

Notat vedr. realkreditfinansiering af nystiftede/nybyggede andelsboligforeninger

ABF har anmodet Transport- og Boligministeriet om en vurdering af, hvorvidt den finansieringsform, som er anvendt i stiftelsesmateriale i en konkret sag vedrørende en nybygget andelsboligforening er i overensstemmelse med andelsboligforeningslovens i §§ 3 a og 3 c.

Finansieringsformen indebærer, at der optages lån med mulighed for fuld afdragsfrihed i 10 år ud af lånets 30-årige løbetid, men afdragsfriheden fordeles via en klippekortsløsning, så der de tre første år betales afdrag på to ud af de fire årlige terminer, og fra år fire betales afdrag på én ud af fire årlige terminer.

For at boligydelsen ikke skal være højere de første 3 år efter stiftelsen, hvor der betales afdrag på to ud af fire årlige terminer, skal andelshaverne forudbetale et beløb svarende til de første 3 års afdrag. Boligafgiften afspejler derved ikke en låneydelse, der kan servicere afdrag på gælden.

Det indebærer, at budgettet vises med likviditetsmæssige driftsunderskud, fordi boligafgifterne ikke er tilstrækkelige til at betale ydelserne på realkreditlånet.

Det bemærkes indledningsvist, at ministeriet ikke kan tage stilling til konkrete sager, og herunder ikke til konkrete finansieringsformer i forbindelse med stiftelse af andelsboligforeninger.

Ministeriet kan alene udtale sig vejledende om lovgrundlaget, idet den endelige fortolkning af lovgivningen hører under domstolene.

1. Klippe kortsløsning på realkreditlånet

1.1. Problemstilling

Ministeriet er blevet bedt om at forholde sig til, om den konkrete klippekortsløsning, som anvendes i finansieringen, overholder kravene i andelsboligforeningslovens § 3 c.

Klippekortordningen, som der benyttes, indebærer, at lånet optages med mulighed for afdragsfrihed i 10 år ud af lånets 30-årige løbetid, men afdragsfriheden fordeles via en klippekortsløsning.

Det fremgår af økonomioversigten for den konkrete andelsboligforening, at foreningen i de første tre år forudsættes at bruge maksimalt to afdragsfrie klip om året – svarende til et halvt års afdragsfrihed om året. Konkret vil andelsboligforeningen halvårligt de første tre år nyde afdragsfrihed på et lån, der størrelsesmæssigt udgør 77,5 pct. af købesummen.

Der spørges nærmere bestemt til:

”om andelsboligforeningen lovligt kan indgå en finansieringsaftale, hvor der gives mulighed for, at grænsen for ”afdragsfrihed for op til 40 pct. af købesummen” periodevist overskrides inden for de første tre år.”



Konstruktionen forudsætter umiddelbart, at § 3 c kan overholdes ved, at andelsboligforeningen af egen drift sørger for at betale afdrag i halvdelen af terminerne de første 3 år på et lån, der giver mulighed for fuld afdragsfrihed i 10 år ud af lånets 30-årige løbetid.

1.2. Gældende lovgivning mv.

Andelsboliglovens § 3 c har følgende ordlyd:

”Ved en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom i forbindelse med foreningens stiftelse kan andelsboligforeningen, for så vidt angår finansieringsaftaler, der ydes mod sikkerhed inden for 80 pct. af købesummen for ejendommen, kun indgå aftale om afdragsfrihed for op til 40 pct. af købesummen.

Stk. 2. For så vidt angår lån eller kreditter, som i forbindelse med en andelsboligforenings stiftelse er etableret mod sikkerhed inden for 80 pct. af købesummen for ejendommen, og for hvilke der er aftalt afdrag, kan en andelsboligforening ikke før 3 år efter lånets udbetaling eller kredittens stiftelse indgå aftale om omlægning til en låneaftale med afdragsfrihed.”

Bestemmelsen blev indsat ved lov nr. 177 af 28. februar 2018 som opfølgning på den politiske aftale af 27. november 2017 om mere robuste andelsboligforeninger.

Det fremgår af den politiske aftale at:

”2.1 Begrænsning af afdragsfrihed ved stiftelse af andelsboligforeninger

Beslutninger om låneaftaler træffes af en andelsboligforening på vegne af de andelshavere, der indgår låneaftalen med den finansielle virksomhed samt fremtidige andelshavere. Andelsboligforeninger adskiller sig derfor fra andre kundesegmenter med samme økonomiske forudsætninger og kreditværdighed, hvilket taler for at lånegrænsen for afdragsfrihed ved stiftelse af en andelsboligforening reduceres i forhold til de almindeligt gældende lånegrænser for boliglån. Andelsboligforeningers afdrag på en del af deres gæld mindsker sandsynligheden for, at foreningen bliver teknisk insolvent, hvis værdien af foreningens faste ejendom falder.

Aftaleparterne er enige om, at lånegrænsen for afdragsfrihed i forbindelse med stiftelse af en andelsboligforening skal reduceres til 40 pct. af en andelsboligforenings lån med pant i foreningens faste ejendom.

Med henblik på at imødegå en omgåelse af ovenstående, kan en andelsboligforening tidligst med virkning 3 år efter foreningens stiftelse, indgå aftale om afdragsfrihed eller om omlægning af en aftale med begrænset afdragsfrihed. En karenperiode på 3 år vil sikre, at foreningerne ikke omlægger deres lån umiddelbart efter en stiftelse.”

Under afsnittet om arbejdsgruppens anbefalinger siger bemærkningerne til § 3 c, at:

”Arbejdsgruppen anbefaler, at der i andelsboligloven indføres en særregel om andelsboligforeningens lånemuligheder i forbindelse med stiftelse, f.eks. hvor afdragsfriheden begrænses til de første 40 pct. af en forenings lån, således at realkreditbelåningen mellem 40 pct. og 80 pct. skal afdrages.”

Af de almindelige bemærkningerne til § 3 c fremgår endvidere:

”Med lovforslaget foreslås der indført en bestemmelse, der *begrænser en andelsboligforenings muligheder for at finansiere ejendommen med afdragsfrie lån ved stiftelse af andelsboligforeningen.*”

”Med lovforslaget foreslås, at der indføres lovkrav om, at ved en andelsboligforenings erhvervelse af en fast ejendom kan foreningen *kun aftale afdragsfrihed for finansieringsaftaler* svarende til højst 40 pct. af købesummen.”

”Beslutninger om låneaftaler træffes af en andelsboligforening på vegne af de andelshavere, der indgår låneaftalen med den finansielle virksomhed samt fremtidige andelshavere. Andelsboligforeninger adskiller sig derfor fra andre kundesegmenter med



samme økonomiske forudsætninger og kreditværdighed, hvilket taler for, at *lånegrænsen for afdragsfrihed ved stiftelse af en andelsboligforening reduceres* i forhold til de almindeligt gældende lånegrænser for boliglån.”

Af de specielle bemærkninger til § 3 c, stk. 1, fremgår:

”Det vil i praksis betyde, at der *for højst halvdelen af en sædvanlig realkreditbelåning (op til 80 pct.), som optages af andelsboligforeningen ved dens etablering, kan aftales afdragsfrihed.*”

Af de specielle bemærkninger til § 3 c, stk. 2, fremgår:

”*De finansieringsaftaler, der omfattes af bestemmelsen, er aftaler vedrørende lån og kreditter, der besluttet optaget ved den stiftende generalforsamling (eller i umiddelbar tilknytning hertil) i forbindelse med stiftelsen af andelsboligforeningen, og for hvilke der er aftalt afdrag.* Bestemmelsen medfører, at der tidligst med virkning 3 år efter udbetalingen af et lån med afdrag eller en kredits stiftelse, og som er ydet mod sikkerhed inden for 80 pct. af købesummen for ejendommen, kan indgås aftale om afdragsfrihed eller om omlægning til en aftale med begrænset afdragsfrihed.”

1.3. Ministeriets vurdering

1.3.1. Formålet med § 3 c

Som refereret i afsnit 1.2. følger det af den politiske aftale samt bestemmelsens forarbejder, at man med bestemmelsen har ønsket en reducere af *lånegrænsen for afdragsfrihed*.

Når et realkreditinstitut har fastsat værdien af den faste ejendom og skal fastlægge størrelsen af lånet, kan det alene ske inden for realkreditlovgivningens maksimale *lånegrænser*. Det vil sige grænsen for lånets størrelse i forhold til ejendommens værdi. Lånegrænsen for ejendomme, der ejes af andelsboligforeninger, er 80 pct. af ejendommens værdi, jf. § 5 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

Afdragsfrihed betyder, at der i en eller flere perioder kun betales renter og bidrag på lånet, og at der dermed ikke betales af på selve lånet. Der kan normalt ift. et boliglån indgås aftale om et 30-årigt lån med en eller flere perioder på op til i alt 10 års afdragsfrihed. Når de 10 års afdragsfrihed er opbrugt, betales den tilbageværende gæld af som afdrag på lånet i den resterende løbetid, eller lånet omlægges evt. til et nyt afdragsfrit lån. Afdragsfriheden kan normalt enten anvendes de første 10 år eller fordeles over de 30 år efter låntagers ønske. Andelsboligforeninger er dog ikke i medfør af realkreditlovgivningen på samme måde som ejerboliger og fritidsboliger begrænset af, at et 30-årigt lån kun må indeholde en eller flere afdragsfrie perioder på i alt 10 år, idet det afgørende er, at der tages hensyn til pantets forventede værdiforringelse, jf. § 3, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

Beslutningen om at reducere lånegrænsen til 40 pct. af købesummen begrundes i den politiske aftale og bestemmelsens forarbejder med, at andelsboligforeninger adskiller sig fra andre kundesegmenter, da andelsboligforeninger træffer beslutninger på vegne af de andelshavere, der indgår låneaftalen med den finansielle virksomhed samt fremtidige andelshavere. Det må forstås således, at der er et særligt beskyttelseshensyn at tage i denne situation, når beslutningen om lån træffes på vegne af en større kendt og senere ukendt kreds.

Det er derfor i lovgivningen fastsat, at andelsboligforeninger, modsat f.eks. ejere af ejerboliger og fritidsboliger, kun kan indgå aftale om afdragsfrihed for op til 40 pct. af købesummen for så vidt angår finansieringsaftaler, der ydes mod sikkerhed inden for 80 pct. af købesummen for ejendommen. Som refereret i afsnit 1.2 betyder det i praksis, at andelsboligforeningen kan aftale afdragsfrihed for højst halvdelen af den sædvanlige realkreditbelåning på 80 pct. af købesummen i forbindelse med foreningens etablering.

Som refereret i afsnit 1.2 har bestemmelsen den virkning, at sandsynligheden mindskes for, at andelsboligforeningen bliver teknisk insolvent, når foreningen afdrager på en del af gælden.



Hensigten og formålet med bestemmelsen vurderes således at være, at det ikke skal overlades fuldt ud til andelsboligforeningen selv, hvorvidt den vil afdrage på realkreditbelåningen. Derved sikres det, at foreningens gæld mindskes, så foreningen bliver mere robust.

Bestemmelsen er sikret mod omgåelse ved § 3 c, stk. 2, således, at der ikke de første 3 år efter lånets udbetaling eller kredittens stiftelse vil kunne indgås aftale om omlægning af lån, for hvilke der er aftalt afdrag, til en låneaftale med afdragsfrihed.

I praksis betyder det, at andelsforeningen efter udløbet af de 3 år, vil kunne opnå afdragsfrihed på hele realkreditbelåningen.

1.3.2. Ordlydsfortolkning af bestemmelsen

Ved en umiddelbar læsning af bestemmelsen i § 3 c indebærer bestemmelsen, at der, for at kunne opnå afdragsfrihed for op til 40 pct. af købesummen, som udgangspunkt skal optages to lån, hvis andelsboligforeningen ønsker at realkreditbelåne ejendommen med mere end 40 pct. af købesummen.

Dette synes for det første at være forudsat med ordlyden i § 3, stk. 1, hvoraf det fremgår, at andelsboligforeningen ”kun [kan] indgå aftale om afdragsfrihed for op til 40 pct. af købesummen.”, samt med arbejdsgruppens anbefaling, som refereret i afsnit 1.2, om, at ”... der i andelsboligloven indføres en særregel om andelsboligforeningens lånemuligheder i forbindelse med stiftelse, f.eks. hvor afdragsfriheden begrænses til de første 40 pct. af en forenings lån, således at realkreditbelåningen mellem 40 pct. og 80 pct. skal afdrages.”

Det synes endvidere at være forudsat med ordlyden i § 3, stk. 2, hvoraf det fremgår, at andelsboligforeningen for realkreditlån optaget inden for 80 pct. af købesummen for ejendommen, og for hvilke der er aftalt afdrag, ”ikke før 3 år efter lånets udbetaling eller kredittens stiftelse [kan] indgå aftale om omlægning til en låneaftale med afdragsfrihed.”

Bestemmelsen i § 3 c, stk. 2, vurderes at indebære, at der først efter 3 år kan indgås aftale om omlægning til en låneaftale med afdragsfrihed for den del af belåningen, der overstiger 40 pct. af købesummen. Herved vil en aftale om afdragsfrihed for den del af belåningen, der går ud over de 40 pct. af købesummen, således ikke kunne være indgået allerede ved lånets stiftelse, selvom afdragsfrihed for over 40 pct. af købesummen først benyttes efter udløbet af de 3 år.

Ét lån med afdragsfrihed, som overstiger 40 pct. af købesummen, vurderes således efter en ordlydsfortolkning ikke at kunne overholde § 3 c. Lånebeløbet kan altså ikke overstige 40 pct. af købesummen, såfremt der er aftalt afdragsfrihed for lånet.

1.3.3. Formålsfortolkning af bestemmelsen

Som nævnt i afsnit 1.3.1 vurderes hensigten og formålet med bestemmelsen i § 3 c at være, at det ikke skal overlades fuldt ud til andelsboligforeningen selv, hvorvidt der betales afdrag på dele af realkreditbelåningen.

Af § 3, stk. 2, fremgår ”*For så vidt angår lån eller kreditter*, som i forbindelse med en andelsboligforenings stiftelse er etableret mod sikkerhed inden for 80 pct. af købesummen for ejendommen, *og for hvilke der er aftalt afdrag*, kan en andelsboligforening ikke før 3 år efter lånets udbetaling eller kredittens stiftelse indgå aftale om omlægning til en låneaftale med afdragsfrihed.”

Man har for at undgå omgåelse af § 3 c, stk. 1, fastlagt i stk. 2, at der først efter 3 år kan indgås aftale om afdragsfrihed for den del af realkreditbelåningen, der overstiger 40 pct. af købesummen, således at den del af belåningen, som der ved stiftelsen er indgået aftale om afdrag på, ikke blot omlægges kort efter.

Med § 3 c, stk. 2 synes det forudsat, at det skal følge af finansieringsaftalen, der indgås i forbindelse med stiftelsen, at der betales afdrag på belåningen i overensstemmelse med § 3 c,



stk. 1, da en større afdragsfrihed efter 3 år forudsætter, at der indgås en ny aftale. Andelsboligforeningen skal således være bundet af aftalen til at afdrage på belåningen, og foreningen har først mulighed for at indgå aftale om større afdragsfrihed efter 3 år.

Hverken bestemmelsens ordlyd eller forarbejder ses dog at indeholde et udtrykkeligt forbud mod, at der i forbindelse med stiftelsen indgås låneaftaler, som indebærer, at foreningen efter 3 år fra lånets udbetaling opnår en større afdragsfrihed end svarende til 40 pct. af ejendommens købesum. Det kan fx opnås ved en klippekortløsning, hvor der benyttes flere afdragsfrie klip efter de første 3 år.

Som nævnt er det imidlertid ministeriets vurdering, at en sådan lånekonstruktion ikke vil være lovlig, da foreningen efterfølgende vil skulle indgå ny aftale om omlægning for at opnå større afdragsfrihed. Efter ministeriets vurdering skal belåningen ved stiftelsen opfylde kravet om maksimalt 40 pct. afdragsfrihed i hele lånets/lånenes løbetid – ikke kun de første 3 år efter lånets udbetaling. De finansieringsaftaler, som foreningen indgår i forbindelse med stiftelsen, må ikke medføre, at afdragsfriheden for årene efter de første 3 år vil overstige 40 pct. af købesummen.

Denne vurdering beror på, at hovedreglen i § 3 c, stk. 1, hvorefter foreningen kun kan indgå aftale om afdragsfrihed for op til 40 pct. af købesummen, efter sin ordlyd omhandler lånene i deres helhed og ikke alene de første 3 år. Låneaftalerne skal således i første omgang overholde § 3 c, stk. 1. Vurderingen støttes herudover på, at karenperioden på 3 år ifølge forarbejderne skal hindre en omgåelse af bestemmelsens stk. 1.

§ 3 c, stk. 2, giver således som en undtagelse til stk. 1 foreningen mulighed for, at belåningen efter karenperiodens udløb kan omlægges, således at afdragsfriheden overstiger de 40 pct. – en sådan låneaftale kan foreningen først lovligt indgå efter karenperiodens udløb. En afdragsfrihed, der overstiger 40 pct. af købesummen efter de første 3 år, vil kun kunne opnås ved, at generalforsamlingen efter karenperiodens udløb beslutter, at lånet omlægges.

I den finansieringsmodel, der spørges til, er der tilsyneladende aftalt afdragsfrihed for hele lånerammen, således at foreningen vælger, hvordan afdragsfrihedsklippene skal fordeles. Klippene fordeles i praksis således, at afdragsfriheden for de første 3 år efter lånets udbetaling samlet set ikke overstiger 40 pct. af købesummen, mens der benyttes yderligere klip efter karenperiodens udløb, således at afdragsfriheden er større.

Efter ministeriets opfattelse er finansieringsmodellen problematisk ved, at afdragsfriheden angår hele lånet, og lånerammen overstiger 40 pct. af købesummen. Herudover opnås efter 3 år en større afdragsfrihed end tilladt efter § 3 c, stk. 1, uden at foreningen indgår aftale om omlægning af lånet i henhold til stk. 2.

Det bemærkes, at efter ministeriets opfattelse forudsætter § 3 c desuden, at foreningen ikke selv kan have mulighed for at fordele afdragsfriheden. Den begrænsede afdragsfrihed, og dermed overholdelsen af § 3 c, stk. 1, skal følge af låneaftalen. Vurderingen beror på ordlyden af bestemmelsen i § 3 c, stk. 1, hvorefter foreningen kun kan indgå aftale om afdragsfrihed for op til 40 pct. af købesummen.

Det skal herudover bemærkes, at det formentlig har været hensigten med bestemmelsen, at der løbende betales afdrag på realkreditbelåningen i overensstemmelse med § 3 c, stk. 1, således, at afdragsfriheden ikke for nogen periode eller termin overstiger 40 pct. af købesummen. Kravet om at afdragsfriheden maksimalt må udgøre 40 pct. af købesummen skal dermed være opfyldt for hver termin og skal ikke ses samlet over fx et år.

Vurderingen beror på, at de terminer, hvor afdragsfriheden overstiger maksimalkravet på 40 pct., isoleret set ellers vil være i strid med § 3 c, stk. 1. Der er hverken i bestemmelsens forarbejder eller ordlyd støtte for at antage, at afdragsfriheden periodevis kan overstige 40 pct. af købesummen.

Ministeriets vurdering er herefter, at lånerammen for lån optaget med afdragsfrihed i forbindelse med stiftelsen ikke kan overstige 40 pct. af købesummen. Foreningen vil derfor skulle optage 2 eller flere lån, hvis ejendommen belånes med mere end svarende til 40 pct. af købe-



summen. Herudover skal kravet om maksimalt 40 pct. afdragsfrihed være opfyldt i hele lånenes løbetid – ikke alene de første 3 år efter stiftelsen. Endelig skal overholdelsen af § 3 c følge af låneaftalen, hvilket indebærer, at foreningen ikke selv kan fordele afdragsfriheden.

1.3.4. Ministeriets vurdering

Det er ministeriets vurdering, jf. afsnit 1.3.2, at en afdragsfrihed på 40 pct. af købesummen umiddelbart vil skulle opnås ved, at foreningen i forbindelse med stiftelsen optager 2 lån, hvor der aftales afdragsfrihed for et af lånene, og det afdragsfrie lån må i den forbindelse ikke overstige 40 pct. af købesummen.

Uanset ministeriets vurdering kan det dog ikke fuldstændig afvises, at en ordning, hvorefter ejendomserhvervelsen finansieres ved optagelse af ét lån med afdragsfrie klip, kan være lovlige i henhold til § 3 c. Bestemmelsen ses ikke at indeholde et udtrykkeligt forbud mod en sådan finansieringsform.

Efter ministeriets opfattelse vil ordningens lovlighed i så fald forudsætte, afhængigt af hvor stor en del af lånet der i praksis er afdragsfri, at der betales afdrag på lånet i årets første 2 terminer eller årets 1. og 3. termin, mens der i så fald kan benyttes afdragsfrihedsklip til årets sidste 2 terminer eller årets 2. og 4. termin.

Derved vil foreningen ikke komme i 'underskud' med afdrag på lånet, og afdragsfriheden vil samlet set aldrig overstige kravet om maksimalt 40 pct. Samtidig skal fordelingen af de afdragsfrie klip følge af låneaftalen, så foreningen ikke har mulighed for selv at fordele klippene. En misligholdelse heraf skal svare til en misligholdelse af ikke at betale afdrag på et lån, hvor der er aftalt afdrag.

Lovligheden af klippekortordningen forudsætter således, at:

- foreningen ikke frit kan fordele de afdragsfrie klip inden for rammerne af låneaftalen - hvordan klippene fordeles kan ikke være overladt til foreningen, men skal følge af aftalen de første 3 år.
- klippene f.eks. fordeles således, at afdragsfriheden ikke på noget tidspunkt samlet set vil overstige 40 pct. af købesummen. Klippene kan fordeles ved, at der betales afdrag i årets første 2 terminer eller 1. og 3. termin, mens der i så fald kan benyttes afdragsfrihedsklip til årets sidste 2 terminer eller 2. og 4. termin.

Det bemærkes, at ministeriets umiddelbare vurdering dog er, at klippekortordningen ikke er i overensstemmelse med kravene i § 3 c.

Andelshavernes forudbetaling af 3 års afdrag på realkreditlånet

Spørgsmålet vedrører ordningen, hvorefter andelshaverne forudbetaler afdrag med 3.217.500 kr., som benyttes dels til betaling af eventuelle refusionsposter i sælgers favør og dels betaling af ekstraordinære afdrag i år 1-3.

Behovet for andelshavernes forudbetaling af afdrag følger af, at den fastsatte boligafgift ved stiftelsen ikke er tilstrækkelig til at servicere betaling af ydelsen på realkreditlånet de første tre år. Boligafgiften er alene tilstrækkeligt til at servicere betaling af låneydelser, hvor 3 ud af 4 terminer er afdragsfri. Da der de første tre år budgetteres med, at kun 2 ud af 4 terminer er afdragsfri, er boligafgiften utilstrækkelig til at dække låneydelserne.

Der spørges nærmere bestemt til:

"om en konstruktionen med forudbetaling af afdrag, som er nødvendiggjort af at boligafgiften de første tre år ikke er tilstrækkelig til at servicere andelsboligforeningens reelle låneydelser, er i overensstemmelse med andelsboligforeningslovens § 3 a."

Det anføres, at andelsboligforeningslovens § 3 a skal ses i sammenhæng med § 3 c. Spørgsmålet om forudbetaling af afdrag ses dog ikke at vedrøre lovens § 3 c, idet § 3 c alene omhandler foreningens låneoptagelse. Efter ministeriets opfattelse er spørgsmålet derfor, om den konkrete konstruktion med forudbetaling af afdrag er lovlige i henhold til lovens § 3 a.



Andelsboliglovens § 3 a, stk. 1, har følgende ordlyd:

”Inden indgåelse af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom skal der foreligge et budget for andelsboligforeningen baseret på hvert af de finansieringsforslag, der overvejes til finansiering af købet, og et sammenligneligt budget baseret på finansiering af foreningens køb af ejendommen med et 30-årigt, konverterbart, fastforrentet realkreditlån med afdrag. Budgetterne skal dække samtlige poster for andelsboligforeningens økonomi og dække en periode på mindst 15 år fra stiftelsen. Der skal for den del af finansieringsperioden, der ikke er dækket af budgettet, foreligge en prognose, der tager højde for væsentlige økonomiske forhold i foreningens økonomi, der er kendskab til på tidspunktet for stiftelsen.”

Bestemmelsen blev indsat ved lov nr. 47 af 11. december 2014. Ved lov nr. 177 af 22. maj 2018, om mere robuste andelsboligforeninger, blev bestemmelsen ændret således, at perioden for de budgetter, der skal foreligge ved stiftelsen af en andelsboligforening, blev forøget til mindst 15 år.

Af lovbemærkningerne til § 3 a, stk. 1, fremgår:

”Budgetterne skal dække samtlige poster i foreningens økonomi.

Kravet om, at budgettet skal dække samtlige poster i foreningens økonomi indebærer, at det skal være så detaljeret, at det giver et retvisende billede af foreningens økonomi. Budgettet skal være specificeret i henhold til sædvanlige faglige standarder på området og de afsatte midler skal være tilstrækkelige til, at foreningen vil kunne betragtes som en vel vedligeholdt og veldrevet andelsboligforening. Budgettet skal udarbejdes som et drifts-, status- og likviditetsbudget med konsekvensberegninger af boligafgift og andelskroneværdi.”

Bemærkningerne henviser herudover bl.a. til, at stigningen i ydelsen på lånet som følge af udløb af eventuel afdragsfrihed skal fremgå af stiftelsesbudgettet.

Til kravet om at der skal foreligge et sammenligningsbudget siger bemærkningerne:

”Dette vil give de enkelte potentielle andelshavere en bedre mulighed for at gennemskue de budgetter, de bliver præsenteret for i forbindelse med stiftelsen. Det er langt fra alle lejere, der overvejer at overtage en ejendom på andelsbasis, der har de fornødne forudsætninger for at gennemskue de finansielle forhold i forbindelse med indtræden i en andelsboligforening. Det foreslåede krav om udlevering af et sammenligneligt budget baseret på en traditionel, konservativ belåning, vil sætte de potentielle andelshavere bedre i stand til at gennemskue eventuelle usikkerhedsmomenter i den konkrete finansiering, der overvejes.”

Bemærkningerne taler dermed om, at kravene til budgettet har til formål at sikre, at budgettet giver et retvisende billede af foreningens økonomi, og at det viser konsekvensberegninger for boligafgift og andelskroneværdi. Hensigten med bestemmelsen må således være, at det på forhånd fremgår klart i budgettet, og det ligger fast, hvornår og i hvilket omfang der skal afdrages på foreningens lån, og at det afspejles i boligafgiften.

Hverken i bestemmelsens ordlyd eller forarbejder ses der dog at være taget stilling til en konstruktion, hvorefter andelshaverne forudbetaler en del af boligafgiften (ydelserne på lånet) for de første 3 år.

Efter ministeriets vurdering er resultatet af en sådan konstruktion, som anvendes i den finansieringsform, der spørges til, at budgettet bliver mere uigennemskueligt, idet foreningens løbende indtægter ikke er tilstrækkelige til at servicere afdragene på lånet.

Det kan hertil bemærkes, at det fremgår af den politiske aftale under pkt. 6.1, at det er vigtigt, at andelshavere har god mulighed for at forstå deres forenings økonomi.

Det kan dog anføres, at netop kravet om, at der også udarbejdes et sammenligneligt budget baseret på et 30-årigt, konverterbart, fastforrentet realkreditlån med afdrag skal give andelshaverne mulighed for at gennemskue det valgte budget.

Efter ministeriets opfattelse må hensigten med kravet om, at der skal udarbejdes et budget, som dækker en periode på mindst 15 år, antages at være, at der fastsættes en boligafgift, som



sikrer foreningen en forsvarlig økonomi. Budgettet bør være gennemskueligt og i balance. Det indebærer, at budgettet ikke må være misvisende ved at opstille et misforhold mellem indtægter og udgifter.

Denne vurdering beror på bestemmelsens bemærkninger om, at budgettet skal være specificeret i henhold til sædvanlige faglige standarder på området, og de afsatte midler skal være tilstrækkelige til, at foreningen vil kunne betragtes som en vel vedligeholdt og veldrevet andelsboligforening. Endvidere vurderes det at være forudsat ved kravet om, at budgettet skal vise konsekvensberegninger for boligafgiften.

Efter ministeriets opfattelse er det væsentligste således, om budgettet er tilstrækkelig gennemskueligt og forståeligt til, at budgettet er i overensstemmelse med § 3 a.

Ministeriets opfattelse er, at budgettet samlet set opfylder kravet i § 3 a. Dette uanset at andelshaverne forudbetaler en andel af afdragene på lånet, hvorved boligafgiften for de første 3 ikke er tilstrækkelig til at servicere gælden. Opfattelsen støttes på, at andelshaverne tillige får udleveret et sammenligningsbudget, hvoraf det tydeligt fremgår, at boligafgiftens størrelse indebærer et likviditetsunderskud.

Den lovpligtige version af driftsbudgettet baseret på 30-årigt, konverterbart, fastforrentet realkreditlån med afdrag

Spørgsmålet angår budgettet vist som "Bilag II" til Økonomioversigt I, som viser det lovpligtige budgetskenarium iht. andelsboligforeningslovens § 3a, hvor andelsboligforeningens realkreditlån er med fast rente og fuld afvikling/afdrag (det sammenlignelige budget).

I det sammenlignelige budget er boligafgifterne på samme niveau som i budgettet vist som "Bilag I", der anvendes til finansiering af erhvervelsen af ejendommen. Boligafgiftens størrelse indebærer dermed, at der også i det sammenlignelige budget budgetteres med store underskud på driften. Boligafgiften er derfor ikke angivet med et niveau, hvor driften balancerer.

Spørgsmålet er, om det sammenlignelige budget opfylder kravet i henhold til andelsboligforeningslovens § 3 a.

Særligt til kravet om et sammenligningsbudget siger bemærkningerne til § 3 a, at:

"Herudover foreslås der indført krav om, at der skal foreligge et sammenligneligt budget, der tager udgangspunkt i finansiering af ejendommen med et 30-årigt, konverterbart, fastforrentet realkreditlån med afdrag. Dette vil give de enkelte potentielle andelshavere en bedre mulighed for at gennemskue de budgetter, de bliver præsenteret for i forbindelse med stiftelsen. Det er langt fra alle lejere, der overvejer at overtage en ejendom på andelsbasis, der har de fornødne forudsætninger for at gennemskue de finansielle forhold i forbindelse med indtræden i en andelsboligforening. Det foreslåede krav om udlevering af et sammenligneligt budget baseret på en traditionel, konservativ belåning, vil sætte de potentielle andelshavere bedre i stand til at gennemskue eventuelle usikkerhedsmomenter i den konkrete finansiering, der overvejes."

Bemærkningerne siger endvidere generelt, om de budgetter der skal udarbejdes, at de skal være specificeret i henhold til sædvanlige faglige standarder på området og de afsatte midler skal være tilstrækkelige til, at foreningen vil kunne betragtes som en vel vedligeholdt og veldrevet andelsboligforening. Budgettet skal udarbejdes som et drifts-, status- og likviditetsbudget med konsekvensberegninger af boligafgift og andelskroneværdi

Som anført fremgår det af bemærkningerne, at formålet med at der skal udarbejdes et sammenligningsbudget er at give de potentielle andelshavere bedre mulighed for at gennemskue de budgetter, de bliver præsenteret for i forbindelse med stiftelsen. Hverken ordlyden i § 3 a eller bestemmelsens forarbejder taler nærmere om, hvorledes boligafgiften i det sammenlignelige budget skal angives.

Boligafgiften dækker andelsboligforeningens udgifter til renter og afdrag på foreningens lån, administration, renovation, ejendomsskatter, vedligeholdelse med mere. Boligafgiften må



derfor umiddelbart skulle angives således, at boligafgiften dækker foreningens udgifter, for at budgettet er i balance.

Det afgørende for at det sammenlignelige budget opfylder lovens krav, vil efter ministeriets opfattelse dog være, at det baserer sig på et 30-årigt, konverterbart, fastforrentet realkreditlån med afdrag, og at det tydeligt fremgår, hvor stor boligafgiften må være, for at budgettet er i balance. Dette beror på, at sammenligningsbudgettet som ovenfor nævnt netop skal sikre, at de potentielle andelshavere får bedre mulighed for at gennemskue de budgetter, de bliver præsenteret for. Der lægges endvidere vægt på, at formålet med det sammenlignelige budget er at tydeliggøre eventuelle usikkerheder i det konkrete finansieringsforslag, som der vælges.

Det er derfor ikke afgørende, at boligafgiften angives med en størrelse, hvor det sammenlignelige budget er i balance, men at underskuddets størrelse tydeligt fremgår, såfremt boligafgiften ikke er tilstrækkelig til at dække foreningens udgifter.

I det pågældende sammenligningsbudget fremgår boligafgiften med en angivelse af likviditetsunderskuddets størrelse. Andelshaverne kan derved se, at boligafgiften i det valgte budget ikke er tilstrækkelig til at servicere foreningens udgifter, og de kan tydeligt se, hvor stort likviditetsunderskuddet er. Efter ministeriets vurdering opfylder sammenligningsbudgettet derved lovens krav.