

## *Bemærkninger til lovforslaget*

Lovforslaget indeholder en revision og udbygning af lov nr. 58 af 25. februar 1976 om boligfællesskaber.

Baggrunden for forslaget er bl. a. et ønske om – i forbindelse med en teknisk gennemgang af lov om midlertidig regulering af boligforholdene med henblik på en forenkling – at lade bestemmelser om andelsforhold m. v. udgå af boligreguleringsloven og i stedet optage dem i loven om boligfællesskaber. Et udvalg – lejelovsudvalget – der har foretaget en sådan teknisk gennemgang af lejelovgivningen, har stillet forslag herom.

1. Efter forslaget er reglerne om forbud mod overpriser på andelslejligheder, aktielejligheder m. v. overført fra boligreguleringsloven til denne lov i forbindelse med ændringer i lejelovgivningen. Reglerne i boligreguleringsloven gælder kun i de kommuner, der er huslejeregulerede, medens de efter forslaget skal gælde for hele landet, altså også i kommuner, hvor der ikke gælder huslejeregulering.

2. Der har hersket en del usikkerhed vedrørende *prisfastsættelsen ved overdragelse af andele*. Forslaget indeholder derfor en nærmere præcisering af prisfastsættelsen, hvorefter prisen ikke må overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsestilstand med rimelighed kan betinge.

Hervéd foreslås gennemført en ændring af den hidtidige beregning af overdragelsessummen for andele i andelsboligforeninger, der oprettes i medfør af ejerlejlighedslovgivningen, jfr. ejerlejlighedslovens § 15. Udviklingen har vist, at denne beregningsmetode kan føre til meget høje prisstigninger på andelen.

Endvidere foreslås det, at andelsboligforeningernes bestyrelse skal godkende overdragelsen af andelen, herunder overtagelsessummen. Overtagelsessummen skal – for at sikre, at reglerne overholdes – indbetales til andelsboligforeningens bestyrelse eller administration og ikke direkte til overdrageren.

Reglerne skal efter forslaget også gælde for andelsoverdragelser i ejendomme, der er erhvervet

af andelsboligforeningen efter lejelovens tilbudsregler.

3. Om de *økonomiske konsekvenser af lovforslaget* bemærkes først, at der ikke er forbundet udgifter for staten ved de foranstaltninger, der foreslås i loven. Tværtimod vil en tydeliggørelse af reglerne kunne virke procesbesparende og derved både spare samfundet og den enkelte for udgifter.

Det foreslås på denne baggrund, at staten anvender 1 mill. kr. til oplysningsarbejde om de nye regler. I dette oplysningsarbejde påtænkes bl. a., at skulle indgå udgivelse af en pjece om andelsboligforeninger, herunder også omfattende de ændrede regler om tilbudspligt efter ejerlejlighedsloven og lejeloven.

### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.*

#### *Til § 1.*

Lovens anvendelsesområde er ligesom i den gældende lov om boligfællesskaber defineret som ejendomme med mere end 2 lejligheder.

Definitionen indebærer, at ejerforholdene og brugsforholdene til ejendommene, der højst har 2 lejligheder, ikke er begrænsede af lovens bestemmelser.

Almennyttigt byggeri har sit eget sæt af regler i lov om boligbyggeri. For at afskære fortolknings tvivl foreslås det udtrykkeligt nævnt, at almenyttigt byggeri ikke er omfattet af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

#### *Til § 2.*

Kapitlets indledningsbestemmelse definerer begrebet andelsboligforening.

Det skønnes hensigtsmæssigt at fastslå, at det er den enkelte andelsboligforening, der selv afgør, om brugere af erhvervslokaler i foreningens ejendom skal være medlemmer eller lejere.

#### *Til § 3.*

I det foreslåede stk. 1 er fastsat en forpligtelse for den, der overdrager sin ejendom til en andels-