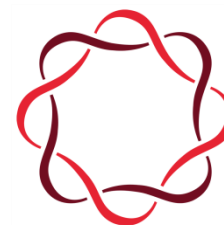


Erhvervsstyrelsen
Att.: Julie Rytter Jakobsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø



**FINANS
DANMARK**

Sendt til boligreguleringogejendomsmaegling@erst.dk, julryt@erst.dk og hendav@erst.dk

Ændring af lov om andelsboligforeninger – "mere robuste andelsboligforeninger"

Hørings svar

5. januar 2018
Dok. nr. 576455-v1

Resumé

I Danmark vil vi gerne have andelsboligformen på det danske boligmarked. Og den finansielle sektor vil meget gerne finansiere denne boligform. Men hvis danskerne også i fremtiden skal kunne vælge at bo i en andelsbolig og være trygge omkring deres økonomi, så kræver det, at der er nogle gode og sunde rammer for foreningerne.

Lovudkastet udmønter den politiske aftale, der blev indgået som opfølgning på rapporten fra Arbejdsgruppen om ansvarlig drift af andelsboligforeninger. Det er Finans Danmarks opfattelse, at arbejdsgruppens anbefalinger medvirker til at sikre de nødvendige rammer.

Arbejdsgruppens fokus var at skabe tryghed for både nuværende og kommende andelshavere, og Finans Danmark har derfor med tilfredshed noteret, at den politiske aftale – og lovforslaget - i meget vid udstrækning bakker op om arbejdsgruppens anbefalinger. Initiativerne vil sikre stabilitet og tillid til andelsboligsystemet i fremtiden, og det er til glæde for både andelsboligmarkedet, andelshaverne og samfundet.

Finans Danmark har konstateret, at der er et politisk ønske om en forlængelse af forældelsesfristen fra 3 til 6 år. Vi ser imidlertid ikke noget behov for en sådan forlængelse, da de nuværende regler for forældelse af denne type krav er fuldt ud tilstrækkelige set i lyset af, at fristen først begynder at løbe, når andelsboligforeningen har fået kendskab til sit krav.

Finans Danmarks bemærkninger til høringen

Erhvervsstyrelsen har den 6. december 2017 sendt udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboliger og andre bofællesskaber (mere robuste andelsboligforeninger) i høring med anmodning om bemærkninger.

Lovudkastet udmønter den politiske aftale, der blev indgået som opfølgning på rapporten fra Arbejdsgruppen om ansvarlig drift af andelsboligforeninger, der blev afleveret til erhvervsministeren i maj 2017.

I Danmark vil vi gerne have andelsboligformen på det danske boligmarked. Og den finansielle sektor vil meget gerne finansiere denne boligform. Men hvis danskerne også i fremtiden skal kunne vælge at bo i en andelsbolig og være trygge omkring deres økonomi, så kræver det, at der er nogle gode og sunde rammer for foreningerne. Det mener Finans Danmark, arbejdsgruppens anbefalinger medvirker til at sikre.

Arbejdsgruppens fokus var at skabe tryghed for både nuværende og kommende andelshavere, og Finans Danmark har derfor med tilfredshed noteret, at den politiske aftale i meget vid udstrækning bakker op om arbejdsgruppens anbefalinger. Aftalen vil sikre stabilitet og tillid til andelsboligsystemet i fremtiden, og det er til glæde for både andelsboligmarkedet, andelshaverne og samfundet.

Finans Danmark har bemærkninger til følgende elementer i lovudkastet:

1. Begrænset afdragsfrihed
2. Forlænget forældelsesfrist
3. Ændring af andelsboliglovens § 4

Ad pkt. 1: Begrænset afdragsfrihed

Omfattede lån

Forslaget til § 3c, stk. 1, 1. pkt., i andelsboligloven (ABL) har til formål at sikre, at andelsboligforeninger stiftes på et økonomisk mere robust og levedygtigt grundlag. Det sker ved at begrænse, hvor stor en andel af lånefinansieringen der må være afdragsfri.

Hørings svar

5. januar 2018

Dok. nr. 576455-v1



Finans Danmark læser den foreslåede formulering således, at begrænsningen i relation til afdragsfrihed gælder i forhold til al lånefinansiering inden for 80 pct. af ejendomsværdien. Endvidere forstår vi ordet "første" i udkastet sådan, at den andel af belåningen, der kan være afdragsfri, prioritetsmæssigt skal være placeret i intervallet 0–40 pct. af ejendommens værdi.

Den foreslåede formulering af § 3c sikrer, i overensstemmelse med arbejdsgruppens anbefalinger, at der afdrages på minimum 40 pct. Men det er vores vurdering, at det mest hensigtsmæssige er at anskue den enkelte andelsboligforenings lånefinansiering under ét og sikre, at der afdrages på mindst 40 pct., men det er ikke hensigtsmæssigt, at man ved lov fastlægger, hvor i prioritetsrækkefølgen finansiering med henholdsvis uden afdrag skal placeres.

Dette særligt henset til, at det typisk vil være mest fornuftigt for andelsboligforeningen at vælge at afdrage på den yderste del af gælden først. Det vil sige, hvis andelsboligforeningen fx ud over et lån inden for de første 0-80 pct. af ejendommens værdi også har en efterfinansiering på 15 pct., kan det være mest hensigtsmæssigt at afdrage på de yderste 15 pct. efterfinansiering samt minimum de yderste 25 pct. af belåningen fra 0-80 pct. Dermed sikres det, at boligforeningen afdrager på mindst 40 pct., og at det kan ske på den mest hensigtsmæssige måde til gavn for andelsboligforeningens økonomi.

Det afgørende er altså at sikre, at der afdrages på minimum 40 pct., således at foreningens økonomi bliver mere robust.

Karensperiode

Det fremgår af forslaget til § 3 c, stk. 2, 2. pkt., i ABL, at 3-års fristen beregnes fra tidspunktet for andelsboligforeningens stiftelse frem for tidspunktet for lånets udbetaling. Finans Danmark skal bemærke, at der især i forbindelse med nybyggede ejendomme kan gå op til flere år fra stiftelsen af foreningen til udbetaling af lånet.

Finans Danmark skal på denne baggrund foreslå, at 3-års fristen beregnes fra tidspunktet for lånets udbetaling.

Ad pkt. 2: Forlænget forældelsesfrist

Det foreslås i den nye § 3d i ABL, at der for krav om erstatning vedrørende rådgivning om lån og kreditter til en andelsboligforening skal gælde en forældelsesfrist på 6 år i stedet for den frist på 3 år, der i dag gælder efter

Hørings svar

5. januar 2018

Dok. nr. 576455-v1



forældelsesloven. Den forlængede frist skal kun gælde, såfremt rådgivningen er ydet af en virksomhed omfattet af lov om finansiel virksomhed, advokater, godkendte revisorer, administratorer eller andre, der erhvervsmæssigt yder sådan rådgivning.

Forældelsesloven fastslår, at et krav baseret på rådgivningsansvar forældes efter 3 år, og at denne frist regnes fra tidspunktet for rådgivningen. Hvis fordringshaveren var ubekendt med kravet, skal fristen dog først regnes fra den dag, da fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab til kravet.

Det er Finans Danmarks holdning, at de nuværende regler for forældelse af denne type krav er fuldt ud tilstrækkelige set i lyset af, at fristen først begynder at løbe, når andelsboligforeningen har fået kendskab til sit krav. At en andelsboligforening kan være bevidst om sit krav i op til 6 år, før foreningen reagerer, virker urimeligt for rådgiverparten. Som rådgiver må man have en rimelig forventning om, at låntageren gør opmærksom på forholdet så hurtigt som muligt. Og her synes de nuværende 3 år at være rimelig tid til at søge hjælp og reagere.

Finans Danmark har konstateret, at der er et politisk ønske om en forlængelse af forældelsesfristen fra 3 til 6 år, og at der 2 år efter reglens ikrafttræden skal gennemføres en evaluering med fokus på "ændringens mulige prisdrivende effekt". Vi skal anmode om, at dette krav om evaluering kommer til at fremgå eksplicit af lovforslaget, ligesom det bør præciseres, at evalueringen også skal have fokus på øvrige mulige konsekvenser.

Ad pkt. 3: Ændring af andelsboliglovens § 4

Forslaget til § 4, stk. 3, i ABL har til formål at sikre den nye ejer af ejendommen en egentlig hjemmel til fastsættelse af lejen i de to tilfælde, der er nævnt i forslaget til § 4, stk. 3, litra a og b.

Finans Danmark er enig i formålet med bestemmelsen, men vi finder, at den foreslåede formulering desværre ikke helt opfylder kravet om, at den nye ejer sikres en eksplicit hjemmel til at fravige lejelovens regler og fastsætte lejen til et beløb svarende til et gennemsnit af boligafgiften for den forudgående 4-årige periode. I stedet for en hjemmelsbestemmelse fremstår bestemmelsen reelt som en maksimallejebestemmelse.

Hørings svar

5. januar 2018

Dok. nr. 576455-v1



Finans Danmark skal på den baggrund foreslå, at § 4, stk. 3, 1. led, formuleres som følger:

"Uanset lejelovgivningens regler kan lejen for den, der på overdragelsestidspunktet var andelshaver, fastsættes til et beløb svarende til et gennemsnit af boligafgiften for den forudgående 4-årige periode, når [...]".

Med denne formulering vil der ikke være nogen tvivl om den nye ejers adgang til at fastsætte lejen ud fra et gennemsnit af boligafgiften for den forudgående 4-årige periode, og ejeren vil frit kunne vælge at fastsætte lejen efter lejelovens regler eller ud fra den angivne gennemsnitsberegning. For at undgå eventuelle fortolkningstvivel bør denne valgfrihed fremgå eksplicit af lovbemærkningerne.

I forbindelse med overgangen fra den særlige fastsatte leje efter § 4, stk. 3, til leje efter lejelovens regler, bør det i de specielle bemærkninger til lovforslaget, fx til § 4, stk. 6, beskrives nærmere, hvordan udlejer skal håndtere denne situation. Det bør bl.a. fremgå, om der skal sendes varslingskrivelse til lejer, og i givet fald hvad konsekvensen af en manglende varslingskrivelse er.

Finans Danmark deltager naturligvis gerne i en drøftelse af ovenstående bemærkninger, såfremt der måtte være behov herfor.

Med venlig hilsen



Peter Jayaswal

Direktør Ejendomsfinansiering

Direkte: +45 3370 1281

Mail: pj@fida.dk

Hørings svar

5. januar 2018

Dok. nr. 576455-v1

