

Aftale om mere robuste andelsboligforeninger

Andelsboliger bidrager som boligform til et varieret udbud af boliger i Danmark. Det er vigtigt at sikre gode vilkår for en robust andelsboligsektor, så både nuværende og kommende andelshavere kan være trygge ved at bo i en andelsbolig. Et mindre antal foreninger er kommet i økonomiske vanskeligheder med konsekvenser til følge for de involverede parter og andelsboligsektoren generelt. Der skal derfor skabes bedre værn mod, at andelsforeninger kommer i økonomiske vanskeligheder og så skal der bidrages til, at der fremadrettet kun stiftes levedygtige andelsboligforeninger.

Med udgangspunkt i anbefalingerne fra arbejdsgruppe om ansvarlig drift af andelsboligforeninger er regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre enige om at gennemføre 16 tiltag, der skal fremme en mere robust andelsboligsektor.

Tiltagene gennemføres hovedsageligt i andelsboligloven. Lovforslag om ændring af andelsboligloven fremsættes i Folketingssamling 2017/18.

Oversigt over tiltag

Stiftelse af en andelsboligforening

- 1 Vedligeholdelsesplan ved stiftelse af en andelsboligforening
- 2 Regler for vedligeholdelsesplaner
- 3 Stiftelsesbudget for en andelsboligforening
- 4 Vejledning og model-budget til stiftelsesbudgetter

Forhold vedr. finansiering af en andelsboligforening

- 5 Begrænsning af afdragsfrihed ved stiftelse af andelsboligforeninger
- 6 Egenfinansiering på 5 pct. fra andelshaverne ved stiftelse
- 7 Egenfinansiering fra køber af en andelsbolig i en allerede eksisterende andelsboligforening.

Forældelsesfrist for rådgiveransvar

- 8 Forlængelse af forældelsesfrist ift. rådgivning af andelsboligforeninger om lån og kreditter

Andelsboligforeninger i landdistrikterne

- 9 Fortsat rentabilitet i små andelsboligforeninger i landdistrikterne

Driften af en andelsboligforening

- 10 Ny lovbestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar
- 11 Ny lovbestemmelse om generalklausul

Yderligere gennemsigtighed om andelsboligforeningers økonomi

- 12 Tydelighed omkring nøgletalsoplysninger på generalforsamling

Andelshavers overgang til lejer i forbindelse med en andelsboligforenings ved konkurs

- 13 Lejefastsættelse (gennemsnit af boligafgift de seneste 4 år), forudbetalt leje og depositum mv.

Mere retvisende valuarvurderinger

- 14 Branchens norm og vejledning vedr. valuarvurderinger opløftes til bekendtgørelse

Penge under bordet i forbindelse med salg af andelsboliger

- 15 Mulige initiativer til nedbringelse af penge under bordet

Forældelsesfrist for købers tilbagebetalingskrav for overpris

- 16 Forlængelse af forældelsesfrist for købers tilbagebetalingskrav for overpris hos sælger.

FAKTAARK

Stiftelse af en andelsboligforening

1 Vedligeholdelsesplan ved stiftelse af en andelsboligforening

Vedligeholdelsesomkostninger ved drift af en andelsboligforening skal være tilstrækkeligt fastlagte og tydelige, når der bliver stiftet en ny andelsboligforening. På den måde kan det undgås, at andelsboligforeninger ikke bliver tyngt økonomisk af et eventuelt vedligeholdelsesefterslæb.

Derfor indføres der et krav om, at der ved stiftelse af en andelsboligforening skal udarbejdes en vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen skal altid række minimum 15 år, og skal opdateres løbende, minimum hvert 5. år. Vedligeholdelsesplanen skal indeholde en vurdering af, hvilke større reoveringsarbejder, der bør forventes at skulle foretages af ejendommens bestanddele, f.eks. tag, vinduer, vvs-installationer, elinstallationer, fællesvaskeri, eventuelle altaner og fællesarealer.

2 Regler for vedligeholdelsesplaner

For at understøtte kravet om en vedligeholdelsesplan ved en andelsboligforenings stiftelse, udarbejdes der en vejledning, som kan bistå andelsboligforeningerne i at udarbejde fyldestgørende vedligeholdelsesplaner.

3 Stiftelsesbudget for en andelsboligforening

Potentielle stiftere og fremtidige andelshavere i en andelsboligforening skal være klar over, hvilke udgifter der fremadrettet vil være i andelsboligforeningen.

Derfor forlænges det eksisterende krav om et stiftelsesbudget for en andelsboligforening, så det skal dække en periode på mindst 15 år, imod de nuværende 10 år. Det vil kunne understøtte, at andelsboligforeninger bliver stiftet på et levedygtigt grundlag.

Ved at forlænge kravet til 15 år, sikres det f.eks., at udløb af eventuel afdragsfrihed på foreningens realkreditlån, som typisk sker i det 11. år, bliver synligt i budgettet for de potentielle andelshavere. Stigningen i ydelsen på lånet som følge af udløb af eventuel afdragsfrihed fremgår ikke direkte af stiftelsesbudgettet ved de gældende regler, idet stiftelsesbudgettet i dag kun skal dække en periode på mindst 10 år.

4 Vejledning og model-budget til stiftelsesbudgetter

Til støtte for nye andelsboligforeninger, udarbejdes der en vejledning og et model-budget til brug ved stiftelsen af en andelsboligforening, inspireret af den vejledning, som Erhvervsstyrelsen har udarbejdet om årsregnskaber for andelsboligforeninger.

FAKTAARK

Forhold vedr. finansiering af en andelsboligforening

5 Begrænsning af afdragsfrihed ved stiftelse af andelsboligforeninger

Beslutninger om låneaftaler træffes af en andelsboligforening på vegne af de andelshavere, der indgår låneaftalen med den finansielle virksomhed og fremtidige andelshavere. Andelsboligforeninger skal derfor stiftes på et sundt økonomisk fundament.

Derfor reduceres lånegrænsen for afdragsfrihed i forbindelse med stiftelse af en andelsboligforening til 40 pct. af en andelsboligforenings lån med pant i foreningens faste ejendom. Andelsboligforeningers afdrag på en del af deres gæld mindsker sandsynligheden for, at foreningen bliver teknisk insolvent, hvis værdien af foreningens faste ejendom falder, og bidrager derfor til en sund økonomi for både de stiftende og de fremtidige andelshavere.

Begrænsningen vil alene finde anvendelse for et lån eller en kredit, der ydes mod sikkerhed inden for 80 pct. af ejendommens værdi som fastsat efter reglerne i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., mens forholdet ikke berører finansiering uden for de 80 pct., som fortsat kan ydes med afdragsfrihed.

Med henblik på at imødegå en omgåelse, kan en andelsboligforening tidligst med virkning 3 år efter foreningens stiftelse, indgå aftale om fuld afdragsfrihed eller om omlægning af en aftale med begrænset afdragsfrihed. En karenperiode på 3 år vil sikre, at foreningerne ikke omlægger deres lån umiddelbart efter en stiftelse.

6 Egenfinansiering på 5 pct. fra andelshaverne ved stiftelse

For desuden at ruste andelshaverne til et eventuelt fald i andelsværdien fastsættes et udbetalingskrav ved stiftelse af en andelsboligforening på mindst 5 pct. af købesummen af ejendommens værdi, lig de tilsvarende regler for finansiering af køb af ejerbolig og fritidsbolig.

7 Egenfinansiering fra køber af en andelsbolig i en allerede eksisterende andelsboligforening.

For ligeledes at understøtte hensynet til forbrugerbeskyttelse og øget robusthed mod at blive insolvente ved prisfald, fastsættes et tilsvarende udbetalingskrav ved køb af en andelsbolig i en allerede eksisterende andelsboligforening.

FAKTAARK

Forældelsesfrist for rådgiveransvar

8 Forlængelse af forældelsesfrist ift. rådgivning af andelsboligforeninger om lån og kreditter

Andelsboligforeningernes økonomiske dispositioner kan have en potentiel stor betydning for nuværende og fremtidige andelshavere, fordi den enkelte andelshaver ikke nødvendigvis har den samme direkte opmærksomhed rettet mod konsekvenserne af foreningernes økonomiske dispositioner som fx den enkelte boligejer.

Derfor forlænges forældelsesfristen i forhold til rådgivning fra finansielle virksomheder, advokater, revisorer, administratorer mv. af andelsboligforeninger om lån og kreditter fra 3 år til 6 år. Forældelsesfristen regnes uændret fra det tidspunkt, hvor andelsboligforeningen fik eller burde have fået kendskab til sit krav, og omfatter både andelsboligforeninger under stiftelse og eksisterende andelsboligforeningers eventuelle erstatningskrav vedrørende rådgivning om lån og kreditter, hvor rådgivningen er ydet efter tiltaget træder i kraft.

Forlængelse af forældelsesfristen i forhold til rådgivning af andelsboligforeninger om lån og kreditter skal evalueres to år efter ændringen træder i kraft med fokus ændringens mulige prisdrivende effekt.

FAKTAARK

Andelsboligforeninger i landdistrikterne

9 Fortsat rentabilitet i små andelsboligforeninger i landdistrikterne

Nogle andelsboligforeninger i landdistrikterne oplever, at det kan være svært at sælge foreningens boliger og derved få en ny andelshaver ind i foreningen, når en tidligere andelshaver fraflytter. Der fortsat være et varieret udbud af boliger i landdistrikterne.

Derfor vil Udvalget for levedygtige landsbyer belyse, hvilke udfordringer andelsboligforeningerne i landdistrikterne står med for fortsat at være økonomisk bæredygtige.

FAKTAARK

Driften af en andelsboligforening

10 Ny lovbestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar

Bestyrelser i andelsboligforeninger skal understøttes i den daglige drift.

Derfor er der behov for at skabe klarhed over, hvilke opgaver og ansvar, der påhviler bestyrelsen i den daglige drift af andelsboligforeningen. Det gøres ved at præcisere de opgaver, som bestyrelsen allerede i dag skal varetage som led i den daglige drift af andelsboligforeninger, og det ansvar, der påhviler bestyrelsen i den forbindelse.

11 Ny lovbestemmelse om generalklausul

Det skal være muligt for andelshavere at tilsidesætte generalforsamlingsbeslutninger, der er åbenbart egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning.

Derfor indføres en generalklausul, så andelshavere kan påberåbe sig bestemmelsen og få erklæret visse beslutninger ugyldige.

Generalklausulen vil ikke kunne anvendes på beslutninger, der normalt ligger inden for de sædvanlige forhold, om hvilke en andelsboligforening træffer beslutning, fx etablering af altaner, elevatorer og lignende.

FAKTAARK

Yderligere gennemsigtighed om andelsboligforeningers økonomi

12 Tydelighed omkring nøgletalsoplysninger på generalforsamling

Det er vigtigt, at alle nuværende og kommende andelshavere har god mulighed for at forstå deres forenings økonomi.

Derfor indføres der en pligt for andelsboligforeninger til at fremlægge et skema med økonomiske nøgletalsoplysninger om foreningen på den årlige generalforsamling, så der er mere gennemsigtighed omkring forhold i andelsforeningens økonomi for samtlige andelshavere, såvel nuværende som kommende.

Centrale økonomiske nøgletalsoplysninger, herunder som minimum andelsværdi pr. kvadratmeter og værdiansættelsesprincip, skal fremhæves på forsiden af nøgletalsskemaet.

Centrale økonomiske nøgletalsoplysninger udvælges af Erhvervsstyrelsen i samarbejde med branchen. Erhvervsstyrelsen sikrer et standardiseret format til præsentationen af oplysningerne.

FAKTAARK

Andelshavers overgang til lejer i forbindelse med en andelsboligforenings ved konkurs mv.

13 Lejefastsættelse (gennemsnit af boligafgift de seneste 4 år), forudbetalt leje og depositum mv.

Det skal være klart, hvilke vilkår der gælder for andelshavere ved overgang fra andelshaver til lejer i forbindelse med en andelsboligforenings konkurs.

Derfor præciseres det, at ved en andelshavers overgang til lejer, er huslejen et gennemsnit af beløbet for boligafgiften de seneste 4 år. På den måde skabes der klarhed over, hvilket lejeniveau en andelshaver kan forventes at overgå til ved overgang til lejer.

Det præciseres også, at en udlejer ikke kan stille krav om betaling af forudbetalt leje og depositum.

Præciseringerne gælder, når en andelsboligforenings ejendom erhverves af en ny ejer efter retsplejelovens regler om tvangsauktion over fast ejendom eller når en andelsboligforenings konkursbo sælger andelsboligforeningens faste ejendom.

Huslejen som fastsat til et gennemsnit af beløbet for boligafgiften de seneste 4 år gælder alene i lejeforholdet mellem udlejer og den andelshaver, der er overgået til at blive lejer.

For at sikre den rigtige balance, hvor hverken beboer eller udlejer får en gevinst ved en andelsboligforenings opløsning, tidsbegrænses ændringen af andelsboliglovens § 4 til 6 år. Herefter gælder lejelovgivningens regler.

I forbindelse med den tidligere andelshavers overgang til lejelovgivningens regler, er der ikke tale om et nyt lejeforhold, hvorfor en udlejer hverken kan opkræve depositum eller forudbetalt leje, eller opkræve en husleje i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

FAKTAARK

Mere retvisende valuarvurderinger

14 Branchens norm og vejledning vedr. valuarvurderinger opløftes til bekendtgørelse

Det skal være trygt at være andelshaver. Der har været tilfælde med valuarvurderinger, der har varieret meget for den samme ejendom. Det skaber usikkerhed for aktørerne på markedet, ligesom det skaber finansieringsmæssige konsekvenser for andelshaverne, såfremt en valuarvurdering er fastsat for højt eller lavt.

For at sikre mere retvisende valuarvurderinger bliver branchens nye, strammere norm og vejledning for valuarvurderinger derfor opløftet til bekendtgørelsesniveau, således at regelsættet gælder for samtlige valuarer uanset medlemskab af bestemte brancheforeninger eller ej.

Der skal gennemgøres en evaluering i 2020 af, om ejendomsmæglerbranchens nye og strammere norm og vejledning fungerer efter hensigten.

Der foretages endvidere en præcisering af den nuværende lovgivning, så uddannelseskravene til valuarer er retvisende. Der indføres en overgangsbestemmelse, hvorefter valuarer, der opfylder hidtidige uddannelseskrav, fortsat kan afgive de omhandlede vurderinger.

FAKTAARK

Penge under bordet i forbindelse med salg af andelsboliger

15 Mulige initiativer til nedbringelse af penge under bordet

Der har været tilfælde med penge under bordet i forbindelse med salg af andelsboliger. For at komme problemstillingen til livs, nedsættes der en arbejdsgruppe, der skal se på, hvilke muligheder der er for at nedbringe penge under bordet i forbindelse med salg af andelsboliger. Arbejdsgruppen skal i den forbindelse se på initiativer som åbne ventelister og bestyrelsens forhåndsgodkendelse af kunder.

Arbejdsgruppen skal afrapportere til aftaleparterne inden sommeren 2018. Såfremt arbejdsgruppen anbefaler initiativer, der skal gennemføres i lovgivning, fremsættes der lovforslag i folketingssamlingen 2018/19.

Eventuelle initiativer evalueres i 2020 sammen med evalueringen af normen og vejledningen for valuarvurderinger, jf. ovenfor.

FAKTAARK

Forældelsesfrist for købers tilbagebetalingskrav for overpris

16 Forlængelse af forældelsesfrist for købers tilbagebetalingskrav for overpris hos sælger

Købere af andelsboliger, der har betalt en overpris hos sælger, har i dag mulighed for at kræve prisen nedsat og en eventuelt overpris tilbagebetalt.

Forældelsesfristen for købers tilbagebetalingskrav for overpris er i dag på 6 måneder. Forældelsesfristen løber fra det tidspunkt, hvor køber fik eller burde have fået kendskab til sit krav.

Købere af andelsboligforeninger skal imidlertid ikke relativt hurtigt kunne miste retten til at gøre et tilbagebetalingskrav for overpris hos sælger gældende.

Derfor forlænges forældelsesfristen for købers tilbagebetalingskrav for overpris hos sælger fra 6 måneder til 3 år. Forældelsesfristen løber uændret fra det tidspunkt, hvor køber fik eller burde have fået kendskab til sit krav.