

Social- og Boligministeriet
Att. Sune Nyvang Blom
snb@sm.dk

København, den 21. februar 2025

Sagsnr.2024 - 8611: Høring om udkast til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale oplysningskemaer

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) har modtaget ovennævnte bekendtgørelse om oplysningspligt i høring, og neden for kan ses vores bemærkninger til de enkelte nøgleoplysninger, afsnit og bilag.

Indledningsvis bemærkes, at nummereringen af de nye punkter ikke er logisk opbygget, da F1b kommer før F1a, og der er lavet en F2b og F2c, men ikke en F2a. Vi skal også bemærke, at det ikke er muligt som en del af høringen at se hjælpe teksten, der fremgår på andelsboliginform.dk til enkelte nøgleoplysninger.

F1b om tidspunkt for værdiansættelse

ABF opfordrer til, at det i hjælpe teksten på andelsboliginform.dk klargøres, om det i forhold til den offentlige vurdering er den senest ansatte offentlige ejendomsværdi eller tidspunktet for nettoprisindekseringen, hvis sidstnævnte princip er valgt. Såfremt tidspunkt for værdiansættelse kun er tiltænkt valuarvurderinger, bør dette fremgå specifikt af teksten i skemaet.

F2b og F2c om forbedringer

Det er uklart, om der menes tillagte forbedringer i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 4, eller om der også menes forbedringer indregnet i en valuarvurdering. Det er ABF's holdning, at punktet alene bør indeholde forbedringer tillagt efter lovens § 5, stk. 4. F2c bør derfor være overflødig.

L5 om opsparede midler

Ordlyden er ændret fra "Er der henlagt midler til vedligeholdelsesarbejder?" til "Er der opsparet midler til vedligeholdelsesarbejder?". Vi antager, at hensynet her er boligafgiften, da der fremgår generalforsamlingsbestemte reserver i nøgleoplysning F3 og F4.

P om friværddi

Ordlyden er ændret fra "Friværddi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)" til "Friværddi (ejendommens regnskabsmæssige værdi sammenholdt med prioritetsgælden)". Det er vores opfattelse, at årsagen til ændringen er, den nuværende tekst i nøgleoplysning P i praksis er blevet opfattet af revisorerne på den måde, at al gæld, herunder ikke-afregnede overdragelser i foreningen, skal indgå i beregningen, mens det alene er ejendommens værdi, der indgår som aktiv.

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



Vi er enige i, at revisorernes fortolkning er uhensigtsmæssig, og en præcisering derfor bør foretages, hvis nøgleoplysningen bevares. Det er dog ABF's holdning, henset til ændringerne i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 i 2024 om forlængelse af gyldigheden af valuarvurderinger og nettoprisindeksering af den offentlige vurdering, og tilføjelsen af § 5, stk. 3 i 2020 om fastholdelse på ubestemt tid af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020, at nøgleoplysning P helt bør udgå.

Foreninger, der indtil ændringerne brugte dagsværdi i balancen, blev i forbindelse med lovændringerne givet mulighed for at gå tilbage til at benytte kostpris, når der ikke længere skulle indhentes en årlig valuarvurdering. Nøgleoplysning P vil derfor i rigtig mange tilfælde være misvisende, når foreningen benytter en historisk kostpris i regnskabet sammenholdt med den aktuelle belåning, da ejendommens værdi i henhold til både andelsværdiberegningen og bank- og realkreditinstituttets værdiansættelse vil være langt højere. Nøgleoplysningen giver derfor et forkert billede af foreningens reelle friværdi, hvilket strider imod intentionen med nøgleoplysningerne, som er øget gennemsigtighed. Her har oplysningen den modsatte virkning, hvor en køber kan tro, at en velkonsolideret forening ikke har nogen friværdi, hvilket ikke er i nogens interesse.

Afsnit 5 om foreningens bemærkninger

Blot som en praktisk bemærkning foreslår vi, at det bør oplyses i hjælpe teksten på andelsboliginform.dk, at der skal tilføjes tekst i afsnittet for at kunne afslutte skemaet i systemet.

Z9a om moderniseringstillæg

ABF mener, at det er hensigtsmæssigt med et særskilt felt til at vise moderniseringstillæg, og vi har derfor ikke yderligere bemærkninger hertil.

Bilag 4 om centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Kravene til andelsboligforeninger er stigende, det er blevet mere komplekst at arbejde som bestyrelsesmedlem, og det bør derfor løbende overvejes, om der kan ske forenklinger. Bilag 4 blev tilføjet i 2018 som en del af aftalen om mere robuste andelsboligforeninger, med det formål, at der skulle være mere gennemsigtighed omkring forhold i andelsforeningens økonomi for samtlige andelshavere, såvel nuværende som kommende.

Der er dog tale om et bilag, som alene gentager og fremhæver nøgleoplysninger fra bilag 1, og som - bortset fra oplysning om vedligeholdelsesplan - også skal fremgå af regnskabet i henhold til bekendtgørelsens § 3. Det er ABF's opfattelse, at hensynet til andelshaverne, såvel nuværende som kommende, er opfyldt med nøgleoplysningerne i regnskabet, bilag 1-3, og med pligten til at udlevere en eventuelt udarbejdet vedligeholdelsesplan til købere i henhold til bekendtgørelsens § 1, stk. 1, nr. 4. Det følger også af andelsboligforeningslovens § 6 c, at andelshaverne skal orienteres om foreningens vedligeholdelsesplan som en del af bestyrelsens oplysningspligt.

ABF mener, at bilaget bør afskaffes med det formål at forenkle kravene, når bilaget ikke tjener et formål, der overstiger hensynet til bestyrelsesarbejdet, som varetages af frivillige.

Med venlig hilsen

Anne Kristensen

Juridisk chef

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk