

Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98

DATO: 3. januar 2018
SAGSNR.: 2017 - 3433
ID NR.: 500561

boligreguleringogejendomsmaegling@erst.dk + julryt@erst.dk + hendav@erst.dk

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

Ved e-mail af 6. december 2017 har Erhvervsstyrelsen anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:

Generelt

Det er Advokatrådets opfattelse, at det fremsatte lovforslag overordnet indebærer en række særregler, der til en hvis grad er unødige og komplicerende, og uforholdsmæssigt vanskeliggør stiftelsen af nye andelsboligforeninger.

Ændringsforslagene er i nogen grad baseret på enkelte skræmmeeksampler. Gennem 00'erne så man de første rigtige forekomster af konkurser og tvangsauktioner for andelsboligforeninger, og det har naturligt medført et ønske om at skærpe reglerne og på den måde undgå gentagelser.

Det er dog Advokatrådets opfattelse, at man ved nærværende forslag opstiller en række særregler, som overordnet allerede er dækket ind af lovgivningens øvrige mere generelle bestemmelser, hvilket giver en række utilsigtede retssikkerhedsmæssige konsekvenser.

Ad 1. Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger

Lovforslagets formulering lægger op til, at der ved stiftelse pålægges andelsboligforeninger at udarbejde vedligeholdelsesplaner på 15 år i stedet for 10 år, jf. § 3b, stk. 1. Samtidig skal vedligeholdelsesplanen for nystiftede andelsboligforeninger opdateres hvert 5. år, jf. § 6c, stk. 2, 2. pkt.

Det er imidlertid uklart, hvor længe forpligtelsen løber. Tages bestemmelsen efter ordlyden, er der tale om en evighedsforpligtelse, der pålægger nystiftede andelsboligforeninger at anvende omkostninger på en ny vedligeholdelsesplan hvert 5. år.

Ses der bort fra andelsboligforeninger med byfornyelseslån, som er undtaget fra reglerne, vil der ske en forskelsbehandling mellem eksisterende og nye andelsboligforeninger. Dette kan få afledte effekter, og der bør med lovforslaget tages konkret stilling til, hvordan denne potentielle forskelsbehandling håndteres på sigt.

Ad 2. Finansiering af en andelsboligforening

Hvilke krav, der stilles til typen af belåning i forbindelse med stiftelse af en andelsboligforening er overordnet en politisk beslutning, som ikke i sig selv giver anledning til retssikkerhedsmæssige bemærkninger. Det kan dog bemærkes, at forslaget ikke flugter med de regler, der ellers gælder på boligmarkedet, og de skærpede krav vil gøre det særdeles vanskeligt fremadrettet at stifte nye andelsboligforeninger.

Det er således Advokatrådets opfattelse, at kravene kan gøre tilbudspligten illusorisk. Man kunne i stedet stille krav om øget egenkapitalfinansiering.

Ad 3. Forældelsesfrist ved rådgivning om lån og kreditter

Lovforslaget lægger op til, at forældelsesfristen forlænges fra 3 til 6 år, for så vidt angår økonomisk rådgivning til andelsboligforeninger, jf. § 3 d.

Erfaringsmæssigt er ændring af forældelsesfrister altid retssikkerhedsmæssigt betænkelige, fordi det kan medføre, at personer eller enheder pludselig rammes af krav, som de med rette havde indrettet sig på var forældede. I forbindelse med udarbejdelsen af forældelsesloven i 2011 blev dette håndteret ved en række komplicerede overgangsregler, der skulle undgå at netop den situation opstod. Der er ikke taget stilling til dette med det nye lovforslag.

Det er endvidere Advokatrådets erfaring, at problemet i de retssager, som har været behandlet for domstolene vedrørende rådgivningskrav, ikke har været længden på forældelsesfristen. Det kan håndteres ved de allerede gældende regler i forældelsesloven. Problemet har været fortolkningen af, hvornår en andelsboligforening ”burde vide”, at der forelå et muligt krav for mangelfuld rådgivning, og altså hvorfra forældelsesfristen bør regnes.

Efter Advokatrådets opfattelse skal dette dog ikke imødegås ved en ændret forældelsesfrist. En særregel er traditionelt vanskelig anvendelig, og den skaber en anden retstilstand, fordi en lånerådgiver tilfældigvis har en andelsboligforening som kunde.

Udvidelsen bør derimod ske ved specificering af de allerede gældende regler i forældelsesloven, således at det er mere klart fra hvilket tidspunkt den allerede gældende forældelsesfrist på 3 år skal regnes. På den vis opnås det samme mål uden at skabe særtilstande på et givent retsområde.

Samtidig bør der tages endelig stilling til, om andelsboligforeningen behandles som forbrugere i finansielle sammenhænge, og således kun tilbydes de produkter, som forbrugere traditionelt har adgang til, og den beskyttelse som ydes dem i den sammenhæng. Havde dette været tilfældet tidligere, havde en lang række af de mere komplicerede låntyper og –instrumenter, som blev solgt ind til andelsboligforeninger i 00'erne, ikke været en mulighed.

Med en præcisering af ”burde viden” begrebet i forældelsesloven og af andelsboligforeningers forbrugerstatus, vil man efter Advokatrådets opfattelse komme langt nærmere målet om at holde finansielle rådgivere ansvarlige - uden utilsigtede retssikkerhedsmæssige konsekvenser.

Ad 4. Andelshavers overgang til lejer ved konkurs

Der er med det nye forslag taget endelig stilling til, hvordan lejen for andelshavere, som overgår til lejere ved tvangssalg eller konkurs, skal fastsættes. Dette er overordnet positivt og tiltrængt.

Det er dog et problem, at reglerne om lejefastsættelse er meget komplicerede i forvejen, og indførelse af endnu en ny lejeberegningsform må antages at føre til problemer og retssager.

Bestemmelsen er endvidere – tilsyneladende – formuleret som en maksimallejebestemmelse, og det er ikke klart, om den gælder ved siden af eller i stedet for andre lejefastsættelsesbestemmelser. I førstnævnte tilfælde vil bestemmelsen ikke være procesbesparende, da de verserende sager vedrører nedsættelse af huslejen til et lavere niveau.

Advokatrådet forstår bestemmelsen i § 4 således, at andelshaverne har en forlejeret (option) på at leje på de vilkår, som udlejer fastsætter i henhold til gældende lejelovgivning. Det er i den forbindelse fint at lægge yderligere rammer for lejevilkårene i form af reglerne for deposita, maksimal- eller minimalleje i en periode, men hvis bestemmelsen skal have en procesbesparende effekt, skal formuleringen være klarere.

Det bør også overvejes, om reglerne skal gælde ved et frivilligt salg. Hvis en andelsboligforening uden at være nødlidende enstemmigt vælger at opløse sig selv, og frasælge ejendommen, har de nu tidligere andelshavere også krav på at blive lejere hos den nye ejer af ejendommen, og de kan principielt have samme beskyttelsesbehov.

Ad 5. Valuarvurderinger

Formålet med de forøgede krav til de valuarer, som udfører vurderinger af andelsboligforeningers ejendomme, er at komme situationer med alt for højt vurderede ejendomme til livs.

Det er en politisk og til en vis grad prisværdig intention, og den skaber efter Advokatrådets opfattelse ikke nogen konkrete retssikkerhedsmæssige spørgsmål.

Ad 6. Driften af en andelsboligforening

Indførelse af en række konkrete bestyrelsesopgaver i det nye lovforslag er et forsøg på at højne forståelsen for og ensretningen af bestyrelsens opgaver i en andelsboligforening.

Retssikkerhedsmæssigt er det dog Advokatrådets bekymring, at så konkrete regler lægger et forholdsmæssigt stort ansvar over på en frivillig forenings bestyrelse, som i sin natur netop ikke er eller skal bestå af professionelle.

De økonomiske rammer en bestyrelse arbejder indenfor, og den indflydelse deres beslutninger kan have på enkelte andelshaveres privatøkonomi, gør det sandsynligt, at indførelse af så konkrete opgaver vil medføre en klar forøgelse af sager om erstatningskrav mod bestyrelsen og/eller enkeltmedlemmer.

Dette har næppe været formålet og henset til, at det erfaringsmæssigt allerede nu er vanskeligt at få frivillige andelshavere til at stille op til bestyrelsen, er det næppe heller en hensigtsmæssig udvikling.

Yderligere har man med lovforslagets § 7 indsat en generalklausul, som i vidt omfang svarer til det selskabsretlige (og foreningsretligt anerkendte) ligebehandlingsprincip.

Der kan dog være et særligt problem ved at kodificere princippet, netop når det kommer til andelsboligforeninger.

I mange vedtægter er indskrevet muligheden for, at generalforsamlingen med det relevante flertal kan ændre på indskudsfordelingen mellem andelshaveren med henblik på at sikre, at disse afspejler andelenes indbyrdes værdi. Dette er praktisk anvendeligt, fordi mange andelsboligforeninger af historiske grunde ikke har en sammenhæng mellem det oprindeligt indbetalte indskud, boligafgiften og den "andel" af foreningens formue, som en enkelt andelshaver rent faktisk har brugsret over.

En beslutning vedrørende dette vil dog principielt skaffe visse andelshavere en fordel, fordi deres andelsværdi forøges på bekostning af de øvrige andelshavere. Der kan argumenteres for, at en sådan beslutning netop ikke er utilbørlig, men det er i hvert fald et diskussionspunkt, som må antages at kunne føre til utilsigtede juridiske stridigheder.

Retssikkerhedsmæssigt er det uhensigtsmæssigt, at en andelsboligforening som har vedtaget et sæt vedtægter med den hensigt om nødvendigt at kunne ændre indskudsfordelingen, pludselig forhindres i dette af ny lovgivning.

Såfremt lovgiver ønsker at fastholde en kodificering af generalklausulen bør beslutninger, som er hjemlet i vedtægterne og dermed accepteret af de enkelte andelshavere ved deres indtræden i foreningen, konkret undtages.

Ad 7. Ophævelse af forældelsesfrist på 6 måneder

Med lovforslagets pkt. 9 ophæves 6 måneders forældelsesfrist for overprissager ved handel af andelsboligforeninger.

Dette er overordnet set problematisk, da ophævelsen risikerer at ramme en målgruppe, som det ikke er intentionen at belaste.

Sager om overpriser falder overordnet i to grupper:

- 1) Rene ”penge under bordet”-sager
- 2) Sager, som vedrører overpris på grund af forkert beregnet andelsværdi eller forbedringer.

I gruppe 1 er 6 måneders fristen uproblematisk, fordi de, som rent faktisk har betalt penge under bordet, har rigelig tid til at indbringe dette for domstolene, og dermed afbryde forældelsen.

Gruppe 2 er mere vanskelig, fordi sælgere af en andelsbolig sædvanligvis er forbrugere, og (med mindre der er tale om svigagtige forhold) ikke har konkret indflydelse på, hvordan deres andelsværdi eller forbedringer værdiansættes. Sagerne kan således vedrøre spørgsmål, hvor retspraksis jævnligt har været uklar, såsom hvornår og hvordan værdien af renteswaps og andre finansielle instrumenter skal indregnes i andelskronen, hvornår udgiften til en byggesag skal medtages som et passiv, eller hvordan forbedringer skal nedskrives over tid.

Det er således gruppe 2, der bliver ramt af den ændrede forældelsesfrist, hvilket vil skabe flere retssager og større utryghed hos sælgere, der i god tro har disponeret deres salgsprovenu i forbindelse med køb af ny bolig.


Advokatrådet kan derfor ikke anbefale denne udvidelse af forældelsesfristen.

Konklusion

Det er sammenfattende Advokatrådets holdning, at de mange nye særregler, som indføres på området for andelsboligforeninger, på nogle områder medføre en mere usikker retstilstand og dermed en forringet retssikkerhed for bl.a. andelshaverne og andelsboligforeningerne.

Der bør ved lovforslagets endelige udformning i højere grad søges at tilpasse lovforslaget med de allerede gældende mere generelle regler i den øvrige lovgivning, som i vidt omfang allerede med en mindre specificering kan omfatte det ønskede formål.

Med venlig hilsen


Torben Jensen