

Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter
Holmens Kanal 22
1060 København K

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50

DATO: 22. februar 2013
SAGSNR.: 2013 - 486
ID NR.: 224106

boliglov@mbbl.dk

Høring - over forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber – ministeriets j. nr. 2012-2973

Ved e-mail af 06-02-2013 har Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Indledningsvis bemærkes, at høringsmaterialet er fremsendt med en frist på 18 dage til afgivelse af et svar.

Advokatrådet skal hertil bemærke, at en sådan frist i realiteten udelukker en nærmere stillingtagen til de forslag, der er indeholdt i høringsmaterialet. Det må på den baggrund påregnes, at en række myndigheder og organisationer reelt ikke har mulighed for at udfylde den funktion som høringspart, som det lovforberedende arbejde normalt trækker på som led i kvalitetssikringen af ny regulering og som led i en almindelig, demokratisk proces.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:

Ad § 1, nr. 2 om karenstid for værdiansættelsen og ikrafttrædelsesbestemmelsen i § 2, stk. 2

Forslaget hilses velkommen.

Det bør overvejes, om tidspunktet for foreningens stiftelse bør være udgangspunktet for beregningen af de 3 års karenstid. En forening kan stiftes længe før overdragelsen, og det må antages, at prisen er udtryk for værdien på aftaletidspunktet. De 3 år bør derfor begynde på tidspunktet for overtagelse af ejendommen eller på tidspunktet for accept af købstilbud.

Det fremgår ikke af ikrafttrædelsesbestemmelsen, at bestemmelsen om den 3-årige karenperiode for værdiansættelsen skal være gældende for foreninger, der er *stiftet eller har erhvervet udlejningsejendommen* efter 1. juli 2013.

Den 3-årige karenperiode har således i henhold til ordlyden af ikrafttrædelsesbestemmelsen virkning for andelsboligforeninger fra 1. juli 2013 – uanset om andelsboligforeningen er stiftet og har erhvervet udlejningsejendommen før dette tidspunkt.

En andelsboligforening, der har erhvervet udlejningsejendommen eksempelvis 1. juli 2012, omfattes derfor af reglen om, at foreningen i en 3-årig periode efter foreningens stiftelse alene kan værdiansætte andelsboligforeningens ejendom til den pris, andelsboligforeningen har betalt for ejendommen.

De foreninger, hvor andelene er handlet til en højere pris end ved en fastsættelse efter anskaffelsesprisen, eller hvor andelsboligforeningen vil kunne opnå en højere pris ved salg af tidligere udlejede lejligheder, vil derfor få problemer, idet loven vil få tilbagevirkende kraft og omfatte foreninger stiftet siden 1. juli 2010.

Bestemmelsen bør derfor kun omfatte andelsboligforeninger, der accepterer et købstilbud efter ikrafttrædelsen subsidiært efter lovforslagets fremsættelse.

Ad § 1, nr. 4 om oplysningspligt

Forslaget hilses velkommen.

Det har ofte vist sig vanskeligt at få udleveret den dokumentation, som er nødvendig for en seriøs rådgivning af en andelsboligkøber. Dette er en medvirkende årsag til, at professionel rådgivning i forbindelse med køb af andelsboliger bliver mere omkostningskrævende end nødvendigt og derfor kan blive valgt fra.

Det er vigtigt, at nøgletal bliver fulgt op af ret til dokumentation og med sanktioner ved manglende opfyldelse. Både for så vidt angår udlevering fra andelsboligforening til sælger og fra sælger/formidler til køber/købers rådgiver.

Ud over det, der allerede er nævnt i forslaget, bør det sikres, at valuarvurderinger, der ligger til grund for værdiansættelsen, udleveres i fuldt omfang samt om forestående eller igangværende vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Det kan være nødvendigt at udlevere mere end de seneste generalforsamlingsbeslutninger. Endvidere bør der gives oplysning om verserende nævns- eller retssager samt om tidligere udlejning af lejligheden, der kan medføre krav. Låneoplysningerne bør klart angive hæftelsen for den enkelte andelshaver.

Ad § 2, stk. 3 om ikrafttræden af bestemmelsen udvidet oplysningspligt

Ikrafttrædelsen vil strække sig over meget lang tid. Starter et regnskabsår den 1. december vil regnskabsgodkendelsen for 2013/2014 kunne foreligge langt ind i 2015. Oplysningspligten bør gælde for regnskabsår, der slutter efter 1. juli 2013.

Med venlig hilsen


Torben Jensen