

boligforening, til at gøre erhververen bekendt med en beregning af ejendommens driftsudgifter.

Tilsvarende bestemmelse for ejerlejligheder findes i ejerlejlighedslovens § 9.

Stk. 2 træder i stedet for boligfællesskabslovens § 3. Bestemmelsen udvider overdragerens oplysningspligt over for erhververen. Sigtet med bestemmelsen er at sætte parterne i stand til at sammenholde prisen for andelen med regnskab og vedtægter og til at bedømme prisen på de enkelte forbedringsarbejder og inventargenstande. Dette vil gøre det lettere for parterne at overskue prisfastsættelsen og dermed konstatere en eventuel overpris, således at en eventuelt regulering af aftalen kan ske snarest muligt.

På denne baggrund er det i § 15, stk. 3, foreslået, at erhververens eventuelle krav om tilbagebetaling forældes 6 måneder fra det tidspunkt, hvor han kendte eller burde have kendt sit krav.

Bestemmelsen må endvidere ses i relation til forslagens § 14, hvor det på baggrund af den oplysningspligt, der pålægges overdrageren, er foreslået, at overdrageren ikke skal kunne straffes, såfremt der senere konstateres en eventuel overpris.

Bestemmelsen om oplysningspligt er nøje knyttet til bestemmelsen i forslagens § 5, idet de oplysninger, som overdrageren har givet, danner grundlag for prisfastsættelsen.

Til § 4.

Bestemmelsen svarer, for så vidt angår andelsboligforeninger til boligfællesskabslovens § 2.

Til § 5.

Bestemmelsen erstatter, for så vidt angår andelsboligforeninger, § 69, stk. 1 og 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Reglen er efter forslaget ikke – som tilfældet er med den gældende bestemmelse i boligreguleringsloven – begrænset til områder, hvor reglerne om huslejeregulering er gældende.

Bestemmelsen i § 69, stk. 1 og 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene har givet anledning til en del usikkerhed, f. eks. har overdrageren ved videreoverdragelse lagt den pris til grund, som han selv havde betalt for andelsbeviset, uanset at denne var for høj. Det er derfor nu præciseret, hvilke poster der kan medtages i beregningen, idet det forudsættes, at den hidtidige praksis med hensyn til et skønsmæssigt tillæg på 25 pct. opretholdes.

I stk. 1 er undladt betingelsen om, at overdrageren skal have udnyttet erhververens boligsituation. Denne betingelse er ikke reelt stillet i praksis, idet man i domspraksis har lagt til grund, at betingelsen var opfyldt, såfremt en overpris blev konstateret.

I stk. 2 understreges, at ejendommen skal vurderes som udlejningsejendom, hvilket indebærer, at der tages hensyn til eventuelt aktuelle huslejestraktioner. I modsætning til hidtil præciseres det, at der skal tages hensyn til den faktiske prioritering. Anskaffelsessummen kan i visse tilfælde være større end ejendommens handelsværdi, f. eks. hvor overtagelse er sket efter ejerlejlighedslovens regler om tilbudspligt, hvor der som bekendt kan forlanges en købesum på 20 pct. over handelsværdien.

Det præciseres i stk. 3, at forbedringer ikke skal ansættes til genanskaffelsværdien og heller ikke til handelsværdien ved salg til en, der ikke overtager lejligheden. I anskaffelsesprisen kan medtages værdien af eget arbejde.

Reglen i stk. 4 er i overensstemmelse med, hvad der er antaget at gælde under den nuværende retstilstand.

Reglen i stk. 5 svarer til bestemmelsen i § 8 i forslag til lov om ændring af lov om leje, hvorefter der ikke ved indgåelse eller formidling af lejemål må beregnes noget vederlag fra lejeren.

I overensstemmelse med den hidtidige formulering tager bestemmelsen ikke stilling til, om den finder anvendelse i tilfælde, hvor en andelsboligforening i tilfælde af ledighed sælger en lejlighed som andelslejlighed. Det har i teorien været antaget, at bestemmelsen efter omstændighederne kunne være anvendelig, såfremt overtrædelsen skete i forbindelse med en krænkelse af den foreningsretlige grundsætning om ligebehandling af medlemmerne. Dette må antages at være gældende ret, og udeladelsen af en særlig bestemmelse herom må ses på baggrund af dette.

Straffebestemmelser er optaget i forslagens § 14.

Udeladt er henvisningen til boligreguleringslovens § 21, stk. 4.

Efter § 21, stk. 4, kan det for meget betalte forlanges tilbagebetalt, medmindre tilbagebetaling på grund af særlige omstændigheder ville være ubillig.

Til § 6.

Efter det foreslåede stk. 1 bemyndiges boligministeren til at udarbejde vejledende normalvedtægter for en andelsboligforening.