

Til høringsparterne, jf. vedlagte høringsliste

6. december 2017

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (mere robuste andelsboligforeninger)

Erhvervsstyrelsen anmoder hermed om bemærkninger til vedhæftede udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Udkastet indebærer:

1. Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger
2. Finansiering af en andelsboligforening
3. Forældelsesfrist ved rådgivning om lån og kreditter
4. Andelshavers overgang til lejer ved konkurs
5. Valuarvurderinger
6. Driften af en andelsboligforening
7. Ophævelse af forældelsesfrist på 6 måneder

Ad. 1

Med lovforslaget foreslås en lovændring af § 3 a, så stiftelsesbudgettet dækker en periode på mindst 15 år, imod de nuværende 10 år. Det foreslås tillige at indføre krav om, at en andelsboligforening ved stiftelse skal udarbejde en vedligeholdelsesplan, som skal dække en periode på minimum 15 år. Erhvervsministeren får hjemmel til at fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsesplanen og retningslinjer for, hvordan en forening udarbejder en fyldestgørende vedligeholdelsesplan.

Ad. 2

Med lovforslagets foreslås indført bestemmelse, der begrænser en andelsboligforenings muligheder for at finansiere ejendommen med afdragsfrie lån ved stiftelse af en andelsboligforening.

Ad. 3

Med lovforslaget foreslås indført bestemmelse om, at forældelsesfristen er 6 år for rådgivning om lån og kreditter, hvor rådgivningen er ydet af en virksomhed omfattet af lov om finansiel virksomhed, advokater, godkendte revisorer, administratorer eller andre, der erhvervsmæssigt yder sådan rådgivning.

Ad. 4

Med lovforslaget foreslås en ændring af § 4, så huslejeniveauet for den tidligere andelshaver ved konkurs kan fastsættes til et beløb, der ikke overstiger et gennemsnit af boligafgiften for den forudgående 4 årige periode, ligesom udlejer

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Tlf. 35 29 10 00

Fax 35 29 10 01

CVR-nr 10 15 08 17

E-post erst@erst.dk

www.erst.dk

ERHVERVS MINISTERIET

ikke kan stille krav om betaling af forudbetalt leje og depositum hos en andels-haver, der overgår til at blive lejer. Med lovforslaget foreslås tillige en tidsbe-grænsning af bestemmelsen, således at der kun kan kræves en husleje af bolig-afgiften svarende til den forudgående 4 årige periode, i en periode på højest 6 år. Herefter gælder lejelovgivningens regler.

Ad. 5

For at sikre mere retvisende valuarvurdering bemyndiges erhvervsministeren til at fastsætte nærmere regler om, hvilke personer der kan udarbejde en valuar-vurdering, samt nærmere regler om udarbejdelsen af vurderingen. Med lov-forslagets foreslås en ændring af § 5, stk. 2, litra b, så kravet om at en valuar-vurdering 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.

Ad. 6

For at understøtte bestyrelsen i den daglige drift af andelsboligforeningen, ind-føres der i andelsboligloven en bestemmelse, der præciserer bestyrelsens opga-ver og ansvar. Bestyrelsen skal bl.a. på den årlige generalforsamling fremlægge skema med centrale økonomiske nøgleoplysninger om foreningen. Det foreslås tillige, at indføre en bestemmelse om generalklausul for at undgå beslutninger, som åbenbart er egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshavers eller andelsboligforeningens bekostning.

Ad. 7

Med lovforslaget foreslås bestemmelsen om den særlige forældelsesfrist på 6 måneder i andelsboliglovens § 16, stk. 3, 2. og 3. pkt. ophævet, således at foræl-delsesfristen for krav om tilbagebetaling af overpris er omfattet af den generelle forældelsesfrist på 3 år.

Eventuelle bemærkninger til udkastet bedes være Erhvervsstyrelsen i hænde se-nest **fredag den 5. januar 2018**.

Høringsvarene bedes sendt til boligreguleringogejendomsmaegling@erst.dk med kopi til julryt@erst.dk og hendav@erst.dk.

Eventuelle spørgsmål vedrørende lovforslaget kan rettes til Julie Rytter Jakobsen (tlf. 35 29 14 44) eller Henrik Davidsen (tlf. 35 29 14 62).

Med venlig hilsen

Julie Rytter Jakobsen
Fuldmægtig