

abf


 NYT

”Næste gang er det måske dig, som sælger”

Lovpligtige nøgleoplysningsskemaer hjælper banker og mæglere med at skabe økonomisk overblik over en forening til gavn for forbrugerne. Mange sælgere og købere aner bare ikke, at skemaerne eksisterer. Det er et problem, mener ABF.

– Nøgleoplysningsskemaerne skaber mere tryghed for mig som mægler, men jeg oplever desværre også, at køberne ikke spørger efter skemaerne. Jeg tror simpelthen ikke, at de ved, at skemaerne eksisterer, vurderer ejendomsmægler Merete Lund Brock.

Hun er medindehaver af mæglerkæden Homes butik i Sønderborg og sælger løbende andelsboliger i det sønderjyske.

Nøgleoplysningsskemaerne er derfor en del af hendes hverdag, og den sønderjyske mægler er ikke i tvivl om, at skemaerne styrker hendes arbejde:

– Skemaerne er med til at reducere fejl, fordi jeg har et bedre overblik, og det smitter naturligvis også af på køber, fordi jeg kan forklare økonomien bag køb af boligen med større ro end tidligere, fortæller Merete Lund Brock.

Forbrugerbeskyttelse

I februar 2014 indførte daværende minister for By, Bolig og Landdistrikter Carsten Hansen (S) to obligatoriske nøgleoplysningsskemaer, som sælger altid skal udlevere til potentielle købere; ét skema for foreningen og ét skema for den pågældende andelsbolig, som er sat til salg.

Formålet med skemaerne er at skabe tryghed og gennemsigtighed på andelsboligmarkedet, for som Carsten Hansen udtalte til medlemsbladet ABFnyt i februar 2014:

– Med oplysningerne kan køber sammenligne forskellige foreninger og finde netop den andelsbolig, som bedst muligt matcher hans eller hendes økonomi. Som noget helt nyt får køber også adgang til detaljerede oplysninger om foreningens belåning.

Grundlæggende handler skemaerne altså om at beskytte forbrugerne, når de overvejer at købe en

andelsbolig og træde ind i et juridisk, økonomisk og praktisk fællesskab, som netop er andelstanken og en unik ejerform.

Derfor bakker ABF's direktør Jan Hansen også op om det formål, som skemaerne blev skabt på:

– Der skal ikke herske tvivl om, at ABF ønsker at skabe tryghed og gennemsigtighed på andelsboligmarkedet til gavn for forbrugerne. Og nøgleoplysningsskemaerne understøtter de to formål. Derfor er det også vigtigt, at sælgere videregiver skemaerne til køber, og at bestyrelsen fortæller sælger om skemaerne inden da. Ofte findes de på foreningens hjemmeside, så det er jo relativt nemt at håndtere, understreger han.

Opbakning i den finansielle sektor

I Jyske Banks Aarhusafdeling er bankrådgiver Tina Graabæk ansat. Hun arbejder til dagligt med andelsboligsektoren og

skal derfor ofte tage stilling til, om Jyske Bank vil låne penge til en bankkunde, som ønsker at købe en andelsbolig i en bestemt forening.

Tina Graabæk bakker også op om nøgleoplysnings-skemaerne, som hun vurderer er med til at skabe tryghed og gennemsigtighed på andelsboligmarkedet:

– Skemaerne gør det nemmere for bankkunden at overskue foreningens økonomi og jura, som nu er samlet ét sted, fx informationer om hvordan du hæfter for de lån, foreningen har. Og hvilke lån har foreningen? Har de renteswap, eller har de fx kun afdragsfrie lån? Det får du også svar på i skemaet, forklarer hun og fortsætter:

– Jeg er også glad for de informationer, som følger med skemaet om fx antallet af boliger i foreningen, hvilket vurderingsprincip der er anvendt til beregning af andelsværdien, tilskudsbestemmelser og tilbagekøbsklausuler. Informationer, som hjælper mig som bankrådgiver, forklarer hun.

Tina Graabæks oplevelse af nøgleoplysnings-skemaerne bakkedes op af ejendomsmægler Merete Lund Brock i Sønderborg. Hun mener, at informationerne er brugbare, også i forhold til at få indblik i foreningens drift:

– Regnskabsopbygningen varierer meget fra forening til forening, og nøgleoplysnings-skemaerne viser, om en forening har styr på driften, og det skaber tryghed, forklarer hun.

Ukendte skemaer

Tina Graabæk oplever ligesom mægler Merete Lund Brock også, at kendskabet til nøgleoplysnings-skemaerne ikke er så stort, som hun godt kunne ønske sig.

– Hvis jeg er i kontakt med en mægler, får jeg typisk kun skemaet for foreningen. Og når jeg er i kontakt med selvsælgere, får jeg kun skemaet om den enkelte bolig. Drømmescenariet for mig ville være, at jeg hver gang, jeg har et andelsboligsalg, får begge skemaer, siger hun.

Det er et krav, at sælger udleverer begge skemaer til potentielle købere, eventuelle mæglere og bankrådgivere, så et andelsboligsalg kan effektueres på et så oplyst grundlag som muligt. Derfor har ABF's direktør også en opfordring til at alle landets andelshavere:

– Næste gang er det måske dig, som sælger din andelsbolig, så husk, at du som sælger har pligt til at udlevere de to skemaer til køber. Og husk på, at du måske en gang ud i fremtiden skifter sælgerrollen ud med køberrollen, hvis du vil købe en ny andelsbolig. I det øjeblik er det din forbrugerbeskyttelse, som er på spil, så spørg efter nøgleoplysnings-skemaerne, opfordrer Jan Hansen.

Fakta

I februar 2014 blev det lovpligtigt, at sælger af en andelsbolig skal udlevere to nøgleoplysnings-skemaer, ét skema om foreningen og ét skema om den pågældende andelsbolig. Det er bestyrelsen, som skal udfylde de to skemaer. Formålet er at skabe tryghed og gennemsigtighed i forbindelse med andelsboligkøb.



Læs mere på

WWW.ABF-REP.DK > LOV OG FAKTA >
KØB OG SALG AF ANDELSBOLIG >
NØGLEOPLYSNINGER

