

Desuden er der med henblik på sikring af et korrekt juridisk fundament for en ny støttet andelsboligforening tillige indført bestemmelser om anvendelse af uafhængige juridiske rådgivere.

Imidlertid har erfaringerne med brugen af disse rådgivere ikke i alle tilfælde vist sig at løse de sikringsopgaver, som indførelsen af ordningen i 1991 forudsatte. Dette hænger sammen med, at rådgiverne undertiden bliver tilknyttet de enkelte projekter på et meget sent tidspunkt.

Der foreslås derfor, at der i bekendtgørelsen om støttet byggeri foretages ændringer, som styrker denne rådgivningsfunktion.

I bekendtgørelsen om støttet byggeri, jf. Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 985 af 14. december 1993 med senere ændringer, er det for private andelsboliger, hvor bygherren ved ansøgning om tilsagn ikke er en andelsboligforening bestående af de kommende beboere, fastsat, at bygherren – efter at have modtaget tilsagn om støtte – skal overdrage boligforeningen 3 promille af den ved tilsagnet godkendte anskaffelsessum til ansættelse af en teknisk og en juridisk rådgiver.

Derimod er der ikke krav om, at der afsættes en del af anskaffelsessummen til ansættelse af en teknisk og en juridisk rådgiver i de tilfælde, hvor bygherren ved ansøgning om tilsagn er en andelsboligforening bestående af de kommende beboere (en såkaldt *selvgroet andelsboligforening*). Det har i ovennævnte udvalg været overvejet også at kræve rådgivning i disse tilfælde. Dette er dog fundet overflødigt, idet erfaringerne viser, at de selvgroede andelsboligforeninger i praksis ansætter rådgivere fra starten af projektet. Dertil kommer, at andelsboligforeningen som bygherre kan stille de krav til projektet, som den ønsker.

Ved de *entreprenørstyrede andelsboligbyggerier* er situationen en anden. Her er det entreprenøren, der ansætter sine egne rådgivere, som derfor står i et særligt afhængighedsforhold til entreprenøren. I disse tilfælde er der et klart formål med, at andelsboligforeningen kan få bistand til vurdering af projektet i anlægsfasen fra rådgivere, som er uafhængige af bygherren.

Det må derfor sikres, at der skabes de bedste muligheder for, at de kommende andelshavere så tidligt som muligt i anlægsperioden får praktisk mulighed for at få udpeget de to rådgivere.

Efter reglen i støttebekendtgørelsen er der ikke fastsat regler for, på hvilket tidspunkt de kommende andelshavere skal have udpeget rådgiverne.

I praksis vil selve ansættelsen af rådgiverne imidlertid finde sted, efter at tilsagnet til byggeriets påbegyndelse er meddelt. Dette skal ses i sammenhæng

med, at andelsboligforeningen i praksis først stiftes efter, at kommunalbestyrelsen har meddelt tilsagn til påbegyndelse.

Der har i den forbindelse været rejst kritik af bygherrer, som ikke har draget omsorg for, at denne kontakt blev skabt så tidligt, som det var praktisk muligt. Herved forringes de kommende andelshaveres mulighed for at øve indflydelse på det konkrete projekt og for så tidligt i forløbet som muligt at få udpeget andelsboligforeningens to rådgivere.

For at øge de kommende andelshaveres mulighed for indflydelse, bør det sikres, at rådgiverne udpeges så tidligt som muligt.

Det vil erfaringsmæssigt ikke være muligt at tilknytte rådgiverne på et tidspunkt, som ligger forud for stiftelsen af en andelsboligforening.

Efter de nugældende regler er det et vilkår for tilsagnet om støtte, at der ved byggeriets påbegyndelse foreligger dokumentation for, at der foreligger bindende tilbud fra andelshavere, hvorved disse forpligter sig til at købe andele svarende til mindst 75 pct. af boligerne i det samlede projekt. Der skulle derfor ikke være noget til hinder for, at andelsboligforeningen kræves stiftet inden påbegyndelsen. Sker dette først efter påbegyndelsen, er der kun ringe mulighed for indflydelse på projektet.

Det bør i den forbindelse sikres, at de kommende andelsboligforeningsmedlemmer senest 4 uger inden den stiftende generalforsamling er underrettet om navn og adresser på de øvrige købstilbudsgivere, med opfordring til indbyrdes kontakt med henblik på at overveje og evt. kontakte mulige rådgivere, således at der kan foretages en kvalificeret drøftelse herom på den stiftende generalforsamling. Desuden bør dagsordenen oplyses, herunder at der som et punkt på dagsordenen skal tages stilling til valg af foreningens rådgivere.

På denne baggrund vil der blive foretaget en ændring af støttebekendtgørelsen, hvorefter der indføres regler, således at rådgiverne bliver udpeget af andelsboligforeningen tidligst muligt og senest på den stiftende generalforsamling, som skal afholdes forud for kommunalbestyrelsens tilsagn om påbegyndelse. Desuden vil der i støttebekendtgørelsen blive fastsat krav om, at købstilbudsgiverne indkaldes til den stiftende generalforsamling med et varsel på 4 uger med angivelse af dagsordenen for generalforsamlingen, herunder at der skal foretages valg af rådgivere. Endelig fastsættes der i støttebekendtgørelsen krav om, at bygherren ved fremsendelse af indkaldelsen til generalforsamlingen skal oplyse samtlige købstilbudsgivers navn og adresse.