

Udkast

til

Forslag

til

Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

(Udvidelse af sælgerens oplysningsforpligtelse, oplysningspligt for finansielle virksomheder, karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering samt oplysning om støtte ydet af staten)

§ 1

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 1716 af 16. december 2010, foretages følgende ændringer:

1. I § 4 b, stk. 3, og § 6 b, stk. 6, 2. pkt., ændres »§ 6, stk. 7« til: »§ 6, stk. 9«.

2. I § 5, stk. 2, indsættes efter litra c:

»Er en andelsboligforening stiftet ved erhvervelse af en udlejningsejendom, skal værdien af ejendommen i de første 3 år efter andelsboligforeningens stiftelse ansættes efter litra a.«

3. § 5, stk. 10, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 10. Er der ydet tilskud til etablering af private andelsboliger efter § 160 b, stk. 1, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 106 af 21. februar 2005, skal tilskuddet ved beregning af foreningens formue optages som en passivpost, der nedtrappes med en tiendedel af tilskuddets størrelse, første gang et år efter udbetaling af tilskuddet, og indtil hele tilskuddet er medtaget i formueopgørelsen.

Stk. 11. Er der ydet tilskud som anført i stk. 10, skal det udbetalte tilskud, som staten kan kræve tilbagebetalt ved opløsning af andelsboligforeningen, jf. § 160 k, i lov om almene boliger m.v., anføres i en note til årsregnskabet.«

Stk. 11-13 bliver herefter stk. 12-14.

4. § 6, stk. 1, ophæves, og i stedet indsættes:

»Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til bolig, skal inden aftalens indgåelse til erhververen udlevere en række nærmere angivne dokumenter og nøgleoplysninger vedrørende andelsboligforeningen og den enkelte andelsbolig. Overdrageren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre erhververen bekendt med indholdet af § 5, § 15, stk. 1, og § 16, stk. 1 og 3.

Stk. 2. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler om, hvilke dokumenter og nøgleoplysninger overdrageren skal udlevere til erhververen, herunder om formkrav til nøgleoplysningerne, hvilke nøgleoplysninger, der skal optages som noter til årsregnskabet, samt om procedure og ansvar for udarbejdelsen af nøgleoplysningerne.

Stk. 3. Penge- og realkreditinstitutter, der har indgået aftaler om lån og eventuelt hertil knyttede finansielle aftaler med en andelsboligforening, skal udlevere informationsmateriale til foreningen med finansielle nøgleoplysninger efter nærmere regler fastsat af ministeren for by, bolig og landdistrikter efter forhandling med erhvervs- og vækstministeren.«

Stk. 2-8 bliver herefter stk. 4-10.

5. I § 6, stk. 4, der bliver stk. 6, ændres »stk. 3« til: »stk. 5«.

6. I § 6, stk. 8, der bliver stk. 10, ændres »stk. 7« til: »stk. 9«.

7. I § 7 h, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter »§ 6, stk. 1«: », og bestemmelser fastsat i medfør af § 6, stk. 2 og 3«.

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2014, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 1, nr. 2, træder i kraft den 1. juli 2013.

Stk. 3. Den i § 1, nr. 4, foreslåede bestemmelse i § 6, stk. 1, finder alene anvendelse på aftaler om overdragelse af andelsboliger, der indgås efter andelsboligforeningens godkendelse af årsregnskabet vedrørende det regnskabsår, der starter den 1. januar 2013 eller senere.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Lovforslagets baggrund og formål

2. Lovforslagets indhold

2.1. Udvidelse af sælgerens oplysningsforpligtelse

2.1.1. Gældende ret

2.1.2. Rapport om andelsboligforeningers anvendelse af lån med tilknyttede renteswapaftaler

2.1.3. Lovforslaget

2.2. Oplysningspligt for finansielle virksomheder

2.2.1. Gældende ret

2.2.2. Lovforslaget

2.3. Karensperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved salg af andelsboliger

2.3.1. Gældende ret

2.3.2. Lovforslaget

2.4. Oplysning om støtte ydet af staten til etablering af en privat andelsboligforening

2.4.1. Gældende ret

2.4.2. Lovforslaget

3. De økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
4. De økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5. De administrative konsekvenser for borgerne
6. De miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
9. Sammenfattende skema

1. Lovforslagets baggrund og formål

Hovedformålet med lovforslaget er at styrke gennemsigtigheden på andelsboligmarkedet, således at køber og sælger har det bedst mulige beslutningsgrundlag, når der handles andelsbolig.

I Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters rapport om andelsboligforeningers anvendelse af swaplån fra august 2012 blev det påpeget, at der overordnet set er behov for mere gennemsigtighed på andelsboligmarkedet. I rapporten blev anvendelsen af renteswapaftaler i andelsboligforeninger undersøgt, såvel som de konsekvenser, aftalerne kan have for foreningen, den enkelte andelshaver og eventuelle købere. Rapporten viste, at en række andre forhold end renteswapaftalen også har stor betydning for økonomien i foreningen, herunder foreningens stiftelsesår, antallet af lejemål og hensatte vedligeholdelsesmidler.

Regeringen har i december 2012 fastsat nye administrative regler om risikoklassificering af udlånsprodukter, der har til formål at sætte forbrugerne i stand til let og hurtigt at vurdere, om der er forhold ved et givent lån, som de bør være særligt opmærksomme på. Reglerne giver andelsboligforeningerne bedre mulighed for at vurdere de lån, som de overvejer at optage til dækning af deres finansieringsbehov.

Dette lovforslag indebærer en ændring af andelsboligloven, der skærper sælgers oplysningspligt, så der fremover skal udleveres nøgleoplysninger om andelsboligforeningen og boligen før en andelsbolig handles.

Formålet er at fremhæve de væsentligste punkter ved foreningens økonomiske forhold og gøre det lettere for en interesseret køber at afkode de eventuelle økonomiske risici, der er forbundet med købet af en andelsbolig i den pågældende forening. Herved sikres nem adgang til de vigtigste oplysninger for køber og samtidig et mere gennemsigtigt andelsboligmarked, da nøgleoplysningerne udleveres i et skema, der giver mulighed for sammenligning af oplysningerne mellem de enkelte foreninger.

Udover øget gennemsigtighed i handelssituationen sikrer lovforslaget, at der ikke spekuleres i værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom ved etablering af foreningen. Dette gøres ved at indføre en karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved værdiansættelse af foreningens ejendom ved stiftelse af andelsboligforeninger i tidligere udlejningsejendomme.

Der har i de senere år været en række eksempler på stiftelse af andelsboligforeninger, hvor købsmaterialet indeholdt en vurdering, som ansatte værdien af ejendommen til en endnu højere værdi, end den, som lejerne blev tilbudt at overtage ejendommen til. Når lejere i en udlejningsejendom får tilbudt at købe ejendommen til en bestemt pris, kan det være vanskeligt for lejerne at vurdere, om det nu også er den rigtige pris, som ejendommen tilbydes til, og om de budgetter, der er udarbejdet for en kommende andelsboligforening, vil holde.

Det må forudsættes, at den pris, som lejerne har fået tilbud om at overtage ejendommen til, er den optimale indikering af værdien af ejendommen. For at beskytte lejere og andre kommende andelshavere mod at lade sig påvirke af en vurdering, som ligger over ejendommens reelle værdi, til at indtræde i en andelsboligforening, foreslås det som led i regeringens generelle bestræbelser for at gøre andelsboligmarkedet mere gennemsigtigt, at der i andelsboligloven indsættes et forbud mod at anvende andre prisfastsættelser end anskaffelsesprisen ved prisfastsættelse af ejendommens værdi. Forbuddet skal gælde i en periode på 3 år efter foreningens stiftelse og gælder alene for andelsboligforeninger, der stiftes ved lejernes overtagelse af den udlejningsejendom, som de bor i.

Mange andelsboligforeninger er etableret med støtte fra staten gennem tilskud til betaling af ydelsen på optagne realkreditlån. Når en andelsboligforening opløses, skal der ske en tilbagebetaling af den modtagne støtte. For at sikre oplysningerne om den modtagne støtte, efter et støtteberettiget lån er udamortiseret, indføres en oplysningspligt om den modtagne støtte i andelsboligforeningens årsregnskab. Dette vil sikre fuld gennemsigtighed for foreningens medlemmer og potentielle købere.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Udvidelse af sælgerens oplysningsforpligtelse

2.1.1. Gældende ret

Efter andelsboliglovens § 6, stk. 1, skal sælgeren udlevere en række dokumenter til køberen inden en aftale om overdragelse af en andelsbolig indgås. Efter bestemmelsen skal sælgeren udlevere foreningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget samt en opstilling af, hvorledes prisen på andelen beregnes med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar.

Ministeren for by, bolig og landdistrikter har i henhold til andelsboliglovens § 7 udarbejdet en vejledende normalvedtægt for en andelsboligforening, hvoraf det følger, at køberen skal have udleveret en række dokumenter af sælgeren inden aftalens indgåelse. I forhold til lovkravet suppleres normalvedtægten med et krav om udlevering af referatet fra seneste generalforsamling, herunder seneste ordinære generalforsamling.

Normalvedtægten er alene vejledende. Der kan derfor være udarbejdet individuelle vedtægter i de enkelte foreninger, som kan indeholde yderligere krav om udlevering af dokumenter ved salg.

2.1.2. Rapport om andelsboligforeningers anvendelse af lån med tilknyttede renteswapaftaler

Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter afgav i august 2012 en rapport om andelsboligforeningers anvendelse af lån med tilknyttede renteswapaftaler. Sigtet med rapporten var at skabe grundlag for en vurdering af behovet for at iværksætte konkrete initiativer i forhold til anvendelsen af renteswapaftaler som finansieringsform for andelsboligforeninger.

I rapporten konkluderes, at renteswapaftaler ikke nødvendigvis udgør et problem for den veldrevne andelsboligforening. Endvidere viser rapporten, at det ikke er alle nødlidende andelsboligforeninger, der har lån med renteswap, og at der således kan være mange andre årsager til en trængt økonomi i foreningen. Renteswappen synes ikke generelt at være årsagen til, at visse foreninger i dag har økonomiske problemer, men lån med renteswap kan bidrage til, at det kan blive vanskeligere at komme ud af disse økonomiske problemer.

Rapporten viste, at der var et behov for mere gennemsigtighed på andelsboligmarkedet, og at både købere, sælgere og andelsboligforeninger får bedre information om særligt økonomien i andelsboligforeningen.

2.1.3. Lovforslaget

Med lovforslaget foreslås indført en pligt for overdrageren af en andelsbolig til inden indgåelse af en aftale om overdragelse af en andelsbolig at udlevere nærmere fastsætte nøgleoplysninger til køberen.

Det er hensigten med nøgleoplysningerne, at køberen får nem og overskuelig adgang til de mest relevante informationer om foreningen og andelsboligen, som skal bruges i købsituationen. Forslaget indebærer, at de vigtigste nøgleoplysninger trækkes ud af de dokumenter, som sælgeren pålægges at udlevere til køberen. Dette vil give køberen nem og overskuelig adgang til nogle objektivt sammenlignelige oplysninger, der kan give et hurtigt og sikkert overblik over de væsentligste opmærksomhedspunkter vedrørende andelsboligforeningen og den økonomiske situation i foreningen uden at skulle søge efter disse i de udleverede dokumenter.

Det foreslås at bemyndige ministeren for by, bolig og landdistrikter til i bekendtgørelse at fastsætte nærmere regler om, hvilke nøgleoplysninger der skal udleveres, i hvilken form de skal udleveres og procedure for udarbejdelse og ajourføring af nøgleoplysningerne, jf. bemærkninger til forslagets § 1, nr. 4.

Efter såvel gældende som fremtidige regler er der krav om, at sælger efter lovens § 6, stk. 1, skal udlevere et årsregnskab til køberen inden aftalens indgåelse.

I regnskabet skal foreningen redegøre for sine indtægter, omkostninger og drift. Årsregnskabet består af en resultatopgørelse, en balance og eventuelle noter. I dag skal andelsværdien efter lovens § 6, stk. 5, oplyses som en note til årsregnskabet. De nye nøgleoplysninger vil på samme måde skulle fremgå af noter til årsregnskabet.

Erhvervsstyrelsen har udgivet en vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger.

Nøgleoplysningerne vil fremgå af vejledningen og af det modelregnskab, som styrelsen anbefaler foreningerne at anvende. Oplysningerne vil på den måde være underlagt revisionspligt.

Bemyndigelsesbestemmelsen foreslås på den baggrund formuleret således, at der i bekendtgørelsen kan fastsættes nærmere regler om, hvilke af de krævede nøgleoplysninger, der skal optages som noter til årsregnskabet.

Det er hensigten, at nøgleoplysningerne skal gives på en særlig formular, godkendt af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, der indeholder en skematisk oversigt over nøgleoplysningerne samt en kort forklaring til køberen om, hvad nøgleoplysningerne kan bruges til. Herudover er det hensigten at fastsætte krav om, at de finansielle nøgleoplysninger fra penge- og realkreditinstitutterne, jf. afsnit 2.2., skal udleveres på et særskilt skema, godkendt af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Skemaerne vil blive optaget som bilag til bekendtgørelsen om nøgleoplysninger.

Bekendtgørelsen forventes at indeholde bestemmelser om procedure for udarbejdelse af nøgleoplysninger og ajourføring af disse, herunder om rollefordelingen mellem overdrageren og foreningen. I praksis vil tilvejebringelse af de nødvendige oplysninger for at opfylde pligten til at udlevere nøgleoplysninger forudsætte nærmere kendskab til foreningens økonomi, regnskabsforhold og bagvedliggende dokumenter. Det må forventes, at overdrageren i langt de fleste tilfælde vil have brug for hjælp fra foreningens bestyrelse eller administrator til at fremskaffe de nødvendige oplysninger. Som supplement til overdragerens pligt til at udlevere nøgleoplysninger forventes derfor fastsat regler om, at andelsboligforeningen skal udarbejde og ajourføre skemaet med nøgleoplysningerne. Herved sikres ensartede nøgleoplysninger, som let kan skaffes af overdrageren i en handelssituation.

Herudover indeholder lovforslaget en udvidelse af kravet om sælgerens udlevering af dokumenter i forhold til den nuværende bestemmelse i andelsboligloven § 6, stk. 1.

Lovforslaget indebærer, at den gældende regel i andelsboliglovens § 6, stk. 1, om pligtmæssig udlevering af dokumenter til erhververen forud for salg ændres fra en positiv opregning til en bemyndigelse for ministeren for by, bolig og landdistrikter til i bekendtgørelse at fastsætte, hvilke dokumenter der skal udleveres. Udover de eksisterende dokumenter, som sælgeren skal udlevere i dag, forventes det blandt andet fastsat, at sælgeren skal udlevere foreningens seneste generalforsamlingsreferat (og eventuel formandsberetning), vedligeholdelsesplan, energimærke og eventuelt andre væsentlige dokumenter.

2.2. Oplysningspligt for finansielle virksomheder

2.2.1. Gældende ret

Der findes i dag ikke regler om, at penge- og realkreditinstitutter årligt skal udlevere en række finansielle nøgleoplysninger til andelsboligforeninger til brug for overdragelse af andele i foreningen.

2.2.2. Lovforslaget

Med lovforslaget foreslås det, at penge- og realkreditinstitutter, der har indgået aftaler om lån og eventuelt hertil knyttede finansielle aftaler med en andelsboligforening, forpligtes til at udlevere informationsmateriale til foreningen med finansielle nøgleoplysninger efter nærmere regler fastsat af ministeren for by, bolig og landdistrikter efter forhandling med erhvervs- og vækstministeren.

Det er hensigten at fastsætte nærmere krav til formen og indholdet af de finansielle nøgleoplysninger, som penge- og realkreditinstitutterne skal udlevere til andelsboligforeningerne. Der vil være tale om en gengivelse af allerede kendte oplysninger i en mere let tilgængelig form. Der forventes endvidere fastsat regler om, at penge- og realkreditinstitutterne skal udlevere oplysningerne årligt til andelsboligforeningerne.

2.3. Karensperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved salg af andelsboliger

2.3.1. Gældende ret

Private andelsboligforeninger kan enten stiftes ved, at en andelsboligforening overtager eller selv står for opførelsen af en nybygget ejendom eller ved, at andelsboligforeningen køber en eksisterende ejendom. I sidstnævnte tilfælde vil der typisk være tale om, at lejerne overtager den ejendom, som de bor til leje i, på andelsbasis - enten gennem en frivillig overdragelse eller i medfør af lejelovens regler om tilbudspligt.

Lejerne vil typisk få tilbudt at overtage ejendommen til markedsprisen eller med andre ord til handelsværdien som udlejningsejendom, det vil sige, den pris, en uafhængig tredjemand er villig til at overtage ejendommen til. Tilbydes lejerne at overtage ejendommen via lejelovens tilbudspligtsregler, er ejeren af ejendommen pålagt at tilbyde lejerne at overtage den på andelsbasis på samme vilkår, herunder den samme pris, som ejeren kan dokumentere at kunne sælge ejendommen for til anden side.

Når andelsboligforeningen er stiftet, skal prisen ved overdragelse af enkelte andele i andelsboligforeningen fastsættes i overensstemmelse med maksimalprisreglerne i andelsboliglovens § 5, herunder reglerne om fastsættelse af værdien af andelsboligforeningens ejendom.

Til brug for fastsættelse af prisen for en andel i andelsboligforeningen kan andelsboligforeningen ifølge lovens § 5, stk. 2, vælge mellem 3 forskellige metoder for ansættelse af værdien af ejendommen. Andelsboligforeningen kan vælge at ansætte værdien ud fra ejendommens anskaffelsespris, den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurderingen) eller på baggrund af den senest ansatte ejendomsværdi efter lov om vurdering af landets faste ejendomme (den offentlige vurdering).

2.3.2. Lovforslaget

Med lovforslaget foreslås, at de andelsboligforeninger, der stiftes ved erhvervelse af en udlejningsejendom, i en periode på 3 år efter foreningens stiftelse alene kan værdiansætte andelsboligforeningens ejendom til den pris, andelsboligforeningen har betalt for ejendommen. Forslaget omfatter ikke nybyggede andelsboligforeninger, da der ikke i forhold til disse vurderes at være samme spekulationsmuligheder.

Herved afskæres muligheden for i forbindelse med stiftelsen at anvende en valuarvurdering eller den offentlige ejendomsvurdering. Forslaget har til formål at beskytte lejerne i en privat udlejningsejendom mod at lade sig påvirke af udsigten til urealistisk høje spekulationsgevinster ved indtræden i en andelsboligforening, der stiftes i ejendommen.

Der er således set eksempler på, at lejerne forud for eller som led i, at de tilbydes at købe ejendommen, får udleveret enten en valuarvurdering eller den seneste offentlige ejendomsvurdering for ejendommen -

vurderinger, som i nogle tilfælde angiveligt har ligget en del over den pris, som lejerne rent faktisk har fået tilbudt at købe ejendommen til.

Dette synes i nogle tilfælde at have ført til, at nogle af de kommende andelshavere har været villige til at betale en forholdsvis høj pris for ejendommen, idet de som følge af denne vurdering har ladet sig overbevise om, at der kan være udsigt til at oppebære en økonomisk gevinst ved videresalg af andelen i andelsboligforeningen.

Tilstedeværelsen af en vurdering, som overstiger den pris, ejendommen tilbydes til, udgør også en risiko for, at de budgetter, som laves for en fremtidig andelsboligforening, bliver urealistiske. Vurderingen kan f.eks. indebære, at der budgetteres med for høje indtægter ved salg af de lejligheder, der ved andelsboligforeningens stiftelse ikke sælges, men fortsat bebos af lejere.

Som udgangspunkt burde der i praksis ikke kunne forekomme nævneværdige forskelle i den faktiske handelspris for ejendommen og en vurdering af denne i de første år efter andelsboligforeningens stiftelse.

Der kan herved blandt andet henvises til den vejledning om vurdering af andelsboligforeningers ejendomme efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, som Dansk Ejendomsmæglerforening har udarbejdet til sine medlemmer. Det fremgår af vejledningen, at "Såfremt man som ejendomsmægler bliver bedt om at vurdere en ejendom, som indenfor kortere tid – formentlig 1-2 år – er blevet handlet f.eks. i forbindelse med, at lejerne har overtaget den i henhold til reglerne om tilbudspligt, jf. lejelovens §§ 100 ff., er værdiansættelsen på ejendommen som udgangspunkt den pris, den netop er blevet handlet til. Der findes ikke nogen mere nøjagtig prisindikering end netop den pris parterne i en fri og uafhængig handel er blevet enige om."

Det skal bemærkes, at hverken forekomsten af en valuarvurdering eller den seneste offentlige vurdering indebærer nogen garanti for, at de enkelte andele i andelsboligforeningen rent faktisk vil kunne sælges til de maksimalpriser, der vil kunne beregnes med udgangspunkt i vurderingen.

Det foreslås, at karenperioden skal være 3 år. Perioden er fastsat i en afvejning af henholdsvis hensynet til at udelukke spekulation i andelsboligen og hensynet til mobiliteten på boligmarkedet. Hvis der fastsættes en længere periode, vil der kunne opstå et så stort spænd mellem anskaffelsesprisen og de faktiske handelspriser for sådanne ejendomme, at det vil kunne påvirke handelen med boligerne i den pågældende andelsboligforening.

Værdien af de enkelte andele i de af forslaget omfattede andelsboligforeninger, vil på den baggrund som udgangspunkt ikke ændre sig indenfor 3-årsperioden. Dog vil værdien af andelene i andelsboligforeningen i perioden stige i takt med, at der afdrages på andelsboligforeningens lån, og/eller at der udføres forbedringer på ejendommen.

2.4. Oplysning om støtte ydet af staten til etablering af en privat andelsboligforening

2.4.1. Gældende ret

I henhold til almenboligloven kan staten kræve støtte givet ved etableringen af andelsboligforeningen tilbagebetalt, hvis andelsboligforeningen opløses. I andelsboligloven findes der ingen bestemmelser, der sikrer, at tilbagebetalingstilsvaret er kendt for foreningens medlemmer og potentielle købere.

2.4.2. Lovforslaget

Med lovforslaget indføres en bestemmelse om, at der skal optages en note i andelsboligforeningens årsregnskab, hvoraf det skal fremgå, hvilken støtte andelsboligforeningen har modtaget fra staten, og som i tilfælde af en opløsning af andelsboligforeningen kan kræves tilbagebetalt. På den måde gives en bedre information til andelsboligforeningens medlemmer og potentielle købere. Derudover sikres oplysningerne om tilbagebetalingskravet, når det støtteberettigede lån er udamortiseret.

3. De økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget medfører ikke økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

4. De økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Lovforslaget vil medføre en forpligtelse for penge- og realkreditinstitutter til at udlevere oplysninger om lån og hertil knyttede finansielle aftaler til en andelsboligforening. Da der er tale om gengivelse af allerede kendte oplysninger i en anden form, forventes de foreslåede ændringer ikke at have nævneværdige erhvervsøkonomiske konsekvenser.

Lovforslagets bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om nøgleoplysninger tænkes udnyttet til i bekendtgørelse at fastsætte nærmere regler om hvilke nøgleoplysninger, der skal optages som noter til andelsboligforeningernes årsregnskaber. Denne opgave vil blive varetaget af de revisorer, der reviderer andelsboligforeningernes årsregnskaber. Der findes allerede i dag krav om, at årsregnskaberne skal indeholde en note om andelsværdien. Det vurderes, at langt de fleste revisorer følger Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, som indeholder anbefalinger om nøgletal i årsregnskaberne. Da der kun forventes at blive stillet krav om få yderligere nøgleoplysninger, vurderes de nye regler ikke at indebære nævneværdige byrder for revisorerne.

5. De administrative konsekvenser for borgerne

Overdrageren af en andelsbolig vil blive pålagt en mindre byrde ved at skulle udlevere enkelte yderligere dokumenter samt nøgleoplysninger til erhververen vedrørende andelsboligforeningen forud for et salg.

Da der allerede i gældende lovgivning er krav om udlevering af visse dokumenter, vurderes det ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for overdrageren, at der tilføjes enkelte yderligere dokumenter til forpligtelsen. Hertil kommer, at de nye krav vil blive udmøntet, så det er enkelt for overdrageren at få adgang til de nye oplysninger, der skal udleveres. Da der samtidig er tale om oplysninger om centrale økonomiske forhold, der må antages i forvejen at blive efterspurgt i de fleste salgssituationer, vurderes de nye krav samlet ikke at medføre væsentlig byrder, idet det i mange tilfælde vil blive lettere for overdrageren at efterkomme erhververens ønske om yderligere oplysninger.

Andelsboligforeningerne vil opleve byrder ved at skulle udarbejde og ajourføre nøgleoplysningerne. Arbejdet med at indsamle og udarbejde oplysningerne vil dog være størst første gang, hvorefter der

vurderes blot at være tale om en årlig ajourføring. Kravet vurderes ikke at udvide en veldreven forenings byrder nævneværdigt, da den i forvejen må forventes at være involveret fra salg til salg.

6. De 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 været i høring hos følgende organisationer og myndigheder m.v.:

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske arkitektvirksomheder, Danske Boligadvokater, Danske Regioner, Danske Udlejere, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Finansrådet, Forbrugerrådet, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer (FSR), Grundejernes Investeringsfond, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Organisationen af Selvejende Institutioner, Praktiserende Arkitekters Råd, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditforeningen og Realkreditrådet.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for det offentlige	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Da der er tale om gengivelse af allerede kendte oplysninger i en anden form, forventes de foreslåede ændringer ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser. Kravet om at nøgleoplysninger skal optages som noter til andelsboligforeningernes årsregnskaber, vurderes ikke at

		indebære nævneværdige byrder for revisorerne, idet der vil være tale om et mindre supplement til allerede gældende regler.
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Kravet om at overdrageren af en andelsbolig vil blive pålagt at udlevere flere dokumenter samt nøgleoplysninger forud for et salg, vurderes samlet ikke at medføre væsentlig byrder, idet dette blot er et supplement til allerede gældende krav. Andelsboligforeninger vil opleve mindre byrder ved at skulle udarbejde og ajourføre nøgleoplysningerne. Det vil imidlertid primært være første gang og efterfølgende blot årlig ajourføring.
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1 og nr. 5-7

Ændringerne er en konsekvens af den gennemførte ændring i § 1, nr. 4, hvor den hidtidige bestemmelse i § 6, stk. 1, erstattes af § 6, stk. 1-3.

Til nr. 2

I andelsboliglovens § 5 er fastsat regler om, hvordan prisen for en andel i en andelsboligforening fastsættes. I § 5, stk. 2, er nærmere regler om, hvordan værdien af en andelsboligforenings ejendom kan indgå i prisen. Værdien af ejendommen kan efter foreningens eget valg ansættes til en af 3 mulige værdier – anskaffelsesprisen, den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuervurderingen) eller den seneste offentlige vurdering.

Det foreslås, at det ikke længere skal være muligt at ansætte værdien af ejendommen til den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuervurderingen) eller efter den offentlige vurdering i de første 3 år efter en andelsboligforenings stiftelse. Forslaget gælder alene i forhold til andelsboligforeninger, der stiftes ved erhvervelse af en udlejningsejendom.

Det betyder, at man i disse andelsboligforeninger tidligst kan anvende en valuarvurdering eller den offentlige vurdering i forbindelse med prisfastsættelsen af andele i foreningen ved overdragelser af andele, der finder sted senere end 3 år efter foreningens stiftelse.

En andelsboligforening anses normalt for stiftet på tidspunktet for afholdelse af den stiftende generalforsamling.

Til nr. 3

I almenboliglovens § 160 k er anført, at hvis der sker en opløsning af en andelsboligforening, hvortil staten har ydet rentesikring, rentebidrag, andelsboligbidrag, ydelsesstøtte eller tilskud, kan den ydede støtte kræves helt eller delvis tilbagebetalt efter socialministerens (nu: ministeren for by, bolig og landdistrikter) nærmere bestemmelse. Tilbagebetalingskravet påhviler de andelshavere, der er medlemmer af andelsboligforeningen på tidspunktet for foreningens opløsning. Tilbagebetalingskrav hviler som en byrde på andelsboligforeningen, så længe foreningen eksisterer.

Den nye bestemmelse i § 5, stk. 11 medtages for at sikre oplysninger om størrelsen af tilbagebetalingskravet – også efter, at et støtteberettiget lån er udamortiseret. Derudover medvirker bestemmelsen til en styrket information for andelshaverne.

Da § 160 b i lov om almene boliger samt støttede andelsboliger m.v. er ophævet, indsættes i stk. 10 en henvisning til den sidste lovebekendtgørelse, der omfatter bestemmelsen i § 160 b. Denne ændring har således alene teknisk karakter.

Til nr. 4

I den gældende § 6, stk. 1, er det fastsat, at sælger til køber, inden aftale om overdragelse af en andelsbolig indgås, skal udlevere foreningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget samt en opstilling af, hvorledes prisen på andelen beregnes med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar.

Med ændringen af § 6, stk. 1, foreslås den gældende regel om pligtmæssig udlevering af dokumenter ændret fra en positiv opregning til en bemyndigelse for ministeren for by, bolig og landdistrikter til i bekendtgørelse at fastsætte, hvilke dokumenter der skal udleveres. Udover de dokumenter, som sælgeren skal udlevere i dag, forventes det blandt andet fastsat, at sælgeren skal udlevere foreningens seneste generalforsamlingsreferat (og eventuel formandsberetning), vedligeholdelsesplan, energimærke og eventuelt andre væsentlige dokumenter.

Med § 6, stk. 1, foreslås det endvidere som noget nyt, at overdrageren af en andelsbolig forpligtes til inden indgåelse af en aftale om overdragelse af en andelsbolig at udlevere nærmere fastsatte nøgleoplysninger til køber.

Bestemmelsen i § 6, stk. 2, indeholder en bemyndigelse til ministeren for by, bolig og landdistrikter til i bekendtgørelse at fastsætte nærmere regler om hvilke nøgleoplysninger, der skal udleveres, i hvilken form de skal udleveres og procedure for udarbejdelse og ajourføring af nøgleoplysningerne.

Bemyndigelsesbestemmelsen tænkes udnyttet til i bekendtgørelse at fastsætte nærmere regler om, hvilke af de krævede nøgleoplysninger, der skal optages som noter til årsregnskabet. Det forventes fastsat, at andelsboligforeningerne årligt udarbejder et af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter godkendt skema med nøgleoplysninger på baggrund af oplysninger fra seneste godkendte regnskab. Foreningerne skal oplyse, om der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden årsregnskabet blev udarbejdet, f.eks. om der er optaget nye lån, afdraget på gælden eller indgået nye forpligtelser vedrørende renovering/vedligehold.

Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning fra december 2010 vil blive revideret, således at de nye krav til nøgleoplysninger, der skal optages som noter til regnskabet, fremgår af denne. Dette vil sikre et ensartet grundlag for udarbejdelsen af nøgleoplysningerne, da grundlaget herfor således vil være underlagt revisionen.

De nøgleoplysninger, som køberen skal have udleveret, forventes inddelt i en række overordnede kategorier: stamoplysninger om andelsboligforeningen og andelsboligen, drifts- og erhvervsoplysninger, byggetekniske oplysninger og finansielle oplysninger.

Stamoplysningerne skal sikre identifikation af den pågældende andelsboligforening samt give køberen de mest grundlæggende oplysninger om foreningen og boligen. Det er hensigten, at stamoplysningerne skal omfatte f.eks. ejendomsoplysninger, vurderingsprincip, maksimalpris og fordelingstal.

Drifts- og erhvervsoplysningerne skal sikre køberen større klarhed over konsekvenserne af, at man ved køb af en andelsbolig samtidig bliver medlem af en forening, der i fællesskab ejer og driver den pågældende ejendom. Under drifts- og erhvervsoplysninger kan medtages nøgleoplysninger som f.eks. boligafgift, lejeindtægter og andelsværdi pr. andelsbolig-m², angivelse af hæftelsesforhold og om der er tomme bolig- eller erhvervslejemål i foreningen.

Byggetekniske oplysninger er vigtige for at vurdere, hvilken stand andelsboligforeningens ejendom er i, samt om foreningen har en plan for løbende vedligehold, herunder en plan for finansiering heraf. Oplysningerne kan f.eks. omfatte foreningens bindende beslutninger om større vedligeholdelses- eller renoveringsarbejder.

Under finansielle oplysninger er det hensigten at anføre oplysninger om f.eks. foreningens samlede gæld, låntyper i foreningen og afdrag på foreningens prioritetsgæld i seneste regnskabsår. Dette skal ses i sammenhæng med den foreslåede bestemmelse i § 6, stk. 3.

Med den foreslåede bestemmelse i § 6, stk. 3, forpligtes penge- og realkreditinstitutter, der har indgået aftaler om lån og eventuelt hertil knyttede finansielle aftaler med en andelsboligforening, til at udlevere informationsmateriale til foreningen med finansielle nøgleoplysninger efter nærmere regler fastsat af ministeren for by, bolig og landdistrikter efter forhandling med erhvervs- og vækstministeren. Som eksempel på hertil knyttede finansielle aftaler kan nævnes aftaler om en renteswap.

Det er hensigten at fastsætte nærmere krav til indholdet af de finansielle nøgleoplysninger, herunder f.eks. at de skal indeholde oplysninger om afdragsprofil og rente- og formueusikkerhed for de lån, som penge- og

realkreditinstitutterne har ydet til de enkelte andelsboligforeninger. Der forventes endvidere fastsat regler om, at penge- og realkreditinstitutterne årligt skal udlevere disse oplysninger til andelsboligforeningerne.

Der forventes fastsat særlige formkrav, herunder at oplysningerne skal udleveres i et særskilt skema. De finansielle nøgleoplysninger skal supplere de nøgleoplysningsskemaer, som andelsboligforeningerne skal udarbejde. Det forventes fastsat i bekendtgørelse, at sælger skal udlevere de finansielle nøgleoplysninger fra penge- og realkreditinstitutterne til køber forud for indgåelse af aftale om overdragelse af en andelsbolig sammen med det af andelsboligforeningen udarbejdede nøgleoplysningsskema.

Den nærmere fastsættelse af kravene til, hvilke nøgleoplysninger der skal medtages i bekendtgørelsen, vil blive fastsat af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter efter en nærmere drøftelse med interessenterne på andelsboligområdet.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2014. Ikrafttrædelsestidspunktet er valgt for at sikre, at bestemmelserne om sælgers udvidede oplysningspligt ved salg af en andelsbolig kommer til at gælde for salg baseret på andelsboligforeningernes regnskaber for 2013. Herved sikres et ensartet grundlag for fremskaffelse af de væsentlige økonomiske nøgleoplysninger.

I stk. 2 foreslås det, at karenstiden for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved stiftelse af andelsboligforeninger i tidligere udlejningsejendomme træder i kraft den 1. juli 2013.

I stk. 3 foreslås det, at sælgerens udvidede oplysningspligt alene finder anvendelse på aftaler om overdragelse af andelsboliger, der indgås efter der i den pågældende andelsboligforening foreligger et godkendt regnskab for 2013.

For at sikre et ensartet grundlag for fremskaffelse af de væsentlige økonomiske nøgleoplysninger indeholder lovforslaget bestemmelser om, at visse nøgleoplysninger vil skulle optages som noter til årsregnskaberne. Der vil i efteråret 2013 blive foretaget en revision af Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskabsloven og andelsboliger, og en revideret vejledning forventes udstedt med udgangen af 2013. Dette betyder, at andelsboligforeningernes regnskaber for 2013, der godkendes på generalforsamlinger i 2014, indeholder de væsentligste nøgleoplysninger, der skal danne grundlag for opfyldelse af sælgers oplysningspligt ved salg.

De nye regler om sælgers oplysningspligt foreslås derfor alene anvendt på aftaler om overdragelse, der indgås på et tidspunkt, hvor der foreligger et godkendt regnskab vedrørende det regnskabsår, der starter den 1. januar 2013 eller senere. Dette indebærer, at en sælger, der i 2014 indgår en aftale om overdragelse, hvor der endnu ikke foreligger et godkendt regnskab vedrørende det regnskabsår, der starter den 1. januar 2013, vil skulle følge de hidtil gældende regler om oplysningspligt. Sælgeren skal således alene udlevere foreningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget samt en opstilling af, hvorledes prisen på andelen beregnes med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar.

Bestemmelsen i stk. 3 indebærer, at de nye regler om penge- og realkreditinstitutters forpligtelse til at udlevere finansielle nøgleoplysninger finder anvendelse fra lovens ikrafttræden den 1. januar 2014. Det er

hensigten i bekendtgørelse at fastsætte regler om, at penge- og realkreditinstitutterne udleverer finansielle nøgleoplysninger første gang til andelsboligforeningerne primo januar 2014.