

Sådanne selskaber vil derfor kunne opdele, hvis selskabet som sådant har ejet ejendommen i 5 år.

Det vil efter forslaget ikke være muligt for boligfællesskaber at opdele i ejerlejligheder, når de har løbende brugerskifter.

c) Kravet om 5 års ejertid var i lovforslaget undtagelsesfrit. Efter ændringsforslaget kan en tidligere ejers ejertid medregnes, når denne var nuværende ejers ægtefælle eller var beslægtet eller besvogret med nuværende ejer i op- eller nedstigende linie.

Denne undtagelsesregel foreslås at skulle gælde både for tinglyste overdragelser og for utinglyste overdragelser af aktier, andele o.lign.

Til nr. 11.

Bestemmelsen forbyder, at visse ombygningsarbejder iværksættes, inden lejerne har haft mulighed for at erhverve ejendommen på andelsbasis. Ved ændringsforslaget udgår undtagelsen, for så vidt angår arbejder, der er iværksat inden lovforslagets fremsættelse. Denne undtagelse foreslås i ændret skikkelse indsat i lovforslagets § 3, jfr. ændringsforslaget hertil.

Til nr. 12.

Det skønnes urimeligt at indføre forbud imod at sælge ejerlejligheder på betingede skøder inden opdelingen.

Til nr. 13.

Ændringsforslaget er redaktionelt.

Til nr. 14.

Der er ikke over for udvalget fremkommet rimelige argumenter, som godtgør nødvendigheden af en nedsættelse af overdragelsesprisen.

Til nr. 15.

Efter gældende lov må tilbuddets købesum ikke overstige vurderingssummen med mere end 25 pct. Lovforslaget nedsatte beløbet til 15 pct. Da denne nedsættelse må befrygtes at bevirke, at ejere vil være tilbageholdende med at tilbyde lejerne overtagelse på andelsbasis, foreslås det, at købesummen ifølge tilbuddet skal kunne være vurderingssummen + 20 pct.

Til nr. 16.

Den kontante udbetaling er ved lovforslaget foreslået nedsat fra 20 til 15 pct. af

købesummen. Da denne ændring vil medføre, at vurderingssummen og dermed købesummen forhøjes, og da lejerne alligevel normalt skal låne en del af den kontante udbetaling, foreslås udbetalingen fastholdt på 20 pct.

Til nr. 17.

Forslaget om, at prioritetsgæld med en restløbetid på under 20 år skulle erstattes af en sælgerprioritet på 20 år, er affødt af ønsket om at forhindre ejere i at optage kortfristede lån, der forfalder til fuldstændig betaling kort tid efter andelsboligforeningens overtagelse af ejendommen. Herved opnår ejeren at begrænse sælgerprioriteten samtidig med, at overtagelse på andelsbasis vanskeliggøres. Det må dog nok erkendes, at lovforslagets formulering er blevet for vidtgående, og at den kan hindre rimelige gælds- overtagelser, navnlig i ejendomme, der er handlet i de senere år, og hvorfra der henstår sælgerprioriteter, der endnu ikke er afviklet efter deres normale løbetid.

På denne baggrund foreslås det, at andelsboligforeningen i muligt omfang skal kunne overtage de i ejendommen indestående lån, men således at lejerne kan forlange indfriet lån, der ikke er optaget for at dække et finansieringsbehov i ejendommen. Herved kan sikres overtagelse af restprioriteter, som hidrører fra tidligere overdragelser eller fra forbedringer.

Til nr. 18.

Ved ændringsforslaget fastsættes det udtrykkeligt, at der ikke ved salg af andele må forlanges mere end værdien for det løse, der medfølger ved overdragelsen til den ny andelshaver.

Til nr. 19.

Da den foreslåede nye bestemmelse i ejerlejlighedslovens § 15, stk. 2, hvorefter det oprindelige indskud ikke må overstige 15 pct. af købesummen, synes at kunne medføre utilsigtede hindringer for oprettelse af andelsboligforeninger, foreslås det, at den udgår.

For at lette lejernes mulighed for overtagelse på andelsbasis foreslås i stedet indsat en ny bestemmelse, hvorefter kommunen kan indtræde som andelshaver, dog højst for halvdelen og højst for samme andel som lejerne.