornuftigt og levedygtigt budget. Denne lovændring er med til at fremtidssikre andelsboligssektoren, da bestemmelsen pålægger stiftere af andelsboligforeninger at overveje 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. Det vil gavne såvel de stiftende andelshavere som de senere andelshavere, at en andelsboligforenings medlemmer ved stiftelse pålægges at overveje foreningens økonomi i et langsigtet perspektiv. Lovændringen vil tillige synliggøre en højere ydelse på

realkreditlånet som følge af udløb af en eventuel afdragsfri periode på 10 år.

### **2.1.3.2. Vedligeholdelsesplan ved stiftelse af en andelsboligforening**

Med lovforslaget foreslås indført lovkrav om, at en andelsboligforening ved stiftelse skal udarbejde en vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen skal dække en periode på minimum 15 år. Arbejdsgruppens anbefaling om, at vedligeholdelsesplanen skal opdateres hvert 5. år, gennemføres i en særskilt bestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar, jf. afsnit 2.6.3.1. Der er flere eksempler på nødlidende andelsboligforeninger, som har vedligeholdelsesefterslæb, hvilket tynger foreningerne økonomisk. Formålet med et lovkrav om en vedligeholdelsesplan er, at det sikres, at andelsboligforeningerne og disses bestyrelser tager stilling til vedligeholdelse af foreningens ejendom ved stiftelse, og herefter som led i den almindelige drift.

Det vil i praksis være de pågældende lejere, der ønsker at stifte andelsboligforeningen, eller den allerede stiftede andelsboligforening og dennes rådgiver, der skal sikre, at vedligeholdelsesplanen udarbejdes og forelægges alle (potentielle) andelshavere inden erhvervelse af ejendommen. Overholder en rådgiver ikke kravet om en vedligeholdelsesplan i forbindelse med rådgivning om stiftelse af en andelsboligforening, kan der statueres et rådgiveransvar.

Er en ejendom, der erhverves af en nystiftet andelsboligforening, omfattet af krav i § 54, stk. 3-5, i lov om byfornyelse og udvikling af byer om udarbejdelse af en plan for drift- og vedligeholdelse for hele bygningen som betingelse for at modtage byfornyelsesstøtte, foreslås det samtidig ved lovforslagets § 3, nr. 1, at nystiftede andelsboligforeninger ikke fremover vil være omfattet af byfornyelseslovens regler om udarbejdelse af en plan for drift- og vedligehold af bygningen. Tilsvarende ændringer foreslås ved lovforslagets § 3, nr. 2, med hensyn til bestemmelser i § 175, stk. 3 og 4, i lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, samt ved lovforslagets § 4, nr. 1, med hensyn til § 18 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven). Dette medfører, at en nystiftet andelsboligforening alene skal iagttage krav om vedligeholdelsesplan i andelsboligloven.

### **2.1.3.3. Nærmere regler for indhold og udarbejdelse af vedligeholdelsesplan**

Med lovforslaget foreslås, at erhvervsministeren får hjemmel til at fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsesplanen og retningslinjer for, hvordan en andelsboligforening udarbejder en fyldestgørende vedligeholdelsesplan med det formål at få foreningen til løbende at tage stilling til nødvendig vedligeholdelse. Formålet hermed er at give andelsboligforeningerne og disses bestyrelser de bedst mulige forudsætninger for at udarbejde en god vedligeholdelsesplan, således at det er tydeligt, hvilke krav der er til en vedligeholdelsesplan.

## **2.2. Finansiering af en andelsboligforening**

### **2.2.1. Gældende ret**

Bekendtgørelse nr. 332 af 7. april 2016 om god skik for boligkredit forpligter penge- og realkreditinstitutterne til at yde rådgivning i forbindelse med udstedelse af lån, medmindre andelsboligforeningen udtrykkeligt frabeder sig dette. Rådgivningen skal tilgodese andelsboligforeningens interesser og give denne et godt grundlag for at træffe beslutning om finansiering, hvilket indebærer en orientering om de risici, der er relevante for andelsboligforeningen.

Bekendtgørelsen fastsætter endvidere, at inden en virksomhed indgår en boligkreditaftale med en forbruger i forbindelse med erhvervelse af en ejer- eller fritidsbolig, skal virksomheden sikre, at kunden som udgangspunkt erlægger en passende udbetaling af købesummen. Det fremgår af Finanstilsynets vejledning nr. 9343 af 20. maj 2015, at en udbetaling på 5 pct. af købesummen for den faste ejendom vil være passende. Et lignende krav om udbetaling findes ikke på andelsboligområdet.

Den eksisterende lovgivning forbyder ingen specifikke kundegrupper at købe bestemte former for finansielle produkter, idet et finansielt produkt, der vil være uhensigtsmæssigt for en kundegruppe, kan grundet konkrete omstændigheder være velegnet for en anden kunde i samme kundegruppe.

Bekendtgørelsen om god skik for boligkredit indeholder dog en regel om, at penge- og realkreditinstitutter som udgangspunkt kun må tilbyde kunder et boliglån med variabel rente og/eller afdragsfrihed, hvis den pågældende kunde har en økonomi, som efter långiverens kreditvurdering gør, at kunden ville kunne optage et fastforrentet lån med afdrag. Det er op til det enkelte penge- og realkreditinstitut at fastlægge sine rammer for sin kreditvurdering og dermed også at vurdere den enkelte kundes kreditværdighed.

### **2.2.2. Arbejdsgruppens anbefalinger**

Arbejdsgruppen anbefaler, at der i andelsboligloven indføres en særregel om andelsboligforeningens lånemuligheder i forbindelse med stiftelse, f.eks. hvor afdragsfriheden begrænses til de første 40 pct. af en forenings lån, således at realkreditbelåningen mellem 40 pct. og 80 pct. skal afdrages. Arbejdsgruppen har vurderet, at det kan være hensigtsmæssigt at indføre en karenperiode, så andelsboligforeningerne ikke omlægger deres lån umiddelbart efter stiftelse.

### **2.2.3. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning**

Med lovforslaget foreslås der indført en bestemmelse, der begrænser en andelsboligforenings muligheder for at finansiere ejendommen med afdragsfrie lån ved stiftelse af andelsboligforeningen. Formålet er at sikre, at der stiftes sunde og robuste foreninger, at der i en årrække afdrages på andelsboligforeningens gæld, samt at der tages hensyn til kommende andelshavere, som også vil blive påvirket af den valgte finansiering af andelsboligejendommen. Lovforslaget foreslår tillige en karenperiode på 3 år, så andelsboligforeningerne tidligst 3 år efter et låns udbetaling kan indgå aftale om afdragsfrihed eller omlægning af lån til lån med afdragsfrihed.

Med lovforslaget foreslås, at der indføres lovkrav om, at ved en andelsboligforenings erhvervelse af en fast ejendom kan foreningen kun aftale afdragsfrihed for finansieringsaftaler svarende til højst 40 pct. af købesummen. Bestemmelsen vil alene finde anvendelse for et lån eller en kredit, der ydes mod sikkerhed inden for 80 pct. af købesummen, mens bestemmelsen ikke regulerer finansiering uden for de 80 pct. Beslutninger om låneaftaler træffes af en andelsboligforening på vegne af de andelshavere, der indgår låneaftalen med den finansielle virksomhed samt fremtidige andelshavere. Andelsboligforeninger adskiller sig derfor fra andre kundesegmenter med samme økonomiske forudsætninger og kreditværdighed, hvilket taler for, at lånegrænsen for afdragsfrihed ved stiftelse af en andelsboligforening reduceres i forhold til de almindeligt gældende lånegrænser for boliglån. Andelsboligforeningers afdrag på en del af deres gæld mindsker sandsynligheden for, at foreningen bliver teknisk insolvent, hvis værdien af foreningens faste ejendom falder.

Med henblik på at imødegå en omgåelse af ovenstående foreslås det, at der indføres en karenperiode på 3 år, så en andelsboligforening tidligst med virkning 3 år efter udbetalingen af lån etableret ved foreningens stiftelse kan indgå aftale om

afdragsfrihed eller omlægning af en aftale med begrænset afdragsfrihed. En karenperiode på 3 år vil sikre, at foreningerne ikke omlægger lån uden afdragsfrihed umiddelbart efter udbetalingen af et lån, der afdrages.

Et penge- og realkreditinstitut, der trods forbuddet i den foreslåede bestemmelse yder andelsboligforeninger lån, der ikke overholder den foreslåede § 3 c, vil handle i strid med redelig forretningspraksis og god skik, jf. § 43 i lov om finansiel virksomhed.

Finanstilsynet fører tilsyn med, at penge- og realkreditinstitutter overholder god skik. Bliver tilsynet bekendt med, at et penge- og realkreditinstitut generelt medvirker til, at andelsboligforeninger optager lån med afdragsfrihed ud over de grænser, der er fastsat i den foreslåede § 3 c, vil Finanstilsynet kunne påbyde instituttet at ændre praksis og fremadrettet sikre sig, at andelsboligforeninger ikke optager sådanne lån.

## 2.3 Forældelsesfrist ved rådgivning om lån og kreditter

### 2.3.1 Gældende ret

Forældelsesloven indeholder en generel forældelsesfrist på 3 år, som regnes fra den dag, hvor den skadelidte fik eller burde have fået kendskab til sit erstatningskrav. Der kan potentielt gå mere end 3 år fra det tidspunkt, hvor skadelidte modtog en fejlagtig rådgivning, til kravet er forældet. Det er dog muligt at fastsætte specifikke forældelsesfrister i særlovgivningen. Forældelsesfristen ved rådgivning om lån og kreditter er omfattet af den generelle forældelsesfrist på 3 år.

### 2.3.2 Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Med lovforslaget foreslås den almindelige forældelsesfrist på 3 år for rådgivning af en andelsboligforening om lån og kreditter forlænget til 6 år. Andelsboligforeningernes økonomiske dispositioner kan have en potentielt stor betydning for andelshaverne, hvorfor formålet med at forlænge forældelsesfristen er at styrke andelshavernes mulighed for at gøre et krav på grundlag af mangelfuld rådgivning gældende, idet den enkelte andelshaver formentlig ikke har den samme direkte opmærksomhed rettet mod konsekvenserne af foreningernes økonomiske dispositioner som fx den enkelte boligejer.

Med lovforslaget foreslås en bestemmelse om, at forældelsesfristen er 6 år for krav om erstatning vedrørende rådgivning om lån og kreditter til en andelsboligforening, hvor rådgivningen er ydet af virksomheder omfattet af lov om finansiel virksomhed, advokater, godkendte revisorer, administratorer eller andre, der erhvervsmæssigt yder sådan rådgivning. Forældelsesfristen regnes uændret fra det tidspunkt, hvor andelsboligforeningen fik eller burde have fået kendskab til sit krav.

## 2.4. Andelshavers overgang til lejer

### 2.4.1. Gældende ret

Andelsboliglovens § 4, stk. 1, fastsætter, at når en andelsboligforenings ejendom erhverves af en ny ejer, så har andelshaverne ret til fortsat brugsret som lejere. Dette er tilfældet ved enhver opløsning af en andelsboligforening, dvs. såvel ved frivillig opløsning som ved tvangsauktion. Lovens § 4, stk. 2, bestemmer, at ved frivilligt salg af en andelsboligforenings ejendom kan stk. 1 kun fraviges, hvis den enkelte andelshaver i forbindelse med salget samtykker heri. Lovens § 4 tager i øvrigt ikke stilling til, hvilke vilkår der gælder, når en andelshaver overgår til at blive lejer.

Bestemmelsen blev indsat i andelsboligloven i 1980. Tanken var, at andelshavere i tilfælde af ejerskifte har ret til at blive boende som lejere i overensstemmelse med reglerne i den til enhver tid gældende lejelovgivning. Formålet hermed var at fjerne den

usikkerhed, der havde været om andelshavernes retsstilling i tilfælde af ejerskifte af foreningens ejendom.

### 2.4.2. Arbejdsgruppens anbefalinger

Arbejdsgruppen anbefaler, at lovens § 4 præciseres, så det fremgår, 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 udlejer ikke kan stille krav om betaling af forudbetalt leje og depositum hos en andelshaver, der overgår til at blive lejer efter lovens § 4, stk. 1.

### 2.4.3. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Med lovforslaget foreslås der indført en regulering, som gør det mere klart, på hvilke vilkår en andelshaver fortsat har brugsret som lejer, da dette spørgsmål i praksis har givet anledning til tvister. Lovforslaget skal gøre det klart for lejer og udlejer, på hvilke vilkår en andelshaver overgår til som lejer ved en andelsboligforenings ophør. Det indebærer klarhed omkring lejefastsættelse, forudbetalt leje og depositum. Lovforslaget forholder sig til de tilfælde, hvor en andelsboligforenings ejendom erhverves af en ny ejer i medfør af retsplejelovens regler om tvangsauktion, og hvor en andelsboligforenings konkursbo sælger andelsboligforeningens faste ejendom. Lovforslaget forholder sig ikke til det tilfælde, hvor en andelsboligforenings ejendom erhverves af en ny ejer ved et frivilligt salg uden for en konkursituation.

Med lovforslaget foreslås en ændring af lovens § 4, så huslejeniveauet for den tidligere andelshaver kan fastsættes efter lejelovgivningens regler med et tillæg, der højst kan svare til forskellen mellem en leje beregnet efter lejelovgivningens regler og den boligafgift, som der i gennemsnit er opkrævet i en forudgående 4-årig periode, ligesom udlejer ikke kan stille krav om betaling af forudbetalt leje og depositum hos en andelshaver, der overgår til at blive lejer. Med lovforslaget foreslås tillige en tidsbegrænsning, således at der kun kan kræves en husleje beregnet efter lejelovgivningens regler samt et tillæg svarende til i alt boligafgiften for den forudgående 4-årige periode, i en periode på højst 6 år. Herefter gælder lejelovgivningens regler. Formålet med en præcisering af lovens § 4 er at skabe klarhed for lejer og udlejer om, hvilke vilkår der gælder ved en andelshavers overgang til lejer, og at sikre den rigtige balance, hvor hverken beboer eller udlejer begunstiges ved en andelsboligforenings opløsning. Samtidig er formålet med bestemmelsen at fjerne et eventuelt incitament for de aktuelt økonomisk trængte andelsboligforeninger til at lade sig gå konkurs.

## 2.5. Valuarvurderinger

### 2.5.1 Gældende ret

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

1. Anskaffelsesprisen, jf. § 5, stk. 2, litra a,
2. Valuarvurdering, jf. § 5, stk. 2, litra b, eller
3. Offentlig ejendomsvurdering, jf. § 5, stk. 2, litra c.

Lovens § 5, stk. 2, litra b, bestemmer, at ved en valuarvurdering skal andelsboligforeningens ejendom vurderes, som var den en privat udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar, og vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

Dansk Ejendomsmæglerforening har udarbejdet en norm med tilhørende vejledning til brug ved vurdering af andelsboligforeningers ejendomme i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b (valuarvurdering). Vurderingsprincipperne er bindende for medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening. Det er ikke et lovkrav, at en ejendomsmægler og valuar er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Valuaruddannelsen blev i 2010 ændret. Der er i dag tale om en toårig diplomuddannelse. Uddannelsen er såvel en videreuddannelsesmulighed for ejendomsmæglere og en vej ind i erhvervsmæglerbranchen for andre med en adgangsgivende uddannelse. Ejendomsmæglere, som har gennemført uddannelsen, kan benytte titlen »Diplom Valuar« og søge om optagelse i Dansk Ejendomsmæglerforenings register for valuarer.

### **2.5.2. Arbejdsgruppens anbefalinger**

Arbejdsgruppen anbefaler, at erhvervsministeren gives hjemmel i loven til at fastsætte nærmere regler for valuarvurderinger. Det anbefales tillige, at loven opdateres, så den er retvisende i forhold til de uddannelseskra, der stilles i forbindelse med valuarvurderinger af andelsboligforeninger i dag.

### **2.5.3. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning**

Med lovforslaget foreslås, at kravet om, at en valuarvurdering kan foretages af en ejendomsmægler, der er valuar, ændres, så det fremadrettet i stedet fremgår, at en valuarvurdering skal foretages af en valuar med indsigt i prisfastsættelse og markedsudvikling for udlejningsejendomme.

For at sikre mere retvisende valuarvurderinger bemyndiges erhvervsministeren til at fastsætte nærmere regler om, hvilke personer der kan udarbejde en vurdering, samt nærmere regler om udarbejdelsen af valuarvurderingen.

#### **2.5.3.1. Opdatering af uddannelseskra**

Med lovforslaget foreslås en lovændring, så en valuarvurdering skal foretages af en valuar med indsigt i prisfastsættelse og markedsudvikling for udlejningsejendomme. Formålet hermed er, at personer, som foretager en valuarvurdering, faktisk har kendskab til prisfastsættelse og markedsudvikling for udlejningsejendomme, som en andelsboligforenings ejendom skal vurderes ud fra. Erhvervsministeren får hjemmel til at fastsætte nærmere regler om, hvilke personer der kan udarbejde en vurdering, jf. afsnit 2.5.3.2, hvilket indebærer nærmere regler om uddannelseskra til en valuar, som må foretage en valuarvurdering.

#### **2.5.3.2. Hjemmel til fastsættelse af nærmere regler for uddannelseskra og valuarvurderinger**

Med lovforslaget foreslås, at erhvervsministeren i loven gives hjemmel til at fastsætte nærmere regler om, hvilke personer der kan udarbejde en vurdering i § 5, stk. 2, litra b, samt nærmere regler om udarbejdelsen af vurderingen. Valuarvurderingerne har vist sig at være svært gennemskuelige, idet valuarvurderingerne i praksis kan variere meget for den samme ejendom, hvilket skaber usikkerhed for aktører på markedet, ligesom det skaber finansieringsmæssige konsekvenser for andelshaverne, såfremt valuarvurderingen er fastsat for højt eller lavt. Formålet med at give erhvervsministeren hjemmel til at fastsætte nærmere regler for udarbejdelsen af en valuarvurdering er at sikre mere retvisende valuarvurderinger bl.a. ved, at valuarer, der ifølge bekendtgørelsen kan foretage en valuarvurdering, skal følge de samme strammere vurderingsprincipper. De nærmere regler skal bidrage til, at der ikke for den samme ejendom kan foreligge vurderinger, som er markant afvigende fra hinanden. Bekendtgørelsen vil blive udarbejdet med inddragelse af relevante økonomiske ministerier.

## **2.6. Driften af en andelsboligforening**

### **2.6.1. Gældende ret**

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 sin 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, f.eks. i forbindelse med køb og salg af andele og at udføre beslutninger truffet på generalforsamlingen. På denne baggrund varetager bestyrelsen en afgørende rolle i forhold til at sikre ansvarlig drift af andelsboligforeningen.

Andelsboligloven beskriver en række opgaver, som knytter sig til bestyrelsen i en andelsboligforening. En andelsboligforenings vedtægter indeholder ofte bestemmelser om bestyrelsens opgaver, men der er intet lovkrav herom.

Andelsboligloven indeholder ingen generalklausul om forbud mod, at en andelsboligforenings generalforsamling træffer beslutninger, som er åbenbart egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning.

### **2.6.2. Arbejdsgruppens anbefalinger**

Arbejdsgruppen anbefaler indførelse af en bestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar, der eksempelvis indebærer, at bestyrelsen skal påse, at bogføring og regnskabsaflæggelse foregår på en måde, der efter foreningens forhold er tilfredsstillende. Arbejdsgruppen anbefaler tillige indførelse af en generalklausul i loven med inspiration fra selskabslovens § 108. Generalklausulen skal sikre, at der på en generalforsamling ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe.

### **2.6.3. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning**

For at understøtte bestyrelsen i den daglige drift af andelsboligforeningen foreslås der med lovforslaget indført en bestemmelse, der præciserer bestyrelsens opgaver og ansvar, hvilket skal sikre den almindelige drift af såvel nystiftede som eksisterende andelsboligforeninger. Det er udtryk for en praksis i branchen, hvor den veldrevne andelsboligforening allerede i dag opfylder de oplistede krav. Det foreslås tillige, at bestyrelsen på den årlige generalforsamling skal fremlægge skema med centrale nøgleoplysninger om andelsboligforeningen.

Med lovforslaget foreslås endvidere indsat en lovbestemmelse om en generalklausul som anbefalet af arbejdsgruppen.

#### **2.6.3.1. Ny lovbestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar**

Med lovforslaget foreslås en ny lovbestemmelse, som fastsætter, at bestyrelsen i en andelsboligforening skal varetage den daglige ledelse af foreningen, udføre generalforsamlingens beslutninger, ligesom der oplistes en række yderligere forhold, som bestyrelsen skal påse. Bestyrelsen skal bl.a. påse, at andelsboligforeningens ejendom vedligeholdes forsvarligt i overensstemmelse med foreningens budgetter og generalforsamlingens beslutninger. En andelsboligforenings bestyrelse består ofte af frivillige uden særligt kendskab til eller indsigt i bestyrelsesarbejde. Ansvarsbedømmelsen skal derfor foretages med udgangspunkt i de forudsætninger, som de enkelte bestyrelsesmedlemmer har.

For de andelsboligforeninger, som ved lov skal opfylde krav om en vedligeholdelsesplan i lovforslagets § 1, nr. 2 (den foreslåede § 3 b), gælder det tillige, at bestyrelsen skal påse, at andelsboligforeningens ejendom vedligeholdes i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen, samt at vedligeholdelsesplanen dækker en periode på mindst 15 år og opdateres minimum hvert 5. år.

Med lovforslaget foreslås tillige, at bestyrelsen på den årlige generalforsamling skal fremlægge skema med centrale nøgleoplysninger om andelsboligforeningen. Det er vigtigt, at andelshavere har god mulighed for at forstå deres forenings

økonomi. Centrale økonomiske nøgletalsoplysninger, herunder som minimum andelsværdi pr. kvadratmeter og værdiansættelsesprincip, skal fremhæves på forsiden af nøgletalskemaet. Centrale økonomiske nøgletalsoplysninger udvælges af Erhvervsstyrelsen i samarbejde med branchen. Erhvervsstyrelsen sikrer et standardiseret format til præsentationen af oplysningerne.

Erhvervsministeren gives hjemmel til at fastsætte nærmere regler om, hvilke dokumenter og centrale nøgleoplysninger om foreningen der skal fremlægges på den årlige generalforsamling. Formålet hermed er at skabe gennemsigtighed for eksisterende andelshavere som kommende andelshavere, så de har god mulighed for at forstå deres forenings økonomi.

### **2.6.3.2. Ny lovbestemmelse om generalklausul**

Med lovforslaget foreslås indført en ny lovbestemmelse, som indeholder en generalklausul. Generalklausulen skal medvirke til at forhindre, at der på en generalforsamling træffes beslutninger, som kan skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe. Bestemmelsen skal ikke kunne anvendes på beslutninger, der normalt ligger inden for den sædvanlige drift af en andelsboligforening, såsom beslutninger om altaner, elevator eller lignende.

## **2.7. Ophævelse af forældelsesfrist på 6 måneder**

### **2.7.1 Gældende ret**

Andelsboliglovens § 16, stk. 3, bestemmer, at hvis en overdragelse af en andelsbolig er sket i strid med § 5 (maksimalprisbestemmelse for en andel i en andelsboligforening) og § 11 (overdragelse af en aktie i et boligselskab eller en anpart i et boliganpartsselskab), kan erhververen kræve prisen nedsat og en eventuelt betalt overpris tilbagebetalt. Kravet om tilbagebetaling forældes 6 måneder fra det tidspunkt, hvor erhververen kendte eller burde have kendt sit krav. Forældelsesfristen på 6 måneder ved tilbagebetaling af overpris har eksisteret siden vedtagelsen af den oprindelige andelsboliglov i 1979. Den særlige forældelsesfrist i andelsboliglovens § 16, stk. 3, vedrører tilfælde, hvor en erhverver af en andelsbolig har betalt for meget i forbindelse med køb af en andelsbolig. Bestemmelsen angår således forældelse af tilbagebetalingskrav mod overdrageren af en andelsbolig og ikke et eventuelt erstatningskrav mod f.eks. en bestyrelse, der har godkendt en forkert pris, en medvirkende ejendomsmægler, administrator eller godkendende advokat. Erstatningskrav mod disse rådgivere er underlagt den generelle forældelsesfrist på 3 år.

### **2.7.2. Erhvervsministeriet overvejelser og den foreslåede ordning**

Med lovforslaget foreslås en ophævelse af andelsboliglovens § 16, stk. 3, 2. og 3. pkt., således at forældelsesfristen for krav om tilbagebetaling af overpris er omfattet af den generelle forældelsesfrist i forældelsesloven på 3 år. Det medfører, at køber kan gøre sit krav gældende op til 3 år efter, at køberen fik eller burde have fået kendskab til sit krav.

## **3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige**

Lovforslaget kan i begrænset omfang medføre visse afledede økonomiske konsekvenser for det offentlige, hvilket skyldes, at den husleje, som en udlejer kan kræve efter lovforslagets § 4, stk. 3, i nogle tilfælde kan være højere end den husleje, denne ville kunne kræve efter de almindelige lejeretlige regler. En højere husleje kan potentielt medføre, at der skal udbetales en højere boligstøtte af kommunerne. Det forventes derimod, at lovforslaget

i sin helhed vil medføre, at færre andelsboligforeninger går konkurs, hvilket vil mindske benyttelsen af § 4, hvor andelshavere har ret til fortsat brugsret som lejere. Hvis benyttelsen af § 4 mindskes, vil dette medføre, at der vil være færre lejere og dermed færre udbetalinger af boligstøtte, da andelshavere ikke er berettiget til at modtage boligstøtte.

Lovforslaget indeholder ikke økonomiske konsekvenser for stat og regioner.

Lovforslaget indeholder ikke administrative konsekvenser for det offentlige.

## **4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.**

Lovforslaget indeholder ikke økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet. Baggrunden for vurderingen er, at andelsboligforeninger ikke er omfattet af definitionen på en privat virksomhed og dermed erhvervslivet. Definitionen følger Manual til Aktivitetsbaseret Måling af Virksomhedernes Administrative Byrder (AMVAB) og er derfor således: Ved private virksomheder forstås enheder (fysiske personer, selskaber og andre juridiske personer), som producerer og/eller leverer varer og/eller tjenesteydelser på markedsmæssige vilkår med det formål at generere profit til ejerkredsen.

## **5. Administrative konsekvenser for borgerne**

Stifterne af en andelsboligforening vil blive pålagt en mindre byrde ved at skulle udarbejde en vedligeholdelsesplan ved stiftelse af en andelsboligforening.

Da der i gældende lovgivning er krav om, at stiftelsesbudgetterne skal indeholde en post, der omfatter de årlige udgifter til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, vil de fleste nystiftede andelsboligforeninger allerede i dag udarbejde en vedligeholdelsesplan. Det nye krav forventes derfor blot at udgøre en mindre byrde.

Andelsboligforeninger, der stiftes efter lovens ikrafttrædelse, vil opleve en mindre byrde ved at skulle opdatere vedligeholdelsesplanen løbende, minimum hvert 5. år. Arbejdet med vedligeholdelsesplanen vil være størst, første gang planen udarbejdes, som er ved stiftelsen af andelsboligforeningen. Kravet vurderes ikke at udvide en veldrevet forenings byrde nævneværdigt, da den i forvejen må forventes at udarbejde en vedligeholdelsesplan.

## **6. Miljømæssige konsekvenser**

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

## **7. Forholdet til EU-retten**

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

## **8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.**

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 6. december 2017 til den 5. januar 2018 været sendt i høring hos følgende organisationer og myndigheder m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Danmarks Lejerforeninger, Danmarks Nationalbank, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Pantebrevsforening, Danske Advokater, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Boligadvokater, Danske Regioner, Danske Selvstændige Ejendomsmæglere, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Den Danske Finansanalytikerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejendomsmæglerernes Landsorganisation, Ejerlejlighedernes



Landsforening, Finans og Leasing, Finans Danmark, Finansforbundet, Finanshuset i Fredensborg A/S, Finansiell Stabilitet A/S, Finanssektorens Arbejdsgiverforening, Forbrugerombudsmanden, Forbrugerrådet TÆNK, Foreningen af andelsboligforeninger i krise, Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark, Foreningen af

Interne Revisorer, Foreningen af J. A. K. Pengeinstitutter, FSR - danske revisorer, Grundejernes Investeringsfond, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Landsdækkende Banker, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lokale Pengeinstitutter.

### 9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindre udgifter (hvis ja, angiv omfang)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Det forventes at lovforslaget i sin helhed vil medføre at færre andelsboligforeninger går konkurs, hvilket vil mindske benyttelsen af lovens § 4. Hvis benyttelsen af § 4 mindskes, vil det medføre, at man får færre lejere og dermed færre udbetalinger af boligstøtte for det offentlige, da andelshavere ikke er berettiget til udbetaling af boligstøtte.	Lovændringerne af § 4 kan i begrænset omfang medføre økonomiske konsekvenser for kommunerne, idet den husleje, en udlejer kan kræve efter § 4, stk. 4, som affattet ved lovforslagets § 1, nr. 4, i nogle tilfælde kan være højere, end den husleje, som udlejer vil kunne kræve efter de almindelige lejeretlige regler. En højere husleje kan potentielt medføre, at der skal udbetales en højere boligstøtte af kommunerne.
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Stifterne af en andelsboligforening vil blive pålagt en mindre byrde ved at skulle udarbejde en vedligeholdelsesplan ved stiftelse af en forening. Der er tale om en mindre byrde, da de fleste nystiftede foreninger allerede i dag udarbejder en vedligeholdelsesplan. Andelsboligforeningerne vil opleve en mindre byrde ved at skulle opdatere vedligeholdelsesplanen løbende, minimum hvert 5. år. Kravet vurderes ikke at udvide en veldrevet forenings byrde nævneværdigt, da den i forvejen må forventes at udarbejde en vedligeholdelsesplan.
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	
Overimplementering af EU-retlige minimumsforpligtelser (sæt X)	Ja X	Nej

### Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

#### Til § 1

##### Til nr. 1

Efter den gældende § 3 a, stk. 1, skal der inden indgåelsen af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom foreligge et budget for andelsboligforeningen, som skal dække samtlige poster for andelsboligforeningens økonomi for en periode

på mindst 10 år fra stiftelsen, herunder indeholde en post, der omfatter de årlige udgifter til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom.

I § 3 a, stk. 2, bestemmes det, at budgetterne skal indeholde en post, der omfatter de årlige udgifter til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom.

Det foreslås, at § 3 a, stk. 1. 2. pkt., hvorefter perioden for de budgetter for en andelsboligforening, der skal foreligge ved

stiftelsen af en andelsboligforening, ændres, så perioden forøges til mindst 15 år. Ved at forøge kravet til 15 år for længden af perioden for de nævnte budgetter sikres det f.eks., at udløb af eventuel afdragsfrihed på foreningens realkreditlån, som typisk sker i det 11. år, bliver synligt i budgettet. Stigningen i ydelsen på lånet som følge af udløb af eventuel afdragsfrihed fremgår ikke direkte af stiftelsesbudgettet ved de gældende regler som følge af, at stiftelsesbudgettet efter de gældende regler kun skal dække en periode på mindst 10 år.

#### Til nr. 2

Efter den gældende § 3 a, stk. 1 og 2, skal der inden indgåelse af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom foreligge budgetter, der skal indeholde de årlige udgifter til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom.

Det foreslås, at der inden indgåelsen af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom - foruden de i § 3 a omhandlede budgetter - tillige skal foreligge en egentlig vedligeholdelsesplan vedrørende ejendommen for en periode på mindst 15 år. Dette vil yderligere understøtte en fremtidssikring af nystiftede andelsboligforeningers økonomi, hvor foreningens økonomi i et langsigtet perspektiv er i centrum ved stiftelsen. Forslaget vil medvirke til at sikre, at foreningen ikke blot er sund og robust ved stiftelsen, men også efter en årrække.

Det foreslås i § 3 b, stk. 1, at den vedligeholdelsesplan, der efter bestemmelsen skal foreligge senest samtidig med en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom, skal dække en periode på mindst 15 år.

Formålet er at sikre, at en andelsboligforening og dens bestyrelse tager stilling til vedligeholdelsen af andelsboligforeningens ejendom.

Vedligeholdelsesplanen, der forudsættes udarbejdet af en hertil fagkyndig, skal dække en periode på mindst 15 år og indeholde en vurdering af, hvilke større renoveringsarbejder der bør forventes at skulle foretages af ejendommens bestanddele, f.eks. tag, vinduer, vvs-installationer, elinstallationer, fælles vaskeri, eventuelle altaner og fællesarealer. Vedligeholdelsesplanen skal opdateres hvert 5. år, jf. forslaget til ny § 6 c, stk. 2, 2. pkt.

Vedligeholdelsesplanen skal udleveres til en køber af en andelsbolig, forinden der indgås aftale om overdragelse, jf. § 1, stk. 1, nr. 4, i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v..

Med henblik på at fastsætte nærmere krav til indholdet af en vedligeholdelsesplan foreslås det i stk. 2 at bemyndige erhvervsministeren til at kunne fastsætte krav til indholdet af og procedure for udarbejdelsen af en vedligeholdelsesplan, herunder at vedligeholdelsesplanen skal opdateres løbende minimum hvert 5. år, således at planen ved hver opdatering rækker minimum 15 år frem. Det foreslås i forslaget § 1, nr. 7, at bestyrelsen i andelsboligforeninger stiftet efter lovens ikrafttrædelse skal påse, at vedligeholdelsesplanen dækker en periode på 15 år og opdateres hvert 5. år.

#### Til nr. 3

Der gælder i dag ikke særlige lovkrav om sammensætningen af vilkårene for den finansiering, som en andelsboligforening kan opnå ved foreningens erhvervelse af en ejendom, udover de lovkrav, der er gældende for realkreditinstitutters ydelse af realkreditlån samt pengeinstitutlån finansieret ved pengeinstitutters udstedelse af særligt dækkede obligationer, og hvorefter sådanne lån skal have sikkerhed inden for 80 pct. af ejendommens værdi.

Det foreslås i § 3 c at fastsætte begrænsninger med hensyn til en andelsboligforenings adgang til at aftale afdragsfrihed vedrørende

finansieringen ved andelsboligforeningens erhvervelse af den pågældende ejendom.

Det foreslås i stk. 1, at en andelsboligforening ved erhvervelse af en fast ejendom i forbindelse med stiftelsen af foreningen for lån, der har sikkerhed inden for 80 pct. af købesummen for ejendommen, kun kan aftale afdragsfrihed på op til 40 pct. af købesummen for ejendommen. Det vil i praksis betyde, at der for højest halvdelen af en sædvanlig realkreditbelåning (op til 80 pct.), som optages af andelsboligforeningen ved dens etablering, kan aftales afdragsfrihed. Det er købesummen, som denne fremgår af aftalen mellem andelsboligforeningen og sælger, der er grundlaget for beregningen.

Bestemmelsen i stk. 1 regulerer ikke, hvilken prioritetsplads et lån med afdragsfrihed har inden for de 80 pct. af købesummen for ejendommen. Belåner andelsboligforeningen mindre end 80 pct. af købesummen, vil det være muligt at aftale afdragsfrihed for lån med sikkerhed op til 40 pct. af købesummen. Bestemmelsen regulerer heller ikke, af hvem et lån med afdragsfrihed kan ydes.

Bestemmelsen i stk. 1 regulerer ikke finansieringsaftaler, der har sikkerhed uden for de 80 pct. af købesummen for ejendommen.

Med henblik på at imødegå en omgåelse af bestemmelsen i stk. 1 foreslås der i stk. 2 en karenperiode på 3 år for finansieringsaftaler, der er ydet mod sikkerhed inden for 80 pct. af købesummen for ejendommen, og som er etableret ved andelsboligforeningens stiftelse. De finansieringsaftaler, der omfattes af bestemmelsen, er aftaler vedrørende lån og kreditter, der besluttet optaget ved den stiftende generalforsamling (eller i umiddelbar tilknytning hertil) i forbindelse med stiftelsen af andelsboligforeningen, og for hvilke der er aftalt afdrag. Bestemmelsen medfører, at der tidligst med virkning 3 år efter udbetalingen af et lån med afdrag eller en kredits stiftelse, og som er ydet mod sikkerhed inden for 80 pct. af købesummen for ejendommen, kan indgås aftale om afdragsfrihed eller om omlægning til en aftale med begrænset afdragsfrihed. Bestemmelsen vil ikke være til hinder for at omlægge lån og kreditter, når blot der ikke herved sker en omlægning til vilkår med afdragsfrihed.

En karenperiode på 3 år vil sikre, at andelsboligforeninger ikke omgår bestemmelsen ved at omlægge et lån umiddelbart efter lånets udbetaling.

Forældelse af en andelsboligforenings krav om erstatning vedrørende rådgivning om lån og kreditter til en andelsboligforening er reguleret af forældelsesloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1238 af 9. november 2015, der fastsætter de almindelige forældelsesfristers længde for fordringer på penge eller andre ydelser.

Forældelsesfristen for en andelsboligforenings krav om erstatning i anledning af påstået fejlagtig rådgivning er 3 år. Dette følger af forældelseslovens § 3, stk. 1, hvorefter den almindelige forældelsesfrist er 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser. Efter forældelseslovens § 3, stk. 2, regnes forældelsesfristen først fra den dag, da fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab til fordringen eller skyldneren, hvis fordringshaveren var ubekendt hermed. Det følger endvidere af forældelseslovens § 3, stk. 3, nr. 2 og 4, at forældelse indtræder senest 10 år efter den skadevoldende handlingens ophør for fordringer på erstatning for skade forvoldt uden for kontraktforhold, der ikke angår personskade og miljøskade, og for fordringer på erstatning for skade forvoldt inden for kontraktforhold.

Efter forældelsesloven er den almindelige forældelsesfrist således 3 år med mulighed for suspension, hvis fordringshaveren er ubekendt med fordringen eller skyldneren. Den absolutte forældelsesfrist er 10 år, når et erstatningskrav vedrører formueskade forvoldt både inden for og uden for kontraktforhold.

Retsvirkningen af forældelse er, at fordringshaveren mister sin ret til at kræve fordringen opfyldt, jf. forældelseslovens § 23, stk. 1.

Forslaget til § 3 d, fastslår, at krav om erstatning, som en andelsboligforening gør gældende at have på baggrund af rådgivning om lån og kreditter til andelsboligforeningen, hvor sådan rådgivning ydes af virksomheder omfattet af lov om finansiel virksomhed, advokater, godkendte revisorer, administratorer eller andre, der erhvervsmæssigt yder sådan rådgivning, forældes efter 6 år.

Bestemmelsen er herved en fravigelse af den almindelige forældelsesfrist på 3 år i forældelseslovens § 3, stk. 1. Forlængelsen har, jf. den foreslåede overgangsbestemmelse i lovforslagets § 6, stk. 3, virkning for krav vedrørende rådgivning ydet efter lovens foreslåede ikrafttrædelsestidspunkt den 1. juli 2018. Er rådgivningen ydet før lovens ikrafttræden, vil krav, der støttes på sådan rådgivning, være undergivet en forældelsesfrist på 3 år. Sker der efter lovens ikrafttræden afbrydelse af forældelsesfristen for et sådan krav, løber der en ny forældelsesfrist på nu 6 år. Er afbrydelsen af forældelsesfristen derimod sket før lovens ikrafttræden, vil kravet fortsat være undergivet en forældelsesfrist på 3 år.

Bestemmelsen i § 3 d omfatter en andelsboligforenings krav om erstatning i anledning af rådgivning om lån og kreditter til en andelsboligforening, hvor en sådan rådgivning ydes af virksomheder omfattet af lov om finansiel virksomhed, advokater, statsautoriserede eller registrerede revisorer, administratorer eller andre, der erhvervsmæssigt yder sådan rådgivning. Ved administratorer forstås personer eller virksomheder, der erhvervsmæssigt forestår administrationen af andelsboligforeninger og i denne forbindelse yder foreningen rådgivning om forhold af betydning for en andelsboligforening, ligesom andre, der erhvervsmæssigt yder rådgivning til andelsboligforeninger, vil være omfattet af bestemmelsen og dermed undergivet en længere forældelsesfrist.

Bestemmelsen vil også omfatte den rådgivning, der ydes i forbindelse med finansiering i form af belåning af en kommende andelsboligforenings erhvervelse af en udlejningsejendom ved stiftelse af en andelsboligforening, men bestemmelsen er ikke begrænset hertil og omfatter også eksisterende andelsboligforeningers eventuelle erstatningskrav vedrørende rådgivning om lån og kreditter, hvor rådgivningen er ydet efter lovens ikrafttræden. Bestemmelsen omfatter ikke forældelsesfristen for den rådgivning, som den enkelte andelsbolighaver opnår hos egen finansielle rådgiver i f.eks. sit pengeinstitut.

Baggrunden for forslaget om at forlænge den almindelige forældelsesfrist fra 3 år til 6 år er, at en forlængelse anses for rimeligt begrundet under hensyn til, at en andelsboligforenings bestyrelse oftest er sammensat af personer uden særligt kendskab til eller indsigt i finansielle forhold, forældelsesregler m.v. Hertil kommer, at den enkelte andelshaver formentlig ikke har den samme direkte opmærksomhed rettet mod de fulde konsekvenser af beslutninger truffet af andelsboligforeningens bestyrelse sammenlignet med andelshaverens beslutninger om egne økonomiske forhold, ligesom betydningen og konsekvenserne af bestyrelsens økonomiske dispositioner vedrørende en låneoptagelse eller låneomlægning ofte først viser sig for den enkelte andelshaver på et - set i forhold til rådgivningstidspunktet for låneoptagelsen/låneomlægningen - langt senere tidspunkt.

Den foreslåede § 3 e er identisk med den gældende § 3 b. Baggrunden for forslaget om en ændring til nu § 3 e er, at bestemmelserne i de foreslåede §§ 3 b, c og d indholdsmæssigt

hører sammen med den gældende § 3 a og derfor foreslås indsat i loven umiddelbart efter § 3 a.

Med bestemmelsen videreføres kravet i den hidtidige § 3 b, hvorefter en andelsboligforening skal være registreret i Det Centrale Virksomhedsregister. Hermed sikres grundlaget for en entydig registrering af andelsboligforeningerne.

#### Til nr. 4

Den gældende § 4 regulerer en andelshavers ret til fortsat brugsret af pågældendes bolig, når andelsboligforeningens ejendom erhverves af en ny ejer. Det er som udgangspunkt lejelovgivningens almindelige bestemmelser, som finder anvendelse i forholdet mellem den nye ejer af ejendommen og den tidligere andelshaver. Herved bemærkes, at det af forarbejderne til den nuværende affattelse af § 4, (FT 1980-81, tillæg A, lovforslag L 8, sp. 211), fremgår, at de foreslåede regler i § 4 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«.

Bestemmelsen har imidlertid givet anledning til en vis usikkerhed, med hensyn til hvorvidt lejeforholdet mellem den nye ejer og en tidligere andelshaver skal anses som et nyt brugsforhold eller et fortsat brugsforhold, herunder særligt med hensyn til fastsættelse af huslejen og udlejers mulighed for at kræve forudbetalt leje og depositum af en tidligere andelshaver. Bestemmelsen har for så vidt angår disse spørgsmål særligt givet anledning til tvivl i forhold til f.eks. en andelsboligforenings eventuelle konkursbo eller en tvangsauktionskøber.

Det foreslås på denne baggrund i *stk. 3-7* at fastsætte nærmere bestemmelser om, hvordan lejen for en tidligere andelshaver fastsættes, hvor andelsboligforeningens faste ejendom enten er solgt på tvangsauktion eller solgt af foreningens konkursbo. I nævnte tilfælde, hvor der er tale om et ejerskifte, skifter en tidligere andelshaver status fra andelshaver og fortsætter brugsforholdet til sin lejlighed som lejer. Herved bemærkes, at Højesteret ved dom af 19. september 2017 (sag 270/2016) har fastslået, at afsigelsen af et konkursdekret over en andelsboligforening ikke medførte, at ejendommen blev erhvervet af konkursboet som ny ejer. Ved konkursdekretet var der således ikke sket et ejerskifte, hvorfor to andelshavere fortsat havde status som andelshavere og ikke lejere.

Bestemmelsen i det foreslåede *stk. 3* fastslår, at den, der erhverver en andelsboligforenings faste ejendom på tvangsauktion eller fra en andelsboligforenings konkursbo, alene kan fastsætte lejen for en tidligere andelshaver efter bestemmelserne i *stk. 4-7*. Med forslaget i *stk. 3* ligestilles retsvirkningen af singularær retsforfølgning (tvangsauktion) med universalforfølgning (konkurs) i de tilfælde, hvor en andelsboligforenings ejendom overtages af en ny ejer.

Efter bestemmelsen i det foreslåede *stk. 4* kan der ved lejens fastsættelse efter lejelovgivningens regler lægges et tillæg. Tillægget, der beregnes på tidspunktet for ejendommens erhvervelse, kan højst udgøre forskellen mellem den leje, der for lejemålet kan fastsættes efter lejelovgivningens regler, og gennemsnittet af lejerens, det vil sige den tidligere andelshavers boligafgift i den forudgående 4-årige periode. Tillægget kan ikke reguleres, så længe det kan opkræves efter det foreslåede *stk. 7*. Har der for en andelsbolig ikke været fastsat en boligafgift for hele den forudgående 4-årige periode, f.eks. fordi andelsboligen i perioden tillige har været en udlejningsbolig, beregnes tillægget på grundlag af et gennemsnit af den faktisk opkrævede boligafgift for den forudgående periode, hvor boligen har haft status som en andelsbolig. Den forudgående 4-årige periode er de 4 år forud for datoen for endelig tvangsauktion eller forud for erhvervelsen af andelsboligforeningens ejendom fra konkursboet.

For den andelshaver, der har ejet andelen i mindre end 4 år, men hvor der har været fastsat en boligafgift i alle forudgående 4 år, skal tillæggets beregning ske på grundlag af gennemsnittet af den faktisk opkrævede boligafgift for den forudgående 4-årige periode. Såfremt en andelsboligforening har eksisteret i mindre end 4 år, skal gennemsnittet beregnes som gennemsnittet af den faktisk opkrævede boligafgift i den periode, hvor der har været opkrævet boligafgift.

Da lejen, som det fremgår af det foreslåede stk. 4, fastsættes efter lejelovgivningens almindelige regler med et tillæg, som beregnes én gang for alle, vil udlejeren kunne varsle og opkræve lejeforhøjelse hos en tidligere andelshaver efter lejelovgivningens regler. Det vil sige, at sker der i perioden fx stigninger i ejendommens skatter og afgifter, eller gennemføres der forbedringsarbejder på ejendommen, som efter lejelovgivningen giver adgang til en at opkræve en lejeforhøjelse, vil udlejeren kunne forlange en sådan forhøjelse af lejen.

Har udlejer valgt at fastsætte lejen efter stk. 4, kan udlejer i den 6-årige periode, hvori et tillæg kan opkræves, frafalde opkrævningen af tillægget, hvorved lejen vil udgøre en leje efter lejelovgivningens regler.

Ved fastsættelsen af lejen efter lejelovgivningens regler kan udlejeren ikke beregne sig en lejeforhøjelse for forbedringer, som den enkelte andelsbolighaver har foretaget, mens pågældende var andelshaver.

Som følge af den udtrykkelige hjemmel kan en udlejer, der har erhvervet ejendommen på tvangsauktion eller af et konkursbo, oppebære en højere leje i de omhandlede lejemål uden derved at bringe sig i strid med princippet i boligreguleringslovens § 5, stk. 9, hvorefter der ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Ved genudlejning af en bolig, hvor huslejen har været fastsat efter det foreslåede i stk. 4, og der således har været fastsat et tillæg, skal lejen for den nye lejer fastsættes efter lejefastsættelsesreglerne i lejelovgivningen, og udlejeren vil derfor ikke længere for den pågældende bolig kunne forlange det indtil da fastsatte tillæg til lejen.

Bestemmelsen i stk. 4 vedrører alene lejefastsættelsen vedrørende boligen, men ikke andre forhold som f.eks. regulering af særskilt aftale om leje af garage eller andre vilkår, der ikke direkte vedrører boligen. Sådanne aftaler vil skulle reguleres eller ændres efter almindelige formueretlige regler. Bestemmelsen finder heller ikke anvendelse i perioden fra, at en andelsboligforening er erklæret konkurs, og indtil konkursboet overdrager boets ejendom. En andelshavers boligafgift i denne periode påvirkes ikke i sig selv af, at andelsboligforeningen erklæres konkurs.

Bestemmelsen i stk. 3-7 har virkning, hvor erhvervelsen af andelsboligforeningens faste ejendom på tvangsauktion eller fra en andelsboligforenings konkursbo sker efter lovens foreslåede ikrafttrædelsestidspunkt. Det er uden betydning, hvornår begæring om tvangsauktion eller konkursbegæring mod andelsboligforeningen er indgivet set i forhold til lovens foreslåede ikrafttrædelsestidspunkt.

I *stk. 5* foreslås det, at lejen fastsættes på baggrund af den foreslåede bestemmelse i stk. 4, kan udlejeren med tre måneders varsel bestemme, at lejen i stedet fremover skal fastsættes efter reglerne i lejelovgivningen. Det foreslåede 2. *pkt.* fastsætter, at udlejers beslutning herom er bindende for udlejeren. Dette indebærer, at udlejeren - eller en eventuel senere erhverver af ejendommen - ikke kan gå tilbage til en lejefastsættelse efter stk. 4 og på ny opkræve det i stk. 4 nævnte tillæg.

Med henblik på at modvirke en omgåelse af bestemmelsen i stk. 4 foreslås det i *stk. 6*, at benytter en tidligere andelshaver sig af lejelovens regler om bytteret og bytter lejlighed (lejemål) med en anden lejer i ejendommen, gælder bestemmelsen i stk. 4 om fastsættelse af lejen fortsat for den tidligere andelshaver i den bolig, han har byttet sig til. Det vil sige, at udlejeren fortsat vil kunne forlange et tillæg til den leje, der vil kunne fastsættes efter lejelovgivningens almindelige regler.

Længden af den periode, for hvilken en leje fastsat efter den foreslåede bestemmelse i stk. 4 kan opkræves, foreslås i *stk. 7* begrænset til 6 år. Perioden på 6 år regnes fra tidspunktet for ejerskiftet, det vil sige fra endelig tvangsauktion eller fra erhvervelsen af andelsboligforeningens konkursbo. Efter periodens udløb bortfalder et tillæg efter stk. 4.

Da lejeforholdet hverken ved den nye ejers erhvervelse af ejendommen efter stk. 3 eller ved 6-års periodens udløb kan betragtes som et nyt lejeforhold, vil lejen for de tidligere andelshavere ikke kunne fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, bestemmer, at private udlejningsboliger, som er blevet gennemgribende forbedret, kan udlejes til en husleje, der er fastsat efter det lejedes værdi. Bestemmelsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan alene anvendes ved genudlejning af den tidligere andelsbolig.

I *stk. 8* foreslås, at en erhverver af ejendommen, jf. stk. 3, ikke kan kræve betaling af forudbetalt leje eller depositum af en tidligere andelshaver, da der i disse tilfælde er tale om en fortsættelse af en brugsret og ikke en aftale om en ny brugsret.

Det følger af den foreslåede bestemmelse, at den, der har erhvervet ejendommen efter stk. 3, ikke kan opkræve forudbetalt leje og depositum hos de tidligere andelshavere, medmindre der indgås aftale herom med den enkelte lejer.

I *stk. 9* foreslås, at uenighed om fastsættelse af husleje samt betaling af forudbetalt leje og depositum afgøres af huslejenævnet.

Med bestemmelsen fastslås det, at huslejenævnet har kompetence til at afgøre tvister mellem udlejeren og lejeren om bl.a. lejefastsættelse og regulering af denne efter de foreslåede regler. Efter gældende regler i lejelovgivningen har huslejenævnet kompetence til at træffe afgørelse i sager om uenighed mellem udlejeren og lejeren i en lang række spørgsmål, herunder om lejefastsættelsen.

#### Til nr. 5

Efter den gældende bestemmelse i § 5, stk. 2, ansættes værdien af andelsboligforeningens ejendom ved opgørelsen af foreningens formue til anskaffelsesprisen, den kontante handelsværdi som udlejningsejendom som vurderet af en ejendomsmægler, der er valuar, idet vurderingen ikke må være mere end 18 måneder gammel, eller den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter lov om vurdering af landets faste ejendomme. Er en andelsboligforening stiftet ved erhvervelse af en udlejningsejendom, skal værdien af ejendommen dog i de første 2 år efter stiftelsen ansættes til anskaffelsesprisen.

Den foreslåede affattelse af § 5, *litra b*, svarer til indholdet af den hidtidige bestemmelse, men således at angivelsen af, at vurderingen skal foretages af »en ejendomsmægler, der er valuar«, ændres til, at vurderingen skal foretages af »en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme«. Det vil derfor være et krav, at den, der foretager en vurdering af en andelsboligforenings ejendom til brug for opgørelse af foreningens formue, foruden at være uddannet valuar også skal dokumentere gennem sit hidtidige virke at have løbende indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. Det vil derimod ikke være et krav, at

personen er ejendomsmægler. Ændringen er begrundet i, at hvervet som ejendomsmægler ikke i sig selv sikrer den fornødne indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme, hvilket er nødvendigt for at kunne vurdere den kontante handelsværdi for andelsboligforeningens ejendom som udlejningsejendom.

I forslaget § 6, stk. 1, er indsat en overgangsbestemmelse, hvorefter valuarer, der opfylder hidtidige uddannelseskra, fortsat kan afgive de omhandlede vurderinger.

#### Til nr. 6

Det foreslås at der som nyt *stk. 15* indsættes en bemyndigelsesbestemmelse, hvorefter erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke personer der kan udarbejde en vurdering som nævnt i lovforslagets § 1, nr. 5 om den foreslåede affattelse af § 5, stk. 2, litra b, samt nærmere regler om udarbejdelsen af vurderingen. Erhvervsministeren får hermed bemyndigelse til at fastsætte uddannelseskra til en valuar, der efter § 5, stk. 2, litra b, må foretage en vurdering samt - med henblik på at fastsætte rammer for vurderingen - nærmere regler for principperne for foretagelsen af vurderingen, så der sikres retvisende vurderinger af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger. Bestemmelser i en sådan bekendtgørelse skal medvirke til, at der ikke for samme ejendom foreligger vurderinger, der er markant afvigende fra hinanden.

Erhvervsministeren får hermed bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler for, hvilke kra til uddannelsesmæssig baggrund der kan stilles til personer, som kan foretage sådanne vurderinger. Samtidig kan ministeren i bekendtgørelsen fastsætte nærmere rammer og principper for foretagelsen af en vurdering, så grundlaget for mere retvisende vurderinger af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger forbedres. Branchen (ved Dansk Ejendomsmæglerforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ejendomsforeningen Danmark, FSR - danske revisorer og Finans Danmark) har udarbejdet en ny og strammere norm og vejledning for valuarvurderinger, som opløftes til bekendtgørelsesniveau. På den måde sikres det, at alle valuarer, der ifølge bekendtgørelsen kan foretage en valuarvurdering, følger de samme vurderingsprincipper uanset medlemskab af bestemt brancheforening eller ej. Bekendtgørelsen skal tillige medvirke til, at der ikke foreligger markant afvigende vurderinger for samme ejendom.

#### Til nr. 7

En række bestemmelser i andelsboligloven angiver opgaver, der på en andelsboligforenings vegne varetages af foreningens bestyrelse. Af lovens § 6, stk. 5 og 6, fremgår således, at bestyrelsen i en andelsboligforening skal godkende den, der erhverver en andel i en andelsboligforening, idet aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. Af § 6, stk. 8 og 9, fremgår, at bestyrelsen i forbindelse med udarbejdelsen af foreningens årsregnskab skal oplyse andelenes værdi på statusdagen, ligesom bestyrelsen skal forsyne regnskabet med noter om foreningens indeksslån samt realkreditlån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag i medfør af lov om sanering, lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse og boligforbedring,

Herudover kan der i foreningens vedtægter være bestemt andre ansvarsområder for bestyrelsen.

For at understøtte bestyrelsen i den daglige drift af andelsboligforeningen foreslås det i § 6 c at præcisere bestyrelsens opgaver og ansvar. De i bestemmelsen nævnte opgaver vurderes i vidt omfang at være en kodificering af de opgaver, som en andelsboligforenings bestyrelse allerede i dag varetager. Det vurderes at være nyttigt med en præcisering af opgaverne, ligesom

bestemmelsen vil skabe klarhed for medlemmerne af en andelsboligforenings bestyrelse. Bestemmelsen skal ikke anses for en udtømmende beskrivelse af bestyrelsens opgaver og ansvarsområder - det er på den baggrund en minimumliste af ufravigelige kra.

*Stk. 1* fastslår, at andelsboligforeningens bestyrelse varetager den daglige ledelse og udfører de beslutninger, der er vedtaget af generalforsamlingen. Bestyrelsens opgaver er yderligere specificeret i nr. 1-6.

Af *nr. 1* fremgår, at bestyrelsen har til opgave at påse, at bogføring og regnskabsforelæggelse foregår på en måde, der efter andelsboligforeningens forhold er tilfredsstillende. Opgavens omfang vil afhænge af størrelsen af andelsboligforeningen, særligt antallet af andelsboliger og foreningens øvrige aktiviteter. Har foreningen bistand fra en professionel til bogføring og regnskabsforelæggelse, vil bestyrelsen som udgangspunkt have iagttaget bestemmelsen i nr. 1, medmindre konkrete omstændigheder bør give bestyrelsen anledning til en formodning om, at bogføring mv. ikke sker på tilfredsstillende vis.

Efter *nr. 2* skal bestyrelsen påse, at den løbende fra en eventuel antaget administrator eller fra kassereren modtager orientering om foreningens finansielle forhold. Det lægges til grund, at det med den pågældende vil være aftalt, i hvilket omfang samt hvor ofte der skal gives en orientering til bestyrelsen. Bestyrelsen skal derfor være opmærksom på, at den modtager orienteringen. Hvor ofte orientering bør gives, vil afhænge af de konkrete forhold i foreningen, herunder særligt foreningens størrelse mv.

Efter *nr. 3* skal bestyrelsen påse, at den administrator, med hvem foreningen måtte have indgået aftale om administration af foreningens forhold, udøver sit hvern på behørig måde. Bestyrelsens opgave er at være opmærksom på, om der er tegn på uregelmæssigheder fra den pågældende administrators side ved udførelsen af opgaver, som administrator har påtaget sig over for foreningen.

Bestyrelsen skal efter *nr. 4* orientere andelshaverne om foreningens forhold, når der er behov herfor. Det medfører, at orientering bør gives til andelshaverne om forhold, der kan have videregående betydning for den enkelte andelshaver eller for alle andelshaverne. Der kan være tale om f.eks. henvendelser til andelsboligforeningen om forhold, der kan medføre væsentlige ændringer i foreningens økonomi eller lignende.

*Nr. 5* angiver, at bestyrelsen skal påse, at andelsboligforeningens faste ejendom vedligeholdes forsvarligt i overensstemmelse med foreningens budgetter og generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen skal derfor løbende vurdere behovet for vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom.

Efter *nr. 6* skal bestyrelsen løbende vurdere foreningens økonomi, likviditet og andelspriser med henblik på at sikre, at foreningen har det nødvendige kapitalgrundlag. Bestemmelsen medfører en pligt for bestyrelsen til at være opmærksom på, at foreningen har den fornødne likviditet til at dække foreningens udgifter, herunder større vedligeholdelsesarbejder, men samtidig har den fornødne egenkapital hertil. Bestyrelsen skal tillige holde sig orienteret om omsætningen af andele i foreningen.

For en andelsboligforening stiftet efter lovens ikrafttræden foreslås det i *stk. 2*, at foreningens bestyrelse endvidere skal påse overholdelsen af den vedligeholdelsesplan, der, jf. forslaget § 1, nr. 2, skal foreligge senest ved stiftelsen af andelsboligforeningen. Vedligeholdelsesplanen skal forelægges på foreningens generalforsamling og skal dække en periode på 15 år, ligesom planen skal opdateres hvert 5. år. Egentlige beslutninger om at gennemføre elementer i en vedligeholdelsesplan vil som udgangspunkt skulle vedtages af generalforsamlingen.

Forpligtelsen efter stk. 2 til at påse, at der sker vedligeholdelse i overensstemmelse med en vedligeholdelsesplan, og at denne opdateres hvert 5. år, påhviler alene bestyrelsen i andelsboligforeninger, som stiftes efter lovens ikrafttræden, og vil således medføre forskellige forpligtelser for andelsboligforeninger afhængigt af den enkelte forenings stiftelsestidspunkt.

Det foreslås i et nyt *stk. 3*, at andelsboligforeningens bestyrelse på foreningens årlige generalforsamling skal orientere andelshaverne om centrale nøgleoplysninger for andelsboligforeningen i form af et skema indeholdende sådanne oplysninger. Ved centrale nøgleoplysninger forstås som minimum andelsværdi pr. kvadratmeter og værdiansættelsesprincip, som skal være fremhævet på forsiden af nøgletalsskemaet. Centrale nøgleoplysninger vil i øvrigt blive udvalgt i samarbejde med branchen. Formålet er at skabe mere gennemsigtighed for såvel eksisterende andelshavere som kommende andelshavere, som på en overskuelig måde kan føre tilsyn med foreningens økonomi.

Det foreslås i *stk. 4*, at erhvervsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om, hvilke centrale nøgleoplysninger, herunder brug af skema, om andelsboligforeningen der efter *stk. 3* skal fremlægges på den årlige generalforsamling. Der er ikke tale om nye nøgleoplysninger, men derimod udvalgte allerede eksisterende nøgleoplysninger, jf. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

#### Til nr. 8

Hverken andelsboligloven eller normalvedtægten for private andelsboligforeninger indeholder en generalklausul vedrørende tilsidesættelse af en generalforsamlingsbeslutning som ugyldig.

Med henblik på en præcisering af adgangen til at tilsidesætte en generalforsamlingsbeslutning i en andelsboligforening som ugyldig foreslås det, at der i § 7 i indsættes en bestemmelse herom. Bestemmelsen er udformet med inspiration i selskabslovens § 108, hvorefter der ikke på et selskabs generalforsamling må træffes beslutninger, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere af selskabet eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller selskabets bekostning. Efter forslaget til § 7 i kan en beslutning på en andelsboligforenings generalforsamling tilsidesættes som ugyldig.

*1. pkt.* omfatter beslutninger, som medfører eller kan medføre en formueforskydning mellem andelshaverne eller i forhold tredjemand, og angiver de nærmere betingelser for at tilsidesætte en beslutning som ugyldig. Der er tale om situationer, der må karakteriseres som misbrug af stemmeretten. Det vil sige, at den eller de, der har gennemført beslutningen, har været klar over, at de derved krænkede andre andelshaveres ret (eller andelsboligforeningens ret). Ved ikke at anvende ordet »misbrug« i forslaget undgås det at komme ind på de mange usikre forhold af subjektiv karakter ved beslutningens tilblivelse. Den fornødne begrænsning ligger i kravet om, at beslutningens egnethed til at skaffe visse andelshavere (eller andre) en fordel skal være »åbenbar«, og i kravet om, at denne fordel skal kunne karakteriseres som »utilbørlig«.

Ordet »åbenbar« indikerer, at der skal foreligge en klart urimelig udøvelse af indflydelse, og af ordene »egnet til« følger en objektivisering, dvs. der ikke kræves en subjektiv opfattelse af forholdet som utilbørligt. I ordene »utilbørlig fordel« ligger, at der utvivlsomt skal foreligge urimelighed. Kravet om en »fordel« medfører også, at der skal foreligge en formueforskydning, der opnås helt eller delvist vederlagsfrit. Det forhold, at fordelene kan være på »andelsboligforeningens bekostning« medfører, at det ikke kræves, at beslutningen direkte rammer andre andelshavere, men at fordelene opnås på andelsboligforeningens bekostning.

Bestemmelsen vil ikke kunne anvendes på beslutninger, der normalt ligger inden for de sædvanlige forhold, om hvilke en andelsboligforening træffer beslutning, f.eks. etablering af altaner, elevator og lign.

*2. pkt.* omhandler beslutninger, der ikke er omfattet af *1. pkt.* men hvor en beslutning - uden at den medfører en formueforskydning mellem andelshaverne - påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe. Omfattet vil være beslutninger, der eksempelvis har karakter af chikane mod en eller flere andelshavere, og som derfor ikke er beslutninger, der medfører en formueforskydning mellem andelshaverne.

Hvis det fastslås, at en beslutning er ugyldig, kan det medføre erstatningsansvar for de andelshavere, der har gennemført beslutningen.

#### Til nr. 9

Efter bestemmelsen i den gældende § 16, stk. 3, 1. pkt., kan en erhverver, hvor en overdragelse af en andelsbolig er sket i strid med § 5, eller en overdragelse af en aktie i et boligaktieselskab eller en anpart i et boliganpartsselskab er sket i strid med § 11, kræve prisen nedsat og en eventuelt erlagt overpris tilbagebetalt.

Bestemmelsen i § 5 omhandler tilfælde, hvor prisen på en andel overstiger den værdi, som andelen med rimelighed kan betinge under hensyn til andelsboligforeningens formueforhold, forbedringer af lejligheden og dens tilstand, ligesom det fremgår, at et salg af en andel ikke må betinges af, at køberen indgår anden aftale, bortset fra køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Indgår parterne andre aftaler, må det vederlag, som køberen af andelen erlægger, ikke overstige, hvad sælgerens ydelse med rimelighed kan betinge. Bestemmelsen i § 5 har bl.a. til formål at modvirke »penge under bordet« tilfælde. Bestemmelsen i § 11, der er placeret i lovens kapitel tre og angår boligaktieselskaber og lignende, fastsætter, at for overdragelse af en aktie i et boligaktieselskab eller en anpart i et boliganpartsselskab gælder bl.a. reglen i § 5 tilsvarende.

De gældende § 16, stk. 3, 2. og 3. pkt., medfører, at krav om nedsættelse af prisen på en andelsbolig eller krav om tilbagebetaling af overpris forældes 6 måneder fra det tidspunkt, hvor køberen kendte eller burde have kendt sit krav, samt at forældelse afbrydes ved sagsanlæg.

Den foreslåede ophævelse af § 16, stk. 3, 2. og 3. pkt., medfører, at forældelsen af tilbagebetalingskrav for overpris og krav om nedsættelse af prisen på en andelsbolig, en aktie i et boligaktieselskab eller en anpart i et boliganpartsselskab ikke længere forældes efter 6 måneder, men at sådanne krav vil være omfattet af forældelseslovens almindelige regler om forældelse af formueretlige krav, hvorefter et sådan krav forældes efter 3 år, ligesom forældelseslovens bestemmelser om afbrydelse af forældelse m.v. vil være gældende. Det bemærkes samtidigt, at et krav kan fortabes, ikke alene som følge af forældelse, men tillige som følge af udvist passivitet fra den, der gør et krav gældende. Det kan være tilfældet, hvis den, mod hvem et krav rejses, med føje måtte gå ud fra, at modparten havde opgivet sit krav. Den foreslåede ophævelse af § 16, stk. 3, 2. og 3. pkt., vil alene have virkning for aftaler om overdragelser indgået efter lovens ikrafttrædelsestidspunkt, jf. lovforslagets § 6, stk. 4, og bemærkningerne hertil.

#### Til § 2

##### Til nr. 1

Det foreslås, at huslejenævnet skal kunne tage stilling til spørgsmål om lejefastsættelse samt betaling af forudbetalt leje og depositum i forhold til tidligere andelshavere, jf. andelsboliglovens § 4. Det

har hidtil ikke været udtrykkeligt fastsat i loven, at huslejenævnet har kompetence til at afgøre disse spørgsmål i tvister mellem en ny ejer og de tidligere andelshavere. Det vurderes derfor hensigtsmæssigt at indsætte en udtrykkelig hjemmel herfor i loven.

Den foreslåede ændring har virkning for sager, der indbringes for huslejenævnet efter lovens ikrafttræden.

### **Til § 3**

#### **Til nr. 1**

En andelsboligforening, som erhverver en ejendom, der modtager eller har modtaget støtte efter reglerne i lov om byfornyelse og udvikling af byer, vil som udgangspunkt have pligt til at udarbejde drifts- og vedligeholdelsesplaner som betingelse for støtten. Efter de gældende regler har bygningsejeren pligt til at revidere planen hvert 5. år, så længe der ydes offentlig støtte til ejendommen

Det foreslås, at det gældende krav i § 54, stk. 4 og 5, i lov om byfornyelse og udvikling af byer om udarbejdelse af en plan for drift- og vedligeholdelse for hele bygningen som betingelse for at modtage byfornyelsesstøtte ikke skal gælde for ejendomme omfattet § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som affattet ved lovforslaget § 1, nr. 2.

Kravet i § 54, stk. 4 og 5, i lov om byfornyelse og udvikling af byer erstattes således af den foreslåede bestemmelse i § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som affattet ved forslaget § 1, nr. 2, hvorefter nystiftede andelsboligforeninger pålægges at udarbejde en plan for ejendommens vedligeholdelse.

Ændringen indebærer, at nystiftede andelsboligforeninger, der vil blive omfattet af den foreslåede § 3 b, ikke fremover vil være omfattet af reglerne i lov om byfornyelse og udvikling af byer om udarbejdelse af en plan for drift- og vedligehold af bygningen. Ejeren skal således ikke udarbejde to vedligeholdelsesplaner. Det er hensigten, at kravene til vedligeholdelsesplaner, der skal udarbejdes i henhold til den foreslåede § 3 b, som affattet ved forslaget § 1, nr. 2, som udgangspunkt skal svare til kravene i henhold til § 54, stk. 4 og 5, i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

#### **Til nr. 2**

En andelsboligforening, som erhverver en ejendom, der modtager eller har modtaget støtte efter reglerne i den tidligere lov om byfornyelse, vil som udgangspunkt have pligt til at udarbejde og løbende revidere drifts- og vedligeholdelsesplaner som betingelse for støtten. Efter de gældende regler har bygningsejeren pligt til at revidere planen hvert 5. år, så længe der ydes offentlig støtte til ejendommen. Lov om byfornyelse blev ophævet pr. 1. januar 2004, men finder fortsat anvendelse på beslutninger med bindende tilsagn om byfornyelsesstøtte meddelt inden den 1. januar 2004, jf. § 109, stk. 1. pkt.

Det foreslås, at kravet om udarbejdelse og revision af en plan for drift- og vedligehold af ejendomme, som har fået støtte efter § 175, stk. 3 og 4, i lov om byfornyelse, ikke skal gælde for ejendomme omfattet af boligreguleringslovens § 18 a og § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som affattet ved forslaget § 1, nr. 2.

Kravet om revision m.v. af vedligeholdelsesplanen i § 175, stk. 3 og 4, i lov om byfornyelse erstattes således af § 18 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene og den foreslåede bestemmelse i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 3 b som affattet ved forslaget § 1, nr. 2.

Ændringen indebærer, at nystiftede andelsboligforeninger, der vil blive omfattet af den foreslåede § 3 b, ikke fremover vil være omfattet af bestemmelsen i § 18 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene og § 175, stk. 3 og 4, i lov om byfornyelse om

udarbejdelse og revision af en plan for drift- og vedligehold af bygningen. Ejeren skal således ikke udarbejde og revidere to vedligeholdelsesplaner. Det er hensigten, at kravene til vedligeholdelsesplaner, der skal udarbejdes i henhold til den foreslåede § 3 b, som udgangspunkt skal svare til kravene i henhold til § 175, stk. 3 og 4, i lov om byfornyelse.

### **Til § 4**

#### **Til nr. 1**

En andelsboligforening, som erhverver en ejendom beliggende i en kommune, hvor boligreguleringslovens kapitel II-IV finder anvendelse, og som pr. 1. januar 1995 eller på tidspunktet for foreningens stiftelse efter denne dato udlejede flere end 6 boliger i ejendommen, er omfattet af pligten i boligreguleringslovens § 18 a om udarbejdelse af rullende vedligeholdelsesplaner for de udlejede boliger. Efter disse bestemmelser er udlejer forpligtet til årligt inden den 1. juli at foretage revision og ajourføring af vedligeholdelsesplanen.

Det foreslås at indsætte et nyt stykke i lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 18 a, hvoraf det fremgår, at stk. 1 ikke skal gælde for ejendomme omfattet § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som affattet ved forslaget § 1, nr. 2.

Kravet i lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 18 a erstattes således af den foreslåede bestemmelse i § 3 b, som affattet ved forslaget § 1, nr. 2, hvorefter nystiftede andelsboligforeninger pålægges at udarbejde en plan for ejendommens vedligeholdelse.

Ændringen indebærer, at nystiftede andelsboligforeninger, der vil blive omfattet af den foreslåede § 3 b, ikke fremover vil være omfattet af reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner. Ejeren skal således ikke udarbejde to vedligeholdelsesplaner. Det er hensigten, at kravene til vedligeholdelsesplaner, der skal udarbejdes i henhold til den foreslåede § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som udgangspunkt skal svare til kravene i henhold til § 18 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

### **Til § 5**

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2018.

Lovforslaget indeholder ikke forslag om ændring af love, der er eller kan sættes i kraft for Grønland eller Færøerne, og lovforslaget indeholder derfor ikke en territorialbestemmelse.

### **Til § 6**

Det foreslås i *stk. 1*, at lovforslagets § 1, nr. 5, ikke skal have virkning for personer, der ved lovens ikrafttræden opfylder de hidtidige uddannelseskra v for at kunne foretage en vurdering af en andelsboligforenings ejendom.

I *stk. 2* foreslås det, at bestemmelsen om begrænsning i adgangen til at optage lån med afdragsfrihed, § 3 c i andelsboligloven som affattet ved lovforslagets § 1, nr. 3, har virkning for en andelsboligforening, som den 1. juli 2018 eller senere indgår en finansieringsaftale, der ydes mod sikkerhed i fast ejendom.

I *stk. 3* foreslås det, at bestemmelsen i andelsboliglovens § 3 d, jf. lovforslagets § 1, nr. 3, om en forældelsesfrist på 6 år for rådgivning om lån og kreditter til en andelsboligforening, hvor rådgivningen ydes af virksomheder omfattet af lov om finansiel virksomhed, advokater, godkendte revisorer, administratorer eller andre, der erhvervsmæssigt yder sådan rådgivning, alene har virkning, hvor rådgivningen er ydet den 1. juli 2018 eller senere. Er rådgivningen ydet før den 1. juli 2018, finder de hidtil gældende regler anvendelse. Stk. 3 medfører, at forældelsesfrisen for

rådgivning, som er ydet op til 3 år før lovforslagets ikrafttræden den 1. juli 2018, ikke forlænges til 6 år.

I *stk. 4* foreslås det, at bestemmelsen i lovforslagets § 1, nr. 9, om ophævelsen af den særlige forældelsesfrist på 6 måneder i andelsboliglovens § 16, stk. 3, 2. og 3. pkt., alene har virkning for aftaler om overdragelse af en andel i en andelsboligforening, overdragelse af en aktie i et boligaktieselskab eller en anpart i et boliganpartsselskab, hvor en sådan aftale er indgået efter lovens forslåede ikrafttræden den 1. juli 2018. For overdragelse, hvor aftale herom er indgået før den 1. juli 2018, finder de hidtil

gældende regler anvendelse. *Stk. 4* medfører, at forældelsesfrisen for aftaler om overdragelse af de nævnte andele, aktier eller anparter er 6 måneder, når en aftale er indgået før lovens forslåede ikrafttræden.

Det foreslås i *stk. 5*, at regler fastsat i medfør af § 18 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 810 af 1. juli 2015, som ændret senest § 21 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, forbliver i kraft, indtil de ophæves eller afløses af forskrifter udstedt i medfør af § 18 a, stk. 4, jf. lovforslagets § 4, nr. 1.



**Bilag****Lovforslaget sammenholdt med gældende lov**

<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	<b>§ 1</b>
	I lov om andelsboligforeninger, jf. lovbekendtgørelse nr. 447 af 21. marts 2015, foretages følgende ændringer:
<b>§ 3 a.</b> --- Budgetterne skal dække samtlige poster for andelsboligforeningens økonomi og dække en periode på mindst 10 år fra stiftelsen. --- <i>Stk. 2-3.</i> ---	<b>1.</b> <i>§ 3 a, stk. 1, 2. pkt.</i> , ændres »10 år« til: »15 år«.
<b>§ 3 b.</b> En andelsboligforening skal være registreret i Det Centrale Virksomhedsregister.	<b>2.</b> <i>§ 3 b</i> affattes således: » <b>§ 3 b.</b> Inden indgåelse af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom skal foreligge en vedligeholdelsesplan for ejendommen for en periode på mindst 15 år regnet fra tidspunktet for erhvervelsen af ejendommen. <i>Stk. 2.</i> Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om indholdet af og procedure for udarbejdelsen af en vedligeholdelsesplan samt om efterfølgende opdatering af denne.«.
	<b>3.</b> Efter <i>§ 3 b</i> indsættes: » <b>§ 3 c.</b> Ved en andelsboligforenings erhvervelse af en fast ejendom i forbindelse med foreningens stiftelse kan andelsboligforeningen for finansieringsaftaler, der ydes mod sikkerhed inden for 80 pct. af købesummen for ejendommen, kun indgå aftale om afdragsfrihed op til 40 pct. af købesummen. <i>Stk. 2.</i> For lån eller kreditter, som i forbindelse med en andelsboligforenings stiftelse er etableret mod sikkerhed inden for 80 pct. af købesummen for ejendommen, og for hvilke der er aftalt afdrag, kan en andelsboligforening ikke før 3 år efter lånets udbetaling eller kredittens stiftelse indgå aftale om omlægning til en låneaftale med afdragsfrihed.
	<b>§ 3 d.</b> Krav om erstatning for rådgivning om lån og kreditter til en andelsboligforening, hvor rådgivningen er ydet af virksomheder omfattet af lov om finansiel virksomhed, advokater, godkendte revisorer, administratorer eller andre, der erhvervsmæssigt yder sådan rådgivning, forældes efter 6 år.
	<b>§ 3 e.</b> En andelsboligforening skal være registreret i Det Centrale Virksomhedsregister.«
<b>§ 4.</b> --- <i>Stk. 2.</i> ---	<b>4.</b> I <i>§ 4</i> indsættes som <i>stk. 3-9</i> : <i>Stk. 3.</i> Den, der erhverver en andelsboligforenings faste ejendom på tvangsauktion eller fra en

	<p>andelsboligforenings konkursbo, kan alene fastsætte lejen for den, som på overtagelsestidspunktet var andelshaver efter bestemmelserne i stk. 4-7.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Lejen for en tidligere andelshaver i en ejendom omfattet af stk. 3 kan fastsættes efter lejelovgivningens regler, hvortil kan lægges et tillæg. Tillægget kan højst svare til forskellen mellem en leje beregnet efter lejelovgivningens regler og den boligafgift, der gennemsnitligt har været opkrævet i en 4-årig periode forud for en erhvervelse efter stk. 3, og i hvilken periode det lejede har haft status som andelsbolig.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Er lejen fastsat i medfør af stk. 4, kan udlejer med 3 måneders skriftligt varsel til lejer bestemme, at lejen i stedet fastsættes efter lejelovgivningens regler. Udlejers beslutning efter 1. pkt. er bindende.</p> <p><i>Stk. 6.</i> Bestemmelsen i stk. 4 gælder også for fastsættelse af lejen for en tidligere andelshaver, der, efter at ejendommen er erhvervet af en ny ejer, bytter med en lejer af en anden beboelseslejlighed i ejendommen efter lejelovens regler om bytteret.</p> <p><i>Stk. 7.</i> Et tillæg efter stk. 4 kan opkræves for en periode på højst 6 år regnet fra tidspunktet for ejerskiftet.</p> <p><i>Stk. 8.</i> Den, der erhverver en andelsboligforenings ejendom efter stk. 3, kan ikke kræve betaling af forudbetalt leje eller depositum af den, som på erhvervelsestidspunktet var andelshaver.</p> <p><i>Stk. 9.</i> Uenighed om fastsættelse af leje samt om betaling af forudbetalt leje og depositum afgøres af huslejenævnet, jf. reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.«</p>
<p><b>§ 5. ---</b>  <i>Stk. 2. ---</i>  a) ---  b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.  <i>Stk. 3-14. ---</i></p>	<p><b>5. § 5, stk. 2, litra b</b> affattes således:  »b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.«</p>
	<p><b>6. § 5</b> indsættes som <i>stk. 15</i>:  »<i>Stk. 15.</i> Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke personer der kan udarbejde en vurdering som nævnt i § 5, stk. 2, litra b, samt om udarbejdelsen af vurderingen.«</p>
	<p><b>7.</b> Efter <i>§ 6 b</i> indsættes:  »<b>§ 6 c.</b> Bestyrelsen i en andelsboligforening varetager den daglige ledelse af foreningen, udfører generalforsamlingens beslutninger og påser som minimum, at:  1) Bogføring og regnskabsforelæggelse foregår på en måde, der efter andelsboligforeningens forhold er tilfredsstillende.  2) Bestyrelsen løbende fra administrator eller kasserer modtager orientering om andelsboligforeningens finansielle forhold.</p>

	<p>3) Administrator udøver sit hverv over for andelsboligforeningen på behørig måde.</p> <p>4) Andelshaverne modtager orientering om foreningens forhold, når der er behov herfor.</p> <p>5) Andelsboligforeningens faste ejendom vedligeholdes forsvarligt i overensstemmelse med foreningens budgetter og generalforsamlingens beslutninger.</p> <p>6) Der løbende sker en vurdering af foreningens økonomiske situation, herunder af foreningens likviditet og af udviklingen i egenkapital og andelspriser med henblik på at sikre, at foreningen har det nødvendige kapitalgrundlag.</p> <p><i>Stk. 2.</i> For en andelsboligforening stiftet den 1. juli 2018 eller senere skal bestyrelsen endvidere påse, at andelsboligforeningens faste ejendom vedligeholdes i overensstemmelse med den vedligeholdelsesplan, der senest har været forelagt på foreningens generalforsamling. Bestyrelsen skal tillige påse, at vedligeholdelsesplanen dækker en periode på mindst 15 år og opdateres mindst hvert 5. år.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Bestyrelsen skal på den årlige generalforsamling fremlægge skema med centrale nøgleoplysninger om foreningen.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke centrale nøgleoplysninger, herunder ved brug af skema, om andelsboligforeningen der efter stk. 3 skal fremlægges på den årlige generalforsamling«</p>
	<p><b>8.</b> Efter § 7 h indsættes i kapitel 2:</p> <p>»§ 7 i. På en andelsboligforenings generalforsamling må der ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe.«</p>
<p><b>§ 16. ---</b></p> <p><i>Stk. 3.</i> Er overdragelsen sket i strid med §§ 5 eller 11, kan erhververen kræve prisen nedsat og en eventuelt erlagt overpris tilbagebetalt. Kravet om tilbagebetaling forældes 6 måneder fra det tidspunkt, hvor erhververen kendte eller burde have kendt sit krav. Forældelse afbrydes ved sagsanlæg.</p>	<p><b>9.</b> § 16, stk. 3, 2. og 3. pkt., ophæves.</p>
	<b>§ 2</b>
	I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 227 af 9. marts 2016, som ændret senest ved § 11 i lov nr. 653 af 8. juni 2017, foretages følgende ændring:
<p><b>§ 106, stk.1,</b> 11) ---</p>	<p><b>1.</b> I § 106, stk. 1, indsættes som nr: 12:</p> <p>»12) Tvister om fastsættelse af husleje samt betaling af forudbetalt leje og depositum efter § 4 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.«</p>

	<b>§ 3</b>
	I lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 1228 af 3. oktober 2016, som ændret ved § 1 i lov nr. 1562 af 19. december 2017, foretages følgende ændringer:
<b>§ 54. ---</b> Stk. 8. Stk. 4 og 5 gælder dog ikke for ejendomme omfattet af § 18 a, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.	<b>1. § 54, stk. 8,</b> affattes således: »Stk. 8. Stk. 4 og 5, gælder ikke for ejendomme omfattet af § 18 a, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene samt ejendomme omfattet af § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.«
	<b>2. I § 109</b> indsættes som <i>stk. 11</i> : »Stk. 11. § 175, stk. 3 og 4, i lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, gælder ikke for ejendomme omfattet af § 18 a, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene samt ejendomme omfattet af § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.«
	<b>§ 4</b>
	I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 810 af 1. juli 2015, som ændret senest ved § 21 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:
<b>§ 18 a. ---</b> Stk. 2. ---	<b>1. I § 18 a</b> indsættes efter stk. 2 som nyt stykke: »Stk. 3. Stk. 1 gælder ikke for ejendomme omfattet af § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.« Stk. 3 bliver herefter stk. 4
	<b>§ 5</b>
	Loven træder i kraft den 1. juli 2018.
	<b>§ 6</b>
	<i>Stk. 1.</i> Den, der ved lovens ikrafttræden opfylder uddannelseskra­vet for at kunne foretage en vurdering som nævnt i § 5, stk. 2, litra b, som affattet ved lov nr. 379 af 20. maj 1992, bevarer adgangen hertil. <i>Stk. 2. § 3 c,</i> som affattet ved denne lovs § 1, nr. 3, har virkning for en andelsboligforening, som den 1. juli 2018 eller senere indgår en finansieringsaftale, der ydes mod sikkerhed i fast ejendom. <i>Stk. 3. § 3 d,</i> som affattet ved denne lovs § 1, nr. 3, har virkning for krav om erstatning for rådgivning om lån og kreditter til en andelsboligforening, hvor rådgivningen er ydet den 1. juli 2018 eller senere af virksomheder omfattet af lov om finansiel

	<p>virksomhed, advokater, godkendte revisorer, administratorer eller andre, der erhvervsmæssigt yder sådan rådgivning. For krav om erstatning, hvor rådgivningen er ydet før den 1. juli 2018, finder de hidtil gældende regler anvendelse.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Ophævelsen af § 16, stk. 3, 2. og 3. pkt., i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som bestemt ved denne lovs § 1, nr. 9, har virkning for aftaler om overdragelse af en andel i en andelsboligforening, overdragelse af en aktie i et boligaktieselskab eller en anpart i et boliganpartsselskab indgået den 1. juli 2018 eller senere. For aftaler om overdragelse, der er indgået før den 1. juli 2018, finder de hidtil gældende regler anvendelse.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Regler fastsat i medfør af § 18 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 810 af 1. juli 2015, som ændret senest § 21 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, forbliver i kraft, indtil de ophæves eller afløses af forskrifter udstedt i medfør af § 18 a, stk. 4.</p>
--	--