

Offentliggjort d. 7. april 2018

Lovforslag om skærpede krav til andelsboligforeningers økonomi[©]

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

www.v.dk

Erhvervsministeren har med et lovforslag fra 28. februar 2018 varslet skærpede krav til styring af økonomien i nye andelsboligforeninger.

Finanskrisen og måske særligt efterdønningerne har gennem de seneste år sat tydelige spor på andelsboligsektoren og har aktualiseret nye økonomiske og juridiske problemstillinger på området.

Eksempelvis har Højesteret fået forelagt spørgsmålet om, hvorvidt der ved opgørelsen af en andels værdi skulle tages højde for den negative markedsværdi af en aftalt renteswap i relation til fastsættelse af maksimalpriser. Dette blev bekræftet af Højesteret. Og så sent som i september 2017 fik Højesteret forelagt spørgsmålet om andelshaveres retsstilling ved en forenings konkurs.

Med et lovforslag fra 28. februar 2018 ønsker regeringen nu at ”sikre gode vilkår for en robust andelsboligsektor med ansvarlig drift”, således at nuværende og kommende andelshavere kan være trygge ved at bo i en andelsbolig.

Lovforslaget omfatter en række forskellige initiativer, herunder bl.a. de nedenfor omtalte. I næste uge omtales initiativer vedrørende bestyrelsens opgaver og ansvar m.v.

Offentliggjort d. 7. april 2018

Stiftelsesbudgetter for længere periode

For det første er det tanken at stramme kravene til det økonomiske fundament og budgetterne herfor ved stiftelsen af nye andelsboligforeninger.

I de gældende regler for andelsboligforeninger er der fastsat en række krav til økonomien i nye andelsboligforeninger. Formålet er i sagens natur at sikre, at potentielle andelsnavere træffer en beslutning om stiftelse af en andelsboligforening på et oplyst beslutningsgrundlag med et solidt økonomisk fundament.

Af loven fremgår således bl.a., at der inden indgåelse af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom skal foreligge et budget (stiftelsesbudgettet) 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. Budgetterne skal dække samtlige poster for foreningens økonomi og dække en periode på mindst 10 år fra stiftelsen.

Med lovforslaget er det tanken at forlænge den ovennævnte 10-års periode til en periode på 15 år, således at budgetterne dækker en periode på 15 år.

Baggrunden for forlængelsen til 15 år er, at udløb af eventuel afdragsfrihed på foreningens realkreditlån typisk sker i det 11. år, og at stigningen i ydelsen på lån som følge heraf derfor ikke efter de gældende regler fremgår direkte af stiftelsesbudgettet. Lovændringen vil således synliggøre en højere ydelse på realkreditlånet som følge af udløb af en eventuel afdragsfri periode på 10 år.

Krav om vedligeholdelsesplan

I stiftelsesbudgetterne, jf. ovenfor, skal efter gældende regler medtages en post, der omfatter de årlige udgifter til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom.

Offentliggjort d. 7. april 2018

Den gældende andelsboliglov stiller imidlertid ikke krav om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner for foreningens ejendom.

Med lovforslaget er det tanken at stille krav om, at der 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.

Endvidere er det tanken at fastsætte udtrykkelige regler om, at foreningens bestyrelse bl.a. er forpligtet til at sikre, at vedligeholdelsesplanen dækker en periode på mindst 15 år og opdateres mindst hvert 5. år, og videre, at ejendommen - rent faktisk - vedligeholdes i overensstemmelse med den vedligeholdelsesplan, der senest har været forelagt på foreningens generalforsamling.

Kravene om tilvejebringelse, opdatering og effektivering af vedligeholdelsesplaner er ikke ment som blotte hensigtserklæringer. Af de uddybende bemærkninger til lovforslaget fremgår, at det i praksis vil 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. Alvoren fremgår af, at det er præciseret, at overholder en rådgiver ikke kravet om en vedligeholdelsesplan i forbindelse med rådgivning om stiftelse af en andelsboligforening, kan der statueres et rådgiveransvar (erstatningssvar).

For eksisterende andelsboligforeninger vil bestyrelsen med de foreslåede regler blive pålagt at sikre, at ejendommen vedligeholdes forsvarligt i overensstemmelse med foreningens budgetter og generalforsamlingens beslutninger.

Formålet er at sikre, at andelsboligforeninger ikke bliver tynget økonomisk af et vedligeholdelsesefterslæb.

Vedtages lovforslaget, er det tanken, at Erhvervsministeriet skal udarbejde 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 andels-

Offentliggjort d. 7. april 2018

boligforeningerne 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.

Finansieringskrav

Med lovforslaget foreslås endvidere en begrænsning af andelsboligforeningers muligheder for at finansiere ejendommen med afdragsfri lån. På linie med de nye krav til stiftelsesbudgetter m.v. skal de foreslåede krav til finansiering sikre, at der stiftes sunde og robuste foreninger.

Det er for det første tanken at indføre lovkrav om, at en andelsboligforening ved erhvervelse af en fast ejendom kun kan aftale afdragsfrihed for finansieringsaftaler svarende til højst 40 pct. af købesummen. Lånebegrænsningen skal kun gælde for lån eller kreditter, der ydes mod sikkerhed inden for 80 pct. af købesummen. Finansiering udenfor 80 pct. af købesummen vil derimod ikke være omfattet af begrænsningen.

Endvidere foreslås at indføre en karenperiode på 3 år, således at forstå, at en andelsboligforening tidligst med virkning 3 år efter udbetalingen af lån etableret ved foreningens stiftelse kan indgå aftale om afdragsfrihed eller omlægning af en låneaftale med begrænset afdragsfrihed. Formålet med karenperioden er at undgå, at en forening søger at omgå reglerne om begrænset adgang til afdragsfri lån.

Også her er alvoren i de foreslåede regler søgt understreget ved en bemærkning i lovforslaget om, at et penge- eller realkreditinstitut, der - trods forbuddet i den foreslåede bestemmelse - yder andelsboligforeninger lån i strid med lånebegrænsningsreglerne, må anses at handle i strid med redelig forretningspraksis og god skik, og efter omstændighederne må imødesee en reaktion fra Finanstilsynet.

Forlænget forældelsesfrist vedrørende rådgivers erstatningsansvar

Samme formål forfølges med et forslag til ny regler om en forlænget forældelsesfrist vedrørende erstatningskrav i forbindelse med rådgivning om lån og kreditter.

Offentliggjort d. 7. april 2018

Sådanne krav mod en eller flere rådgivere forældes efter gældende regler som udgangspunkt 3 år efter det tidspunkt, hvor foreningen modtog en fejlagtig rådgivning.

Med lovforslaget foreslås, at forældelsesfristen skal være 6 år for krav om erstatning vedrørende rådgivning om lån og kreditter til en andelsboligforening i tilfælde, hvor rådgivningen er ydet af pengeinstitutter, advokater, godkendte revisorer, administratorer eller andre, der erhvervsmæssigt yder sådan rådgivning. Forældelsesfristen skal regnes fra det tidspunkt, hvor andelsboligforeningen fik eller burde have fået kendskab til sit erstatningskrav.

Værdiansættelse af foreningens ejendom

Prisen på en andel i en andelsboligforening, dvs. andelsboligen, kan ikke fastsættes frit af sælger, men skal fastsættes efter de reglerne herom i andelsboligloven. Formålet med værdiansættelsesreglerne er at undgå, at andelshavere ved salg realiserer en gevinst som følge af boligmangel.

Efter disse regler må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Værdiansættelsen af foreningens ejendom har selvsagt afgørende betydning for prisfastsættelsen af den enkelte andel. Ejendommen kan værdiansættes efter en af følgende 3 værdier:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar, og vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel. (valuarvurdering).
- c) Den senest fastsatte offentlige vurdering

For valuarvurderinger har Dansk Ejendomsmæglerforening udarbejdet en norm med tilhørende vejledning til brug ved vurdering af andelsboligforeningers ejendomme. Disse

Offentliggjort d. 7. april 2018

vurderingsprincipper er bindende for medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening. Men det er ikke et lovkrav, at en ejendomsmægler og valuar er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

For at sikre mere retvisende valuarvurderinger af andelsboligforeningers faste ejendomme, og dermed i sidste ende en mere retvisende værdiansættelse af andele i en forening, foreslås nu, at valuarvurderinger fremover skal foretages af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. Endvidere foreslås, at Erhvervsministeriet bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om, hvilke personer der kan udarbejde en vurdering, samt nærmere regler om udarbejdelsen af valuarvurderingen.

Ikrafttræden

Som allerede nævnt behandles lovforslaget af Folketinget. De omtalte regler er således endnu ikke vedtaget.

Vedtages lovforslaget, er det tanken, at de nye regler skal træde i kraft den 1. juli 2018.

— o —