



Efter afstemningen i Folketinget ved 2. behandling den 17. maj 2018

Forslag

til

Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, lov om leje, lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

(Mere robuste andelsboligforeninger)

§ 1

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 447 af 21. marts 2015, foretages følgende ændringer:

1. I § 3 a, stk. 1, 2. pkt., ændres »10 år« til: »15 år«.

2. § 3 b affattes således:

»§ 3 b. Inden indgåelse af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom skal der foreligge en vedligeholdelsesplan for ejendommen for en periode på mindst 15 år regnet fra tidspunktet for erhvervelsen af ejendommen.

Stk. 2. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om indholdet af og proceduren for udarbejdelsen af en vedligeholdelsesplan og om efterfølgende opdatering af denne.«

3. Efter § 3 b indsættes:

»§ 3 c. Ved en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom i forbindelse med foreningens stiftelse kan andelsboligforeningen, for så vidt angår finansieringsaftaler, der ydes mod sikkerhed inden for 80 pct. af købesummen for ejendommen, kun indgå aftale om afdragsfrihed for op til 40 pct. af købesummen.

Stk. 2. For så vidt angår lån eller kreditter, som i forbindelse med en andelsboligforenings stiftelse er etableret mod sikkerhed inden for 80 pct. af købesummen for ejendommen, og for hvilke der er aftalt afdrag, kan en andelsboligforening ikke før 3 år efter lånets udbetaling eller kredittens stiftelse indgå aftale om omlægning til en låneaftale med afdragsfrihed.

§ 3 d. Krav om erstatning for rådgivning om lån og kreditter til en andelsboligforening, hvor rådgivningen er ydet

af virksomheder omfattet af lov om finansiel virksomhed, advokater, godkendte revisorer, administratorer eller andre, der erhvervmæssigt yder sådan rådgivning, forældes efter 6 år.

§ 3 e. En andelsboligforening skal være registreret i Det Centrale Virksomhedsregister.«

4. I § 4 indsættes som stk. 3-9:

»Stk. 3. Den, der erhverver en andelsboligforenings ejendom på tvangsauktion eller fra en andelsboligforenings konkursbo, kan alene fastsætte lejen for den, som på overtagelsestidspunktet var andelshaver, efter bestemmelserne i stk. 4-7.

Stk. 4. Lejen for en tidligere andelshaver i en ejendom omfattet af stk. 3 kan fastsættes efter lejelovgivningens regler, hvortil kan lægges et tillæg. Tillægget kan højst svare til forskellen mellem en leje beregnet efter lejelovgivningens regler og den boligafgift, der gennemsnitligt har været opkrævet i en 4-årig periode forud for en erhvervelse efter stk. 3, hvor det lejede har haft status som andelsbolig.

Stk. 5. Er lejen fastsat med et tillæg efter stk. 4, kan udlejereren med 3 måneders skriftligt varsel til lejeren bestemme, at lejen i stedet fastsættes efter lejelovgivningens regler. Udlejerens beslutning efter 1. pkt. er bindende.

Stk. 6. Bestemmelsen i stk. 4 gælder også for fastsættelse af lejen for en tidligere andelshaver, der, efter at ejendommen er erhvervet af en ny ejer, bytter med en lejer af en anden beboelseslejlighed i ejendommen efter lejelovens regler om bytteret.

Stk. 7. Et tillæg efter stk. 4 kan opkræves for en periode på højst 6 år regnet fra tidspunktet for ejerskiftet.

Stk. 8. Den, der erhverver en andelsboligforenings ejendom efter stk. 3, kan ikke kræve betaling af forudbetalt leje

eller depositum af den, som på erhvervelsestidspunktet var andelshaver.

Stk. 9. Uenighed om fastsættelse af leje og om betaling af forudbetalt leje og depositum afgøres af huslejenævnet, jf. reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.«

5. § 5, *stk. 2, litra b*, affattes således:

»b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.«

6. I § 5 indsættes som *stk. 15*:

»*Stk. 15.* Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke personer der kan udarbejde en vurdering som nævnt i § 5, *stk. 2, litra b*, og om udarbejdelsen af vurderingen.«

7. Efter § 6 b indsættes:

»§ 6 c. Bestyrelsen i en andelsboligforening varetager den daglige ledelse af foreningen, udfører generalforsamlingens beslutninger og påser som minimum, at

- 1) bogføring og regnskabsforelæggelse foregår på en måde, der efter andelsboligforeningens forhold er tilfredsstillende,
- 2) bestyrelsen løbende fra administratoren eller kassereren modtager orientering om andelsboligforeningens finansielle forhold,
- 3) administratoren udøver sit hverv over for andelsboligforeningen på behørig måde,
- 4) andelshaverne modtager orientering om foreningens forhold, når der er behov herfor,
- 5) andelsboligforeningens ejendom vedligeholdes forsvarligt i overensstemmelse med foreningens budgetter og generalforsamlingens beslutninger og
- 6) der løbende sker en vurdering af foreningens økonomiske situation, herunder af foreningens likviditet og af udviklingen i egenkapital og andelspriser, med henblik på at sikre, at foreningen har det nødvendige kapitalgrundlag.

Stk. 2. For en andelsboligforening stiftet den 1. juli 2018 eller senere skal bestyrelsen endvidere påse, at andelsboligforeningens ejendom vedligeholdes i overensstemmelse med den vedligeholdelsesplan, der senest har været forelagt på foreningens generalforsamling. Bestyrelsen skal tillige påse, at vedligeholdelsesplanen dækker en periode på mindst 15 år og opdateres mindst hvert 5. år.

Stk. 3. Bestyrelsen skal på den årlige generalforsamling fremlægge et skema med centrale nøgleoplysninger om foreningen.

Stk. 4. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke centrale nøgleoplysninger, herunder brug af skema, om andelsboligforeningen der efter *stk. 3* skal fremlægges på den årlige generalforsamling.«

8. Efter § 7 h indsættes i *kapitel 2*:

»§ 7 i. På en andelsboligforenings generalforsamling må der ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe.«

9. § 16, *stk. 3, 2. og 3. pkt.*, ophæves.

10. § 16, *stk. 4, 2. pkt.*, ophæves.

§ 2

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 227 af 9. marts 2016, som ændret senest ved § 1 i lov nr. 1561 af 19. december 2017, foretages følgende ændring:

1. I § 106, *stk. 1*, indsættes som *nr. 12*:

»12) Tvister om fastsættelse af husleje og betaling af forudbetalt leje og depositum efter § 4 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.«

§ 3

I lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 1228 af 3. oktober 2016, som ændret ved lov nr. 1562 af 19. december 2017, foretages følgende ændringer:

1. § 54, *stk. 8*, affattes således:

»*Stk. 8.* *Stk. 4* og *5* gælder ikke for ejendomme omfattet af § 18 a, *stk. 1*, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene og ejendomme omfattet af § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.«

2. I § 109 indsættes som *stk. 11*:

»*Stk. 11.* § 175, *stk. 3* og *4*, i lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, gælder ikke for ejendomme omfattet af § 18 a, *stk. 1*, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene og ejendomme omfattet af § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.«

§ 4

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 810 af 1. juli 2015, som ændret ved § 2 i lov nr. 1879 af 29. december 2015 og § 21 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, foretages følgende ændring:

1. I § 18 a indsættes efter *stk. 2* som nyt stykke:

»*Stk. 3.* *Stk. 1* gælder ikke for ejendomme omfattet af § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.«

Stk. 3 bliver herefter *stk. 4*.

§ 5

Loven træder i kraft den 1. juli 2018.

§ 6

Stk. 1. Den, der ved lovens ikrafttræden opfylder uddannelseskrauet for at kunne foretage en vurdering som nævnt i § 5, stk. 2, litra b, som affattet ved lov nr. 379 af 20. maj 1992, bevarer adgangen hertil.

Stk. 2. § 3 c som affattet ved denne lovs § 1, nr. 3, har virkning for en andelsboligforening, som den 1. juli 2018 eller senere indgår en finansieringsaftale, der ydes mod sikkerhed i fast ejendom.

Stk. 3. § 3 d som affattet ved denne lovs § 1, nr. 3, har virkning for krav om erstatning for rådgivning om lån og kreditter til en andelsboligforening, hvor rådgivningen er ydet den 1. juli 2018 eller senere af virksomheder omfattet af lov om finansiel virksomhed, advokater, godkendte revisorer, administratorer eller andre, der erhvervsmæssigt yder

sådan rådgivning. For krav om erstatning, hvor rådgivningen er ydet før den 1. juli 2018, finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Stk. 4. Ophævelsen af § 16, stk. 3, 2. og 3. pkt., i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. denne lovs § 1, nr. 9, har virkning for aftaler om overdragelse af en andel i en andelsboligforening, overdragelse af en aktie i et boligaktieselskab eller overdragelse af en anpart i et bolig-anpartsselskab indgået den 1. juli 2018 eller senere. For aftaler om overdragelse, der er indgået før den 1. juli 2018, finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Stk. 5. Regler fastsat i medfør af § 18 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 810 af 1. juli 2015, forbliver i kraft, indtil de ophæves eller afløses af forskrifter udstedt i medfør af § 18 a, stk. 4.