

## **AB i Krise**

Den 21. marts 2017

### **Notat**

#### **vedrørende arbejdsgruppen om ansvarlig drift af andelsboligforeninger**

Det fremgår af kommissoriet, at formålet med arbejdsgruppens arbejde er at skabe et solidt grundlag for en sund og stabil andelsboligsektor.

Vi kan tilslutte os formålet og bidrager hertil med konkrete forslag i slutningen af dette notat.

#### **Bemærkninger til kommissoriet og arbejdsgruppen**

Af kommissoriet fremgår, at arbejdsgruppen skal komme med konkrete anbefalinger til, hvilke regler der bør gælde for:

- 1) Andelsboligforeningernes bestyrelser vedrørende ansvarlig drift af andelsboligforeningen.
- 2) Ekstern rådgivning i andelsboligforeningen, herunder krav til rådgiverne.
- 3) Stiftelse af en andelsboligforening.
- 4) Andelshavernes vilkår ved overgangen fra andelshaver til lejer (andelsboliglovens § 4).

Arbejdsgruppen skal tage stilling til, hvorvidt anbefalingerne skal være af vejledende karakter eller lov-fæstes, og hvorvidt anbefalingerne eventuelt kun skal gælde for andelsboligforeninger af en vis størrelse.

Indledningsvis vil vi gerne kommentere kommissoriet om "ansvarlig drift" af andelsboligforeninger og nogle aspekter omkring andelsboligforeningers forhold, som har præget debatten. I samme forbindelse kan vi ikke undgå at komme ind på uansvarlighed, nemlig den manglende ansvarlighed, der har præget den finansielle sektors långivning.

I kommissoriet kan man læse, at ABF og FinansDanmark mener, at "sagerne" i AB Hostrups Have, AB Duegården og AB Bangsbohus, alle Frederiksberg, har medført øget risiko for en generel forringelse af finansieringsmulighederne i andelsboligsektoren, både ved renoveringsarbejder og ved stiftelse, og at det kan gå ud over ellers sunde andelsboligforeninger og andelsboligsektoren generelt.

Der er efter vores opfattelse intet belæg for disse påstande.

**Kommissoriet tager udgangspunkt i en fejlagtig antagelse om, at de økonomiske problemer i nogle foreninger skyldes uforvarlig drift. Både AB Bangsbohus og AB Duegården blev i 2013 forsøgt taget til brugeligt pant i forsøg på at overtage styringen af foreningerne. Påstanden blev afvist af retten med den begrundelse, at der var tale om forsvarlig drift og at de økonomiske problemer ikke kunne henføres til driften.**

Tabrisikoen på lån til andelsboligforeninger er ikke forøget efter Højesterets kendelse. Men at der er nogen, der skal betale for den manglende ansvarlighed dele af den finansielle sektor har udvist over for nystiftede andelsboligforeninger, er åbenbart og uundgåeligt.

Andelsboligsektoren er i bund og grund en solid sektor, hvilket det tidligere Ministerium for By, Bolig og Landdistrikter dokumenterede i en webfakta fra ministeriet, hvoraf det fremgår, at sektorens samlede gæld ultimo 2013 var på 45% af den offentlige ejendomsvurdering.

Andelsboligforeninger med en sund økonomi vil se sig om efter – eller få tilbudt – andre kreditfaciliteter, hvis de har behov for at låne.

En mindre del af andelsboligforeningerne, svarende til 8-9% af alle foreninger, har gæld der overstiger den offentlige ejendomsvurdering. Hovedparten af disse foreninger er stiftet mellem 2000 og 2009.

Mange af disse relativt nye foreninger fik risikofulde finansielle instrumenter, som swap og rentetrapper, under betegnelsen rentesikring.

Kreditgiverne så stort på lovgivningen om belåning af andelsboligforeningers ejendomme (se eksempelvis den medsendte beskrivelse af overbelåningen i AB Duegården).

Der har altså været tale om kreditgivning med stor risikovillighed. Stor risikovillighed giver som regel også stort afkast, men medfører også stor risiko for tab. Det er de tab kreditorerne nu oplever i forbindelse med at flere foreninger er gået konkurs. En risikovillighed som Nykredit efterfølgende har fortrudt.

Det følger af et fornuftigt princip om, at ansvaret for kreditgivningen alene hviler på kreditor. Og det følger af Andelsboliglovens § 4, at beboerne i tilfælde af konkurs forbliver som lejere i ejendommen. Denne bestemmelse bør ikke i sig selv medføre tab for kreditorerne. For långiverne gælder, at de kun må belåne en andelsboligejendom ud fra, hvad ejendommen kan indbringe af indtægter som udlejningsejendom. På den måde dækker pantet under alle omstændigheder foreningens realkreditgæld. Det vil sige, at hvis kreditforeningen har overholdt lånebekendtgørelsen, så vil overgangen efter konkurs til udlejningsejendom ikke have negative konsekvenser for långiver. For øvrige kreditorer må man formode, at der er taget højde for risikoen, og at det er afspejlet i de renter foreningen må betale for lån. Ved at kigge på lånerenten for bankkreditter til andelsboligforeninger kan man forsikre sig om, at dette også er tilfældet. Derfor må et tab som følge af, at nogle foreninger går konkurs, være inden for den risiko, der er indeholdt i forsvarlig bankdrift.

I kommissoriet peges på en stigende tendens til at kræve personlig hæftelse, fordi den enkelte andelshaver har et incitament til at lade foreningen gå konkurs.

Vi bestrider, at andelshaverne har et incitament til at lade foreningen gå konkurs.

Ingen andelsboligforening går frivilligt konkurs. Ved konkursen mister andelshaverne deres indskud og medbestemmelse over den fælles beboelsesejendom, ligesom den mangeårige forhøjede udgift ved at være andelshaver og bo i ejendommen, i form af boligafgift, er spildt. Merudgiften for den højere boligafgift siden stiftelsen kan for den enkelte andelshaver være over 500.000 kroner. Hvis der er mulighed for at fortsætte andelsboligforeningens drift, er det vores erfaring, at ingen andelshavere ønsker at blive lejere igen.

Konkurs er sidste og eneste udvej for en andelsboligforening, hvis den ikke har kunnet opnå en løsning med sine kreditorer. Det kunne AB Duegården ikke med Nykredit. Men det kunne eksempelvis AB Bangsbohus med Danske Bank.

Konkurs er ikke forårsaget af uansvarlig drift eller incitamenter hos andelshaverne, men er en uundgåelig konsekvens af stiftelsesgrundlaget.

”Driften havde fra første dag været finansieret ved gældsætning. Den aktuelle situation var, at der ikke var balance mellem indtægter og udgifter, at der ikke var midler til at udbedre vedligeholdelseefterslæbet, herunder udskiftning af rør, renovering af klimaskærmen og rensning af varmtvandsrør for legionellabakterier, og at gælden ville være stigende i de næste mange år.” (Højesteret, 11. maj 2016, sag 189/2015, AB Duegården – Nykredit).

Højesteret slog i sag 189/2015 fast, at i AB Duegårdens situation var der en forpligtelse til at indgive konkursbegæring. AB Duegården havde ikke misligholdt aftaler eller ejendom, men havde arbejdet inden for gældende regler og på basis af de vedtægter for foreningen, som var gældende, da Nykredit ydede realkreditlån og påtog sig en dengang ukendt risiko ved at sælge foreningen en swapaftale. Højesteret slog også fast, at en aftale kræver to parter og understregede, at en kreditor ikke kan forpligte en skyldner til at acceptere en aftale på vilkår dikteret af kreditor. Nykredit kunne dermed ikke, som det tidligere var sket, midlertidigt gøre foreningen solvent ved afgivelse af en énsidig, tvivlsom erklæring.

Man kan derfor sige, at der er udvist ansvarlighed i foreningerne, men uansvarlighed i långivningen. Ved stiftelsen har rådgiverne (stiftende advokater, revisorer, valuarer, administratorer) svigtet eller måske direkte deltaget i uansvarlighederne. Mange af disse nystiftede foreninger skulle aldrig have været stiftet.

AB Duegården indgav allerede i august 2011 egenbegæring om konkurs, men blev i 2012 fundet solvent af skifteretten. At konkursen først blev endelig 5 år senere, skyldtes at foreningen afventede Højesterets afgørelse i en anden sag, hvor Skifteretsafdelingen i Sø- og Handelsretten blev kendt inhabil i sager vedrørende andelsboligforeninger. Det forhold, at skifteretten, som noget nyt, gjorde kreditor til part i andelsboligforeningers konkurssager, bidrog til det langvarige sagsforløb.

Det er således ikke med andelsboligforeningernes gode vilje, at disse konkurssager er blevet gjort til langvarige, voldsomt komplicerede sager ved domstolene. AB Duegården var lige så insolvent i 2011 som den var i 2016.

Med højesteretsafgørelsen er det slået fast, at en andelsboligforening ikke er forpligtet til at basere sin drift på øget gældsætning, og at konkurs dermed i disse situationer er en risiko for de finansielle supermarkeder.

Hvis Nykredit blot havde overholdt lovgivningen, ville Nykredit ikke have stået med de problemer, koncernen i dag står med på andelsboligområdet. Formentlig har man troet, at priserne ville fortsætte opad og opad, så overbelåningen efter nogen tid blev skjult i prisstigninger.

Kommissoriet nævner, at ”i de større sager” har der været eksempler på, at et mindretal i en forening har forsøgt at modsætte sig konkurs. Det kan enhver andelshaver gøre, når spørgsmålet sættes på generalforsamlingens dagsorden. Men det er uforståeligt, at det nævnes i kommissoriet.

Af loven fremgår, at de ejendomme kommissoriet vedrører, skal vurderes som udlejningsejendomme. En kreditforening og et finansielt supermarked skal basere sin långivning på, at ejendommen er en udlejningsejendom. Bestemmelsen sikrer, at i tilfælde af, at en andelsboligforening af den ene eller anden årsag opløses og andelshaverne fortsætter som lejere i henhold til Andelsboliglovens §4, så risikere kreditforeningen ikke tab.

Andelsboliglovens §4 sikrer på den anden side andelshaverne, så de – på lige fod med eventuelle lejere i ejendommen – har et sted at bo. Bestemmelsen sikrer samtidig, at den finansielle sektor ikke har en fordel i, at foreningen opløses.

Vi må kraftigt advare imod at gøre Nykredits selvskabte problemer i forhold til en relativt lille gruppe andelsboligforeninger, hvor Nykredit har optrådt uansvarligt, til alle andelsboligforeningers problem. Eller til hele samfundets problem.

De overbelånte og nødlidende andelsboligforeninger har valgt at gå rettens vej. Grundlæggende set er lovgivningen god nok, men efterhånden som sagerne er kommet gennem retssystemet, har den finansielle sektor med stor skarpsindighed fundet nye tvivlstilfælde som kræver domstolenes stillingtagen.

En del andelsboligforeninger har afventet Højesterets afgørelse i 2016 i sagen mellem Nykredit og AB Duegården. Det er urimeligt og i strid med en grundlæggende forudsætning om, at der ikke lovgives med tilbagevirkende kraft, hvis der af arbejdsgruppen stilles forslag om at ændre på balancen mellem den risiko, der tages af andelshavere og den risiko, der tages af långiver.

Der er fortsat en række udestående tvister, som kommer for domstolene i de kommende år. Nogle af dem kendes allerede på nuværende tidspunkt. Højesteret skal i denne måned behandle AB Trylleskovens sag om forældelse vedrørende swaprådgivning, og i september 2017 tage stilling til AB Engskovens swapsag mod Jyske Bank og nogle andelshavere i AB Klostergårdens sag mod Nordea om, hvornår andelshavere bliver lejere efter konkurs: når konkursdekretet er endeligt eller når ejendommen er solgt. Dernæst kommer tvisten om, hvilken husleje der skal betales af andelshavere efter foreningens konkurs. Seneste skud på stammen er et forsøg på at gøde jorden for en opfattelse af, at ABL § 4 juridisk set er en meget indviklet paragraf. I København omgår den finansielle sektors advokater Huslejenævnet og ser stort på alle afgørelser (AB Klostergården). Problemet her kan være, at skaden allerede er sket, inden retten får talt.

Såfremt arbejdsgruppen foreslår, at lejere - der tidligere har været andelshavere - skal betale en højere leje end øvrige lejere, vil det have vidtrækkende konsekvenser, og forslaget vil stride mod princippet i Boligreguleringslovens §5, stk. 9, om at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. Hvis først denne regel fraviges i områder der er reguleret af loven, åbnes der op for differentieret leje, der for alvor vil presse huslejen op til skade for de svage i samfundet. Det er lejeretligt uvedkommende, at nogle lejere tidligere har været andelshavere.

Der er en større gruppe andelshavere i nødlidende andelsboligforeninger eller andelsboligforeninger under konkurs, som efter stiftelsen har købt en andel for et langt højere beløb end de lejere, der stiftede andelsboligforeningen. Disse andelshavere betaler en månedlig boligafgift + renter/afdrag af andelsboliglån. I tilfælde af konkurs ændrer banken lånet fra et andelsboliglån til et forbrugslån, der har en langt højere rente. Disse andelshavere vil blive økonomisk meget hårdt ramt af et forslag om at fastsætte huslejen på samme niveau som boligafgiften. Et andelsboliglån på 0,8 mio. kr., konverteret til et forbrugslån med en rente på 15 %, vil give en månedlig rentebetaling på 10.000 kr. oven i huslejen. Det er en husleje de færreste andelshavere vil kunne betale.

Vi vil samtidig henlede opmærksomheden på, at andelshaverne i en række situationer befinder sig i et juridisk limbo, hvor de ingen retssikkerhed har. Under konkurs, rekonstruktion og brugeligt pant er foreningens vedtægter sat ud af kraft og andelshavernes rettigheder og pligter som andelshavere er begrænset udelukkende til at betale boligafgift. Beskyttelse som lejere eksisterer heller ikke.

Som retstilstanden er i dag, opretholdes en række andelsboligforeninger med endeligt konkursdekret som andelsboligforeninger, udelukkende med det ene formål at opkræve en boligafgift der i alle tilfælde er højere end den omkostningsbestemte husleje. Andelshavernes rettigheder er sat ud af kraft, såsom retten til at indkalde til generalforsamling eller blot at få oplysning om, hvem der er medlemmer af foreningen. I det hele er foreningslivet ophørt, hvilket er analogt med aktieselskaber og andre juridiske enheder, der går konkurs.

Vi anser det for en krænkelse af den grundlovssikrede foreningsfrihed, at borgerne tvangsmæssigt er medlemmer af en forening, de efter vedtægterne lovligt har besluttet opløst. Det er krænkende for retsbevidstheden, at kreditor tillades at trække konkursen ud i mange år, med det ene formål at indkræve en boligafgift der er højere end den omkostningsbestemte husleje.

Vi vil som tidligere nævnt advare mod, at arbejdsgruppen fremkommer med anbefalinger, der flytter risikoen for den finansielle sektors uansvarlige långivning over på andelshaverne, eksempelvis ved at påtvinge andelshaverne personlig hæftelse eller ved at forringe andelshavernes situation, eksempelvis ved ændring af andelsboliglovgivningens § 4, hvor man enten dikterer en anden husleje end foreskrevet i boligreguleringsloven eller foreslår andelshaverne sat ud af deres lejligheder i tilfælde af konkurs.

I sidste ende kan det resultere i, at andelshavere bliver sat på gaden med en stor, personlig gæld, uden bolig.

Den finansielle sektors strategi har bl.a. været at forsøge at få smidt andelshavere ud og erstatte dem med mere velbeslåede personer, der kan og vil betale det, der forlanges (eksempelvis i AB Doktorparken, Hobro). Hvis der gives mulighed for det, vil denne kyniske og brutale strategi muligvis kunne virke for Nykredit i storbyerne, hvor der er boligbobler og stor efterspørgsel efter lejligheder, men den vil ikke virke overfor de mange små andelsboligforeninger, spredt over hele landet. Andelene er for dyre og boligafgiften for høj, i forhold til det lokale husleje- eller boligprisniveau. I storbyerne vil strategien samlet set gøre det dyrere at bo, og byernes mangfoldighed i sammensætningen af befolkningen bliver reduceret.

Vi finder det besynderligt, at AB Bangsbohus er nævnt i kommissoriet som årsag til øget risiko for en generel forringelse af finansieringsmulighederne i andelsboligsektoren.

AB Bangsbohus burde tværtimod betragtes som en solstrålehistorie, der viser vejen frem for alle andre foreninger i krise og deres kreditorer.

I AB Bangsbohus lykkedes det for foreningen og kreditorerne, Realkredit Danmark og Danske Bank, at opnå enighed om en aftale til glæde for begge parter.

Aftalen betyder på den ene side, at kreditorerne har sløffet noget gæld, fjernet swaftalen og givet tilskud til forsømt vedligeholdelse og andelshaverne på den anden side har forpligtet sig til ikke at sætte boligafgiften ned, og at betale afdrag, bidrag og renter som aftalt. Aftalen indeholder alle de gode elementer, så som afdrag på gæld, penge til vedligeholdelse på GI-niveau og en beskeden andelskrone, der til sammen sikrer at foreningen kan fortsætte på fornuftige vilkår. Det er ikke og bliver aldrig en guldrandet aftale for andelshaverne, men den har skabt grundlag for, at foreningen inden for en overskuelig periode kan blive en bæredygtig forening.

Aftalen bygger på et ønske fra begge parter om at der skulle findes en løsning. Andelshaverne havde et ønske om at foreningen skulle fortsætte og kreditorerne havde et ønske om at begrænse deres tab mest muligt. Og aftalen tog udgangspunkt i realistiske budgetter

Danske Banks løsning i AB Bangsbohus viser, at det godt kan lade sig gøre at forhandle sig til en løsning på de vilkår der findes i dag.

Det er hverken i andelshavernes eller kreditorernes interesse, at en forening går konkurs og det er derfor tvingende nødvendigt, at der forhandles aftaler på plads, der minimerer tabene mest muligt for begge parter. Vi oplever, at viljen til forhandling ikke er til stede hos visse kreditorer, hvilket er årsagen til de konkurser, vi har set det seneste år. Der er ingen tvivl om, at tabet for begge parter havde været mindre, hvis foreningerne var fortsat som bæredygtige foreninger. Vi finder det som nævnt forkasteligt, hvis arbejdsgruppen foreslår regelændringer, der forbedrer kreditorernes økonomiske og retlige

stilling på bekostning af andelshaverne og det øvrige samfund, hvilket ikke blot vil ramme de økonomisk vanskeligt stillede foreninger, men alle andelsboligforeninger over en bred kam.

AB Hostrups Have er den tredje andelsboligforening, der er nævnt i kommissoriet. Man skal være opmærksom på, at også finansielle supermarkeder kan have incitament til at begære andelsboligforeninger konkurs. AB Hostrups Have var og er finansieret på samme måde som AB Duegården, men er 3 – 4 gange større. Den officielle begrundelse for Nykredits konkursbegæring i december 2016 var, at man ikke kunne tillade, at en andelsboligforening satte boligafgiften ned. Vores vurdering er, at den reelle begrundelse er, at Nykredit ønsker at undgå den retssag om swap, som foreningen havde taget skridt til at anlægge.

## **KONKRETE FORSLAG TIL FORBEDRING AF ANDELSBOLIGFORENINGERS DRIFT**

Billedligt talt er den finansielle sektor, især Nykredit, i sin iver efter at tjene mange penge, kørt over for rødt med alt for høj fart. Det gør ikke, at man skal fjerne trafiklys og give hastigheden fri. Tværtimod skal man forbedre trafiksikkerheden. Det er udgangspunktet for vores konkrete forslag.

ABiKrisens anbefalinger går overordnet ud på at sikre, at soliditeten i foreningerne øges, således at situationer hvor andelsboligforeninger bliver nødt til at gå konkurs minimeres. Det vil sikre både kreditorerne og andelshaverne, at risikoen for långivningen forbliver hos kreditorerne og ikke helt eller delvist overføres til andelshaverne. Det vil tillige medvirke til at sikre, at kreditorerne tilskyndes til at udvise ansvarlig lånevirkksomhed og at foreningerne/andelshaverne ikke bliver udsat for urimeligt pres fra kreditorerne, hvis der er en økonomisk gevinst for kreditorerne ved at lade en forening gå konkurs.

### **Kommissoriets punkt 1**

#### **Anbefalinger til, hvilke regler der bør gælde for Andelsboligforeningernes bestyrelser vedrørende ansvarlig drift af andelsboligforeningen**

Bestyrelsen skal sikre, at andelsboligforeningens real- og bankkreditter er delt mellem mindst to finansielle supermarkeder.

Vi foreslår følgende tilføjelse til Andelsboligloven: Ved låneomlægning, stiftelse eller førstkommende lejlighed skal bestyrelsen sørge for, at bank og realkredit adskilles, således at en andelsboligforening ikke har realkreditlån og banklån fra samme koncern.

Kreditvurderingen i nystiftede andelsboligforeninger i de sidste ca. 10 år har været meget angribelig og vi tror, at forslaget vil kunne modvirke overbelåning og spekulation i andelsboligsektoren. To kreditorer fra to finansielle koncerner er bedre for den finansielle stabilitet end én kreditor, og to kreditorer vil antageligt se kritisk på hinandens finansiering og så at sige holde hinanden inden for lovgivningens rammer.

Alternativt, eller som supplement til ovennævnte forslag, foreslås at foreningens hovedkreditor ikke samtidigt må yde andelsboliglån i samme forening. Forslaget skal sikre købere af en andelslejlighed, både ved stiftelse og i senere købs-/salgssituationer, en fornuftig kreditvurdering af en andelsbolig, der hviler på værdien af ejendommen/lejligheden, og ikke på kreditors øvrige engagement i ejendommen.

Forslagets relevans kan ses ud fra et konkret eksempel fra AB Hostrups Have, hvor en del potentielle købere af ledige andele i AB Hostrups Have ikke kunne opnå lån til køb af andelen i bankerne. Kun én bank, Nykredits, var villig til at yde lån til andelen. Nykredit begærede i 2016 andelsboligforeningen konkurs.

Vi foreslår forbud mod at optage swaplån og andre finansielle instrumenter i en andelsboligforening.

Swapaftaler findes formentlig i de fleste nødlidende andelsboligforeninger og har været stærkt medvirkende til, at det er gået så galt som det er gået. Finansielle instrumenter egner sig ikke til finansiering af private boliger, da de er alt for risikofyldte. Dette er slået fast af tidligere Nationalbank direktør Niels Bernstein allerede i 2010. Et forbud vil sikre en mere stabil økonomi i foreningerne.

For at sikre ansvarlig drift foreslås bestyrelserne at gennemgå vedtægterne, herunder at kontrollere kravene til lånoptagning og -omlægning og foreslå eventuelle vedtægtsændringer, således at optagning og omlægning af lån kun kan ske med kvalificeret flertal på generalforsamlingen.

For at undgå penge under bordet foreslås foreningerne at indføre åbne ventelister. Åbne ventelister kan evt. indføres ved lov.

Bestyrelserne bør løbende undersøge og overveje foreningens rådgiveres habilitet (administrator, advokat, revisor, byggesagkyndige).

## **Kommissoriets punkt 2**

### **Anbefalinger til, hvilke regler der bør gælde for ekstern rådgivning i andelsboligforeningen, herunder krav til rådgiverne**

Alle eksterne rådgivere (advokater, revisorer, administratorer, valuarer, byggesagkyndige) skal afgive habilitetserklæringer. Man kan ikke forvente, at rådgiverne selv gør opmærksom på eventuel inhabilitet.

Det foreslås at Erhvervsstyrelsen udarbejder en standardiseret habilitetserklæring, tilsvarende lægers, som kan anvendes.

Der stiftes stadig andelsboligforeninger på et uforsvarligt grundlag, af den samme kreds af advokater som stiftede før finanskrisen. Det skal derfor fremgå af habilitetserklæringen, hvilke andre andelsboligforeninger advokaten har stiftet.

Eksempelvis må rådgiverne ikke tilhøre eller arbejde for en ejendomsmæglerforening, som indgår i kreditors finansielle supermarked, eller på anden måde være afhængig af indtægter, provision og lignende fra kreditor. Rådgiverne må ikke være medlemmer af kreditors repræsentantskaber, bestyrelser eller andre tilknyttede organer.

Habilitetserklæringerne skal være offentligt tilgængelige.

## **Kommissoriets punkt 3**

### **Anbefalinger til, hvilke regler der bør gælde for stiftelse af en andelsboligforening**

Ved stiftelse skal mindst 10% af købsprisen dækkes af indskud fra kommende andelshavere.

Manglende indskud fra stifternes side har karakteriseret mange af de andelsboligforeninger i Hovedstadsområdet, der kort tid efter stiftelsen kom i økonomiske vanskeligheder, oftest på grund af vedligeholdelsesmangler. Det forhold, at lejerne kunne "komme gratis ind" har virket som lokkemad i mange nystiftede foreninger. Forslaget giver på sin side de stiftende andelshavere behov for solid, uvildig rådgivning og sikrer, at det er et økonomisk fundament i foreningen at værne om. Kravet om indskud kan begrænses til at angå den andel af ejendommen der overgår til andelsboliger, således at det beløb der skal betales kontant ikke er afhængig af, hvor mange lejere der ønsker at være med til at stifte

foreningen.

De 10-årige budgetter, der i dag indgår i stiftelsesgrundlaget, skal baseres på et 30-årigt realkreditlån med afdrag og renter. Budgettet må ikke vise underskud.

Forældelsesfristerne for rådgiveransvar ved foreningens stiftelse, rådgivning om finansielle ydelser, vedligeholdelse mv. forlænges til 15 år.

De sager der er og har været om nødlidende foreninger viser alle, at der har været problemer i foreningen fra starten. En lang række af disse problemer kan formentlig henføres til dårlig rådgivning i kombination med store overtalelsesevner ved stiftelsen, men da de der skal opdage problemerne og efterfølgende reagerer på dem, er beboere uden særlige regnskabsmæssige forudsætninger, har et utal af andelsboligforeninger oplevet, at når man endelig blev klar over de retsstridige forhold, så var krav mod rådgiverne forældet. Ofte er de samme personer fortsat som rådgivere for foreningen, og de har derfor intet incitament til at hjælpe foreningen til at forstå den rette sammenhæng, tværtimod.

Foreningerne må ikke have røde kreditfaciliteter. Gule kreditfaciliteter må maksimalt andrage 50 % af den samlede finansiering.

Kreditgiveren skal ved långivning sikre sig, at generalforsamlingen er bekendt med risici ved det tilbudte lån. Kreditinstituttet skal ikke kunne fraskrive sig dette ansvar ved alene at forhandlet långivning med foreningens bestyrelse eller økonomiske rådgiver.

Foreningens vedtægter skal som minimum indeholde en bestemmelse om at låneoptagelse og låneomlægning skal vedtages af generalforsamlingen med kvalificeret flertal.

Ejendommens vedligeholdelse skal budgetteres med GI-satser og vedligeholdelsesefterslæb skal beregnes særskilt. Vedligeholdelsesefterslæb er manglende vedligeholdelse fra fortiden og må derfor ikke modregnes i det almindelige vedligeholdelsesbudget, idet det blot skaber nyt vedligeholdelsesefterslæb.

Mange af de foreninger der har økonomiske problemer, er stiftet på budgetter for vedligeholdelse, der er langt lavere end GI-satserne, eksempelvis 20 % af det nødvendige budget. De manglende midler til vedligeholdelse er kort efter stiftelsen blevet et alvorligt problem for foreningerne.

Långivers kreditvurdering af andelsboligforeninger skal være offentligt tilgængelig. Øget gennemsigtighed vil være et værn mod overbelåning (§ 37 i bekg. om realkreditinstitutters værdiansættelse: "Det skal af lånesagen klart fremgå, på hvilke forudsætninger værdiansættelse og låneudmåling er foretaget."). Långivers kreditvurdering skal være offentlig tilgængelig på [www.andelsboliginform.dk](http://www.andelsboliginform.dk)

Andelsboligforeningernes regnskabsoplysninger på [www.andelsboliginform.dk](http://www.andelsboliginform.dk), som også fremgår af foreningernes årsrapporter, skal sammen med oplysningerne om værdiansættelse, låneudmåling og habilitetserklæringer være offentligt tilgængelige. De offentlige myndigheder har ikke haft overblik over omfanget af overbelåning og finansielle instrumenter i andelsboligsektoren. Det manglende overblik har vist sig at være en trussel mod den finansielle stabilitet. Det skal være muligt for offentligheden at skaffe sig indblik.

Før stiftelsen skal uafhængige ejendomsyndigere rådgivere have gennemgået ejendommen. Udgifterne til genopretning ved fejl og mangler skal fratrækkes købesummen.

#### **Kommissoriets punkt 4**

#### **Anbefalinger til, hvilke regler der bør gælde for andelshavernes vilkår ved overgangen fra andelshaver til lejer (andelsboliglovens § 4)**

Ved konkurs skal andelshavere sikres på samme måde, som lejere er sikret i henhold til lejelovens § 7.

Andelsboliglovens § 4 ændres, således at det klart fremgår, at andelshaverne bliver lejere på dagen for foreningens konkurs på vilkår svarende til øvrige lejeres, herunder huslejens størrelse. Det samme gælder, hvis ejendommen tages til brugelig pant eller tages under rekonstruktion. Anbefalingen flugter med de vilkår, der er forudsat i Finanstilsynets vilkår for långivning til andelsboligforeninger. Forslaget har dermed ingen økonomiske konsekvenser for långivere, der følger lovgivningen.

#### Bilag:

19980101 Kirsten Jacobsen om Realkreditsagen

20151007 Overbelåning af AB Duegården

20160511 Højesterets kendelse, sag 189-2015, AB Duegården – Nykredit

20150518 Bech-Bruun – Efter Duegården

20160830 Omfanget af Nykredits swap i andelsboligsektoren