



Folketinget Boligudvalg  
Folketinget  
Christiansborg  
1240 København K

Albertslund, den 17. maj 2020.

**Vedr. Udvalgsbehandlingen af L177 Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber**

Andelsboligforeningen Milebuen, der på eget initiativ har afgivet hørings svar vedr. ovennævnte lovforslag, følger med interesse udvalget behandling af dette.

Vi har i den forbindelse noteret os, at Boligministeren fredag den 15. maj 2020 har afgivet endeligt svar på spørgsmål 22: "*Ministeren bedes kommentere henvendelse af 7. maj 2020 fra ABF vedrørende betragtninger ift. flertalskrav ved forslag om opløsning af andelsboligforening, jf. L 176, L 177 og L 178 - bilag 7.*"

Boligministeren skriver i svaret (side 2 sidste afsnit):

*"En beslutning om at ændre tilslutningskravet til opløsning fra et krav om 4/5 tilslutning til et lavere tilslutningskrav vil efter normalvedtægten for andelsboligforeninger og almindelig foreningsretlig praksis kræve 4/5 tilslutning fra andelshaverne. Eksisterende foreninger, der har ændret tilslutningskravet vil derfor have haft 4/5 flertal for ændringen og må formodes at kunne opnå dette flertal også selvom kravet blev skærpet til at gælde foreninger med konkret vedtagne lavere tilslutningskrav. Nyere foreninger, der ved stiftelsen har fastsat lavere tilslutningskrav til opløsning, vil typisk været stiftet med en relativt høj ejendoms værdi og som sådan ikke have stort incitament til opløsning."*

Boligministeren tager dermed udgangspunkt i, at andelsboligforeninger er født med et 4/5's krav ved stiftelsen. Dette er ganske enkelt ikke rigtigt.

Det er rigtigt at den nugældende ministerielt fastsatte normalvedtægt for andelsboligforeninger har et 4/5's krav, men denne er imidlertid dateret 27. december 2006, og har derfor tidligst været anvendt ved stiftelse af andelsboligforeninger fra og med 2007.

Inden da var den gældende normalvedtægt Boligstyrelsens normalvedtægt for en privat andelsboligforening 1988, der i § 27 stk. 2 kræver 2/3 flertal med 2/3 fremmødte ved foreningens opløsning eller salg af foreningens ejendom, eller en del deraf.

Tilsvarende gør sig gældende i 1991, 2000-2001 og 2002-2004 udgaverne af ABF-håndbogen hvor der i standardvedtægten er en ¾ regel, først i 2008 udgaven af håndbogen bliver dette til en 4/5 regel.

Der blev stiftet en hel del andelsboligforeningerne i perioden mellem 1988 og udgangen af 2006, hvoraf mange har anvendt Boligstyrelsens normalvedtægt eller ABF's tidligere standard vedtægter som udgangspunkt.

En del af disse foreninger har, som Milebuen, hvis vedtægter ved stiftelsen i 1990 var baseret på Boligstyrelsens normalvedtægt 1988, efterfølgende foretaget ændring til en 4/5 regel eller lignende.

På den anden side vil der også være en lang række foreninger, der ikke har tænkt på opløsning eller salg – hvilket vel stort set er det sidste man tænker på ved stiftelsen af en andelsboligforening (svarer jo til at tænke på skilsmissem ved brylluppet) – og som derfor fortsat har en 2/3 eller ¾ regel ved foreningens opløsning eller salg af foreningens ejendom, eller en del deraf.

I disse foreninger har man på intet tidspunkt aktivt vedtaget en nedsættelse af kravet ved en 4/5 dels beslutning og Boligministeren kan derfor ikke med rimelighed formode at et sådan flertal har kunnet opnås eller vil kunne opnås.

Der skal i den forbindelse erindres om, at reglen er dobbelt således at der kræves 2/3, ¾ eller 4/5 dels flertal ved et fremmøde på minimum henholdsvis 2/3, ¾ eller 4/5 af andelshaverene. Det betyder "worst case" at ved 2/3 er det muligt at 4/9, altså et absolut mindretal opløser en forening, mens det ved ¾ kan være 9/16, altså et marginalt flertal, mens det ved 4/5 vil være minimum 16/25 eller i runde tal et 2/3's flertal, der skal til for at opløse en forening.

Boligministeren skriver, 2. afsnit side 3, i svaret på spørgsmål 22 at man ikke finder "...grundlag for et indgreb i andelsboligforeningers selvbestemmelsesret ved at fastsætte regler om indgreb i allerede trufne vedtægtsbestemmelser."

I den sammenhæng må det påpeges, at det langt overvældende flertal af dem, der køber en andel i en andelsboligforening gør det som en aktiv tilslutning til andelsboligtanken og et ønske om at deltage i det fællesskab en andelsboligforening udgør – specielt i storbyerne ville det have været langt lettere at finde en ejer- eller lejebolig som alternativ.

En fastsættelse af et minimums krav på 4/5 flertal ved opløsning af en andelsboligforening kan godt opfattes som et indgreb i foreningens selvbestemmelsesret, men på den anden side, er den manglende fastsættelse af dette minimums krav et særdeles alvorligt indgreb i andelshavernes selvbestemmelsesret.

De andelshavere, der er imod opløsningen af foreningen og ønsker at fortsætte som andelshavere, og det kan, som dokumenteret ovenfor, være et stort mindretal eller sågar et absolut flertal, fratages retten til at forblive i deres hjem som andelshavere, og påtvinges et salg af deres andel og kan kun forblive i hjemmet som lejere.

Andelsboligforeningen Milebuen finder det langt vigtigere at beskytte andelshavernes end andelsboligforeningens selvbestemmelsesret. Det står trods alt de andelshavere, der ikke ønsker at fortsætte som andelshavere, frit for at afhænde deres andel til fordel for en ejer- eller lejebolig.

Milebuen ønsker principielt, i lighed med ABF, at flertalskravet bliver 9/10, men finder det samtidigt essentielt at andelshavernes selvbestemmelsesret bevares. Vi skal derfor opfordre til af § 3 stk. 3 i Lovforslag L177, der lyder:

"Stk. 3. § 7, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som affattet ved denne lovs § 2, nr. 1, finder ikke anvendelse på andelsboligforeninger, der før lovforslagets fremsættelse den 22. april 2020, på generalforsamlingen gyldigt har vedtaget lavere flertalskrav end det i dette lovforslags § 2, nr. 1, krav om 4/5 tilslutning til forslag om salg af fast ejendom eller om opløsning af andelsboligforeningen."

Udgår af loven, hvorved kravet om 4/5 tilslutning i lovens § 2, nr. 1 bliver et minimumskrav gældende for alle andelsboligforeninger.

I håb om Boligudvalgets velvillige behandling

Med venlig hilsen  
Andelsboligforeningen Milebuen

  
Jan Saltøff Andersen  
Formand

Kopi af henvendelsen er sendt til Boligministeren og ABF.