



Dato: 31. oktober 2013

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 1BYB, alm. del. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Karina Adsbøl (DF).

Spørgsmål nr. 1:

Ministeren bedes redegøre for det nøgleoplysningsskema, som skal udfyldes af sælgere af en andelsbolig, herunder om det gør det dyrere at være andelsboligkøber/-sælger, og om det kan udfyldes uden brug af administrator og advokat. Der henvises til lovforslaget L 191, som blev vedtaget den 4. juni 2013, hvormed pligt til at udlevere dokumenter og nøgleoplysninger om andelsboligforeningen og andelsboligen i forbindelse med salg af en andelsbolig blev indført.

Svar:

Det er helt centralt for mig, at de nye regler, hvorefter sælger skal udlevere nøgleoplysninger om andelsboligforeningen til køber før salg af en andelsbolig, bliver nemme at administrere for alle parter. Endvidere skal reglerne ikke medføre unødige udgifter for andelsboligforeningerne, sælgerne og køberne.

Hovedformålet med de nye regler er at styrke gennemsigtigheden på andelsboligmarkedet. Kravet om udlevering af nøgleoplysninger før et salg skal sikre køber en let adgang til information om andelsboligforeningens økonomiske forhold, så det bliver lettere at identificere eventuelle økonomiske risici ved køb af en andelsbolig.

Loven indeholder en bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om bl.a. hvilke nøgleoplysninger, der skal udleveres, og procedure for udarbejdelse af nøgleoplysningerne. Endvidere forpligtes penge- og realkreditinstitutterne til at udlevere finansielle nøgleoplysninger til foreningerne.

Det er min hensigt i bekendtgørelse at fastsætte, at der skal udarbejdes ét samlet nøgleoplysningsskema for foreningen. Nøgleoplysningsskemaet vil i overensstemmelse med bemærkningerne til lovforslaget indeholde 1. grundlæggende oplysninger om foreningen, 2. oplysninger om foreningens drift, 3. oplysninger om byggeteknik og vedligehold og 4. oplysninger om finansielle forhold.

Skemaets skal udfyldes og udleveres i forbindelse med salg. Dog vil det være sådan, at i foreninger med flere salg i løbet af et år, vil skemaet kun skulle udfyldes en gang om året, idet det vil kunne genbruges ved eventuelle senere salg i løbet af året.

Det er tanken, at der etableres en hjemmeside til at håndtere det nye nøgleoplysningsskema. Der vil blive udviklet et indberetningssystem, hvor andelsboligforeningen og/eller foreningens administrator indberetter nøgleoplysninger vedrørende punkterne 1-3, når der modtages en anmodning herom fra en andelshaver, der ønsker at sælge sin andelsbolig. Penge- og realkreditinstitutterne skal indberette finansielle nøgleoplysninger vedrørende punkt 4, således at oplysningerne vil kunne overføres automatisk til skemaet.

Hovedparten af oplysningerne i nøgleoplysningsskemaet er regnskabstal, som vil være omfattet af Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning og modelregnskab for andelsboligforeninger, som i løbet af efteråret vil blive revideret i lyset af de nye krav. Der vil ikke blive tale om, at foreninger eller andre vil skulle bearbejde data.

Ministeriet vil udarbejde en enkel vejledning, der angiver de regnskabstal, der direkte kan overføres til nøgleoplysningsskemaet uden at foreningerne og/eller foreningens administrator selv skal bearbejde tallene. Resten af oplysningerne i skemaet består af en række afkrydsningsfelter om f.eks. foreningens vedligeholdelsesplaner samt oplysninger om foreningens lån, som penge- og kreditinstitutterne er forpligtet til at levere.

Der vil således blive tale om en enkel og let administrerbar løsning for udarbejdelse af nøgleoplysningsskemaet. For en veldrevet forening vurderes det at være en relativ simpel opgave selv at udfylde det nye nøgleoplysningsskema. På den baggrund vurderer ministeriet, at de samlede økonomiske konsekvenser for foreningerne vil være minimale.

Jeg er i dialog med interesseorganisationerne på området, herunder penge- og realkreditinstitutterne om den endelige udformning af skemaet og forventer at et udkast til bekendtgørelse vil blive sendt i høring ultimo oktober. Udkast til bekendtgørelse vil blive fremsendt til udvalget til orientering.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen