



BOLIGMINISTEREN

Boligudvalget
Folketinget

Dato 15. maj 2020
J. nr. 2020-4384

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Boligudvalget har i brev af 11. maj 2020 stillet mig følgende spørgsmål vedrørende L 176 – Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. (Øgede energikrav ved anvendelse af boligreguleringslovens 5, stk. 2, og fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme), L 177 – Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. (Karensperiode ved erhvervelse m.v. af udlejningsejendomme og lovfæstelse af normalvedtægtens krav om 4/5 tilslutning til opløsning af andelsboligforeninger), L 178 – Forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. (Styrkelse af lejerne), som jeg hermed skal besvare.

Spørgsmål nr. 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.

Svar:

I henvendelsen redegør ABF for sine betragtninger om flertalskrav ved forslag om opløsning af andelsboligforeninger. ABF anfører, at undtagelsen af andelsboligforeningers ejendomme fra karensperioden er udformet, så den gælder foreninger stiftet før lovens ikrafttræden, mens lovfæstningen af normalvedtægtens flertalskravet på 4/5 gælder for foreninger stiftet efter lovens ikrafttræden og foreninger, der har dette krav i sine vedtægter. Bestemmelsen bliver derfor ikke et værn mod opløsning af eksisterende andelsboligforeninger, der i dag har et lavere flertalskrav i deres vedtægter. ABF anfører endvidere, at kravet bør skærpes til 9/10 for forslag om foreningens opløsning.

Det fremgår af den politiske aftale af 30. januar 2020, at parterne er enige om, at aftalens initiativer ikke skal have negative konsekvenser for andelsværdierne. Det er derfor blandt andet aftalt, at karensperioden på 5 år ikke skal gælde ved omdannelser fra andelsboligforeninger til udlejningsejendomme.

Jeg kan hertil oplyse, at bestemmelsen om undtagelsen fra karensperioden er udformet, så den alene gælder for andelsboligforeninger, der er stiftet før lovens ikrafttræden den 1. juli 2020. Dette skyldes, at en andelsboligforenings overtagelse af en udlejningsejendom på andelsbasis efter lovens ikrafttræden



vil ske til en pris, hvor effekten af karenperioden indgår. En undtagelse fra karenperioden for andelsboligforeninger, der stiftes efter lovens ikrafttræden, ville indebære, at foreningerne efter overtagelse af ejendommen efterfølgende kunne kapitalisere den merpris, de efterfølgende ville kunne få ved at sælge ejendommen uden en karenperiode. En sådan potentiel kapitalisering har ikke været hensigten.

Det fremgår endvidere af aftalen, at normalvedtægtens krav om 4/5 tilslutning til forslag om foreningens opløsning lovfæstes for at modvirke et utilsigtet øget pres på andelsboligforeningerne til frivillig opløsning på baggrund af uopfordrede købstilbud fra investorer, der ønsker at omdanne andelsboligejendomme til udlejningsejendomme.

Af høringsnotatet til lovforslagene fremgår følgende om undtagelse af eksisterende andelsboligforeninger fra kravet om 4/5 tilslutning:

”Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at den foreslåede bestemmelse indebærer, at det fra lovens ikrafttræden vil kræve tilslutning fra mindst 4/5 af andelshaverne, før foreningen kan besluttes opløst, eller foreningens ejendom kan sælges. Det fremgår af lovbemærkningerne, at lovfæstning af et tilslutningskrav alt andet lige vil bidrage til, at en undtagelse fra spekulantstopet ikke fører til et utilsigtet øget pres på foreningerne til frivillig opløsning på baggrund af uopfordrede købstilbud fra investorer. Det er fortsat frivilligt for andelsboligforeningen at vælge at opløse sig selv, men lovfæstningen skal sikre, at foreningens ejendom ikke kan sælges uden en stor tilslutning blandt andelshaverne.

Det fremgår af lovforslagets § 3, stk. 3, at lovfæstningen ikke finder anvendelse på andelsboligforeninger, der før lovforslagets fremsættelse på generalforsamlingen gyldigt har vedtaget andet flertalskrav end 4/5 til opløsning af andelsboligforeningen. Hensigten hermed er at sikre, at man ikke griber ind i beslutninger om fastsættelse af lavere krav end 4/5 tilslutning, som andelsboligforeninger har truffet i overensstemmelse med deres vedtægter før lovforslagets fremsættelse.

Lovfæstningen gælder derimod alle eksisterende foreninger, der ikke konkret har vedtaget lavere krav, og nye foreninger. For at sikre klarhed om ikrafttrædelsesreglen præciseres det i lovforslagets § 3, stk. 3, at det lovfæstede krav om tilslutning på 4/5 ikke finder anvendelse på andelsboligforeninger, der før lovforslagets fremsættelse gyldigt har vedtaget et lavere flertalskrav.

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 ejendomsværdi og som sådan ikke have stort incitament til opløsning.

Transport og Boligministeriet finder derfor ikke grundlag for et indgreb i andelsboligforeningers selvbestemmelsesret ved at fastsætte regler om indgreb i allerede trufne vedtægtsbestemmelser.”

Der fremgår endvidere følgende af høringsnotatet om skærpelse af kravet til 9/10 tilslutning:

”Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at en forøgelse af tilslutningskravet til 9/10 vil være en yderligere skærpelse og et større indgreb i andelsboligforeningers selvbestemmelsesret. En sådan ændring vurderes generelt indebære en vanskeliggørelse af beslutningen om opløsning.”

Jeg kan henholde mig til det i høringsnotatet anførte.

Med venlig hilsen



Kaare Dybvad Bek