



Lovtidende A

2013

Udgivet den 20. december 2013

16. december 2013.

Nr. 1539.

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

I medfør af § 6, stk. 2 og 4, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovekendtgørelse nr. 1716 af 16. december 2010, som ændret ved lov nr. 610 af 12. juni 2013, og efter forhandling med erhvervs- og vækstministeren fastsættes:

Kapitel 1

Udlevering af dokumenter og nøgleoplysninger

§ 1. Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, skal inden aftalens indgåelse udlevere følgende dokumenter og nøgleoplysninger til erhververen:

- 1) Et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter.
- 2) Andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget.
- 3) Et referat fra andelsboligforeningens senest afholdte ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger.
- 4) Vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet. Sker udlevering i papirform, kan udlevering begrænses til vedligeholdelsesplanens konklusioner, såfremt de er dækkende for planens indhold.
- 5) Den senest udarbejdede energimærkning for ejendommen i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
- 6) Nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, jf. bilag 1.
- 7) Nøgleoplysninger om den aktuelle andelsbolig til salg, herunder en opstilling af hvorledes prisen beregnes, med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar, jf. bilag 2.
- 8) En erklæring fra andelsboligforeningen, hvis der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden senest godkendte regnskab eller seneste nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen, jf. bilag 3.

Stk. 2. Udlevering af et eller flere af de i stk. 1 nævnte dokumenter kan ske ved henvisning til en af andelsboligforeningen oprettet hjemmeside, hvor dokumentet eller dokumenterne er gjort offentligt tilgængelig.

§ 2. Nøgleoplysningerne, jf. § 1, stk. 1, nr. 6 og 7, og en erklæring, jf. § 1, stk. 1, nr. 8, skal udleveres i særlige formularer, der er godkendt af ministeren for by, bolig og landdistrikter, jf. bilag 1-3.

§ 3. De i bilag 1 nævnte nøgleoplysninger B1-B6, C1-C3, D1-D2, E1-E2, F1-F4, G1-G3, H1-H3, J, K1-K3, M1-M3, P og R skal optages som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

Kapitel 2

Penge- og realkreditinstitutters indberetning af finansielle nøgleoplysninger

§ 4. Penge- og realkreditinstitutter, der har ydet lån og hertil knyttede finansielle aftaler til en andelsboligforening, skal med undtagelse af nøgleoplysningerne P, Q og R indberette finansielle nøgleoplysninger om foreningens lån til brug for nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen, jf. bilag 1, pkt. 4.

Stk. 2. Oplysning om risikoklassificering af lån, jf. bilag 1, pkt. 4, nøgleoplysning O, skal kun indberettes for lån, der er omfattet af Erhvervs- og Vækstministeriets bekendtgørelse nr. 1457 af 18. december 2012 om oplysning om risikoklassificering af visse udlånsprodukter.

Stk. 3. Oplysningerne skal indberettes til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters internetbaserede nøgleoplysningssystem for andelsboliger i de af ministeriet nærmere fastsatte dataformater.

§ 5. Penge- og realkreditinstitutterne skal indberette de finansielle nøgleoplysninger for hvert enkelt lån og finansielle aftale, som de har ydet til eller indgået med en andelsboligforening.

Stk. 2. Indberetningen skal ske mindst én gang årligt samtidig med udsendelse af årsopgørelsen for det pågældende lån eller den finansielle aftale.

Kapitel 3

Andelsboligforeningernes udfyldelse af nøgleoplysningsskemaer

§ 6. Andelsboligforeningen skal senest på anmodning fra en andelshaver, der ønsker at sælge sin bolig, indberette de i bilag 1, pkt. 1-3, nævnte nøgleoplysninger om andelsboligforeningen og udfylde "Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg", jf. bilag 2.

Stk. 2. Nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, jf. bilag 1, pkt. 1-3, skal indberettes til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters internetbaserede nøgleoplysningssystem for andelsboliger på baggrund af det senest godkendte regn-

skabsmateriale for andelsboligforeningen og øvrigt relevant materiale i foreningen.

§ 7. Andelsboligforeningen skal hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter modtagelse af en anmodning som nævnt i § 6 udlevere "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", jf. bilag 1, og "Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg", jf. bilag 2, til den andelshaver, der ønsker at sælge sin bolig. For "Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg" løber fristen på 10 dage for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre m.v. Nøgleoplysningsskemaerne kan sendes elektronisk til andelshaveren.

§ 8. Andelsboligforeningen kan anvende et allerede udarbejdet "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", jf. bilag 1, ved efterfølgende anmodning fra en andelshaver, der ønsker at sælge sin bolig, så længe det er baseret på senest godkendte årsregnskab for andelsboligforeningen.

§ 9. Andelsboligforeningen skal i "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", jf. bilag 1, oplyse, hvornår dette er udarbejdet.

Stk. 2. Er der på tidspunktet for indberetning af nøgleoplysninger for andelsboligforeningen, jf. § 6, eller ved anvendelse af et allerede udarbejdet nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen, jf. § 8, sket væsentlige ændringer i de finansielle nøgleoplysninger fra penge- og realkreditinstitutterne, der ligger til grund for skemaet, eller i andre nøgleoplysninger, skal andelsboligforeningen oplyse om disse ændringer i en erklæring som nævnt i § 1, stk. 1, nr. 8, jf. bilag 3.

Stk. 3. Den i stk. 2 nævnte erklæring skal udleveres til den andelshaver, der ønsker at sælge sin bolig, sammen med "Nøgleoplysningsskema om andelsboligforeningen".

Kapitel 4

Ikrafttræden

§ 10. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2014.

Stk. 2. Den i § 1, stk. 1, nævnte pligt til at udlevere dokumenter og nøgleoplysninger finder anvendelse på aftaler om overdragelse af en andel i en andelsboligforening, der indgås på et tidspunkt, hvor der foreligger et godkendt regnskab vedrørende det regnskabsår, der begynder den 1. januar 2013 eller senere. Den hidtil gældende regel om oplysningspligt i andelsboliglovens § 6, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1716 af 16. december 2010, finder anvendelse for aftaler om overdragelse, der indgås inden det i 1 pkt. nævnte tidspunkt.

Stk. 3. Den i § 4 nævnte pligt for penge- og realkreditinstitutterne til at indberette finansielle nøgleoplysninger indtræder uanset bestemmelsen i § 5, stk. 2, første gang i marts 2014, jf. dog stk. 4.

Stk. 4. De finansielle nøgleoplysninger, der ligger til grund for udarbejdelse af de i bilag 1, pkt. 4, nævnte nøgleoplysninger S, T og U skal indberettes første gang pr. 31. december 2014.

Stk. 5. Den i § 6, stk. 1, nævnte pligt for andelsboligforeningerne til at indberette nøgleoplysninger, og den i § 7 nævnte pligt til at udlevere "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen" finder anvendelse fra det tidspunkt, hvor der foreligger et godkendt regnskab vedrørende det regnskabsår, der begynder den 1. januar 2013 eller senere.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, den 16. december 2013

CARSTEN HANSEN

/ Annette Klint Kofod