

De andelsboligforeninger, der i tidens løb er dannet, har oprettet vedtægter, hvis indhold har været skiftende efter tidens tarv.

Boligministeriet har i tidens løb, bl. a. i 1959 og i 1975, udarbejdet vejledende normalvedtægter for private andelsboligforeninger.

De af ministeriet udarbejdede vedtægter har været genstand for kritik. Det har bl. a. været anført, at de i for høj grad er præget af, at udgangspunktet for vedtægterne har været de almenyttige andelsboligforeninger, som har til formål succesivt at bygge nye afdelinger, medens det er det normale, at den private andelsboligforening udelukkende ejer og driver een ejendom.

De nye vedtægter vil blive udarbejdet med udgangspunkt i den standardvedtægt, der er udarbejdet af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation.

Allerede eksisterende foreninger vil på frivillig basis kunne ændre vedtægterne til boligministeriets nye normalvedtægter, ligesom nye foreninger, der stiftes, kan antage disse.

Det er således ikke tanken, at nogen forening skal tvinges til at bruge vedtægternes bestemmelser i almindelighed.

Dog er det efter forslaget § 6, stk. 2 – for så vidt angår reglerne om overdragelse af andele – et krav, at andelsboligforeninger, der har erhvervet en ejendom efter tilbudsploigreglerne i lejeloven eller i ejerlejlighedsloven, antager normalvedtægternes regler på dette punkt.

De regler, som forudsættes indført på dette område, indeholder to elementer, en nøjere definition af fortjenesten, der lovligt kan oppebæres, og procedureregler ved andelsoverdragelsen.

1. Overdragelsessummen.

I lov om ejerlejligheder § 15, er det fastsat, at denne værdiforøgelse i de andelsboligforeninger, der har erhvervet ejendom efter ejerlejlighedslovens tilbudspligt, beregnes på grundlag af udviklingen i byggeomkostningerne for etageboligbyggeri, således som denne fremgår af den indeks, der beregnes og offentliggøres af Danmarks Statistik.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation har gjort gældende, at byggeomkostningsindekset ikke giver et rimeligt udtryk for værdistigning i ældre udlejningsejendomme. Den ønsker, at prisen i stedet reguleres af ændringerne i ejendomsvurderingen suppleret med statsskattedirektoratets salgsstatistik for perioden siden seneste vurdering.

Til illustration af forskellen på de to opgørelsesmåder skal det nævnes, at byggeomkostningsindekset for montagebyggeri har udviklet sig således:

April 1973	140
April 1974	170
April 1975	195
April 1976	206
April 1977	226

Fra 1973 til 1977 har der således været en stigning på 61 pct.

I samme periode, dvs. fra 15. til 16. vurdering, er der sket følgende stigning for forskellige grupper af ejendomme:

Rene beboelser, 4-8 lejligheder , , , , , , , , , ,	61 pct.
Rene beboelser med 9 lejligheder	
og flere	26 pct.
Blandede ejendomme	49 pct.

Stigninger i små ejendomme kan være præget af, at der ved salg har været lejligheder ledige for en køber.

Overdragelsessummen må efter forslaget ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Det foreslås, at overdragelsessummen beregnes på samme måde, når der er tale om andelsboligforeninger; der har erhvervet en ejendom efter tilbudsploigreglerne i lejeloven eller i ejerlejlighedsloven.

Dette indebærer en ændring i forhold til den i ejerlejlighedslovens § 15 fastsatte beregning af overdragelsessummen for andelsboliger, der er oprettet efter ejerlejlighedsloven. Ændringen er begrundet i, at de hidtidige regler ikke har givet et rimeligt udtryk for beregningen af overdragelsessummen.

Det er tilladt foreninger, der har erhvervet ejendomme efter tilbudspligten i ejerlejlighedsloven at antage de nye vedtægter. Der stilles dog ikke krav herom.

2. Overdragelsesproceduren.

I boligministeriets normalvedtægter er det fastsat, at lejligheder (og andelsbeviset, der hører her-til) kan overdrages af det enkelte medlem med bestyrelsens samtykke.

Medlemmet skal underrette bestyrelsen om, hvem lejligheden ønskes overdraget til, og hvorledes købesummen er beregnet. Bestyrelsen meddeler samtykke, hvis den finder, at købesummen ikke overstiger det lovlige beløb.