

Nye regler ved salg af andelsboliger

Den 1. Januar 2014 trådte en lovændring til lov om andelsboliger i kraft. Lovændringen er indført for at skabe større gennemsigtighed på andelsboligmarkedet og indebærer blandt andet en udvidelse af oplysningspligten i forbindelse med salg af andelsboliger. Læs her hvilke nøgletal, der skal udleveres, hvem der bliver ansvarlig for indberetningen og hvornår reglerne kommer til at gælde fra.

Gennemsigtighed på andelsboligmarkedet

Andelsboligmarkedet har i de senere år været præget af fortællinger om andelsboligforeninger i stor økonomisk krise. Foreninger, som typisk er finansieret med lån med renteswap, rentetrappe eller alt for optimistiske budgetter. Sagerne har skabt utryghed på andelsboligmarkedet og derfor har man vedtaget et sæt nye regler for at gøre handelssituationen ved salg af andelsboliger mere overskuelig. Reglerne indebærer blandt andet, at der skal udleveres en række nøgleoplysninger om den enkelte andel og andelsboligforening til køber inden et salg. Med denne udvidelse af den såkaldte oplysningspligt er det intentionen at fremhæve økonomiske nøgletal via et nøgleoplysningskema for herved at gøre det lettere for købere at gennemskue hvilke økonomiske risici, der er forbundet med køb af den pågældende andelsbolig. Skemaet er ifølge Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter lavet for at skabe større gennemsigtighed på andelsboligmarkedet. ”Med skemaet sikres nem adgang til de vigtigste oplysninger om foreningernes økonomi og belåning, så købere bedre kan gennemskue disse forhold, når de skal købe en andelsbolig” udtaler ministeriet.

Hvilke oplysninger skal køber have udleveret?

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter udarbejder to skemaer til nøgleoplysningerne. Det ene skema omhandler foreningen og skal udfyldes af foreningens bestyrelse eller foreningens administrator. Skemaet om andelsforeningen indeholder blandt andet grundlæggende oplysninger om andelsforeningen, foreningens drift, udlejningsvirksomhed og vedligeholdelse, samt enkelte oplysninger om finansielle forhold. Resterende oplysninger om finansielle nøgleoplysninger skal indberettes af de banker og realkreditinstitutter, som har ydet lån til foreningen.

Digital indberetning af nøgleoplysninger

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter vil etablere en hjemmeside, hvor andelsforeningerne kan indberette nøgleoplysningerne. Hver enkelt forening vil få en bruger, som enten foreningens administrator eller bestyrelsesmedlemmer kan logge ind på hjemmesiden med og indberette de påkrævede oplysninger. Om indberetningen udtaler ministeriet: ”Når oplysningerne indtastes i systemet, vil der komme vejledningstekster på skærmen. Disse vil fungere som en trin-for-trin beskrivelse af den proces, som foreningen skal igennem i forbindelse med indtastning af oplysninger af oplysninger på hjemmesiden”. Efter indberetning kan skemaet printes eller det kan gøres offentlig tilgængeligt på eksempelvis foreningens hjemmeside.

Udlevering af oplysninger

Det er den enkelte andelshaver (sælgeren), der er ansvarlig for at udlevere oplysningerne til den kommende andelshaver (køber) i forbindelse med en overdragelse. Sælgeren kan indhente skemaet ved at henvende sig til bestyrelsen eller foreningens administrator, som er ansvarlige for at udlevere et udfyldt skema til sælgeren. Ifølge Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter skal skemaet udleveres max 10 arbejdsdage efter henvendelsen. Oplysningskemaet skal selvfølgelig udleveres til køberen så tidligt som muligt i handelssituationen.

Hvornår gælder reglerne i praksis?

De nye regler trådte officielt i kraft 1. Januar 2014, men kan dog først anvendes i forbindelse med salg, der indgås efter, at der foreligger et godkendt regnskab for det regnskabsår, der indgås efter, at der begynder den 1. Januar 2013 eller senere. Afholder man eksempelvis generalforsamling i foreningen i slutningen af april og godkender regnskabet for det foregående år, skal de nye regler først anvendes på aftaler om salg, der indgås efter generalforsamlingen. Aftaler om salg, der indgås inden årsregnskabet for 2013 er godkendt, skal følge det gamle regelsæt for oplysningspligt i forbindelse med salg af andelsboliger.

Muligheder for sammenligning

Samtlige af landets andelsforeninger skal indberette nøgleoplysninger og der vil derfor være et helt nyt sammenligningsgrundlag i form af den data, som ministeriets system vil indeholde. På spørgsmålet om hvordan ministeriet vil anvende de data, som indsamles, lyder svaret: ”De nye oplysninger vil først og fremmest blive brugt til at øge gennemsigtigheden for køberne [...] Herudover skabes nye muligheder, som vi selvfølgelig vil udnytte. Som noget af det vigtigste forbedres vores muligheder for at tage den økonomiske temperatur i andelssektoren”.

Nye notekrav til foreningens årsregnskab

I forbindelse med de nye regler om oplysningspligt bliver kravene til andelsforeningens årsrapport også skærpet. Det bliver et lovkrav at en lang række noter medtages i årsregnskabet. De ekstra noter skal gøre det lettere at udfylde nøgleoplysningsskemaerne, da de hurtigt kan overføres direkte til skemaerne. Erhvervsstyrelsen har i forbindelse med de nye notekrav revideret deres regnskabsvejledning for andelsboliger, således at de nye notekrav er indarbejdet i vejledningen. Regnskabsvejledningen kan findes på erhvervsstyrelsens hjemmeside.

Sælger skal ifølge de nye regler udlevere følgende dokumenter før et salg til køber:

1. Et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter
2. Andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget
3. Et referat fra andelsboligforeningens seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger
4. Vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet
5. Den senest udarbejdede energimærkning for ejendommen