



Ændringer af andelsboligloven.

Den 4. juni 2013 vedtog folkettingen ændringer af andelsboligloven.

Anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering.

Fra den 1. juli 2013 kan værdien af ejendommen i en andelsboligforening, stiftet ved overtagelse af en udlejningsejendom, i 2 år efter stiftelsen, kun fastsættes til anskaffelsesprisen.

I denne 2-årige periode, kan værdien altså ikke fastsættes efter valuarvurdering eller den offentlige ejendomsvurdering.

Lovændringen er sket for at imødegå spekulation i nystiftede andelsforeninger. Der har været mange eksempler, hvor nystiftede foreninger har vedtaget andet værdiprincip kort tid efter stiftelsen, for at få værdien opskrevet. Det kan ikke længere ske med karenperioden, som træder i kraft den 1. juli.

Ved ændringen beskyttes lejere og andre kommende andelshavere mod at købe en andel ved at lade sig påvirke af en vurdering, som ligger over ejendommens reelle værdi.

Udvidelse af sælgers oplysningspligt.

Fra 1. januar 2014 bliver der indført pligt for sælger af en andelsbolig, til at udlevere nærmere fastsætte nøgleoplysninger til køber, inden indgåelse af en aftale om overdragelse.

Ministeren for by, bolig og landdistrikter er bemyndiget til at fastsætte nærmere regler om, hvilke nøgleoplysninger, der skal udleveres, i hvilken form de skal udleveres, og procedure for udarbejdelse og ajourføring af nøgleoplysningerne. Nøgleoplysningerne skal gives på en særlig formular, der indeholder en skematisk oversigt over oplysningerne, samt en kort forklaring til køber om, hvad nøgleoplysningerne kan bruges til.

Herudover bliver der fastsat krav om, at penge- og realkreditinstitutterne skal udlevere finansielle nøgleoplysninger til andelsboligforeningerne.

Endelig bemyndiges ministeren for by, bolig og landdistrikter til at fastsætte, hvilke dokumenter, der skal udleveres til køber forud for salg. Udover de dokumenter, som sælgeren skal udlevere i dag, forventes det, at sælgeren skal udlevere foreningens seneste generalforsamlingsreferat, energimærke og oplysninger om fremtidige vedligeholdelsesarbejder.



*Spørgsmål kan rettes til
Advokat (H), partner
Lone Rømø
lr@drachmann.com*