

Bemærkninger til lovforslaget

Ved boligforliget i juni 1979 blev i forbindelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber indført nye regler for beregningen af maksimalpriser for andelsboliger. Som led i boligforliget nedsatte boligministeren en arbejdsgruppe, der skulle udarbejde forslag til, i hvilket omfang og efter hvilke finansieringsregler, der ville kunne etableres andelsboliger i nybyggeriet. Arbejdsgruppen afgav en redegørelse herom i februar 1980. Forligspartierne havde samtidig fremsat ønske om, at arbejdsgruppen også foretog en vurdering af reglerne for overdragelse for bestående andelsboligforeninger. En redegørelse herom blev afgivet i juli 1980.

De fremsatte ændringer svarer til de af arbejdsgruppen i redegørelsen af juli 1980 stillede forslag suppleret med enkelte mindretalsindstillinger. Man har samtidig fundet det hensigtsmæssigt at foretage en nærmere præcisering af reglerne om anpartsalg.

1. Den væsentligste ændring vedrører *fastsættelsen af maksimalpriser for andelsboliger*. Prisfastsættelsen er i dag afhængig af, om andelsboligforeningen har erhvervet ejendommen før eller efter 1. januar 1980. Er ejendommen købt før 1. januar 1980, må prisen for en andel ikke overstige: værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsestilstand. Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommens værdi enten til anskaffelsesprisen eller til handelsværdien som udlejningsejendom. Det foreslås, at der fastsættes ensartede regler for andelsboligforeningsejendomme, erhvervet før eller efter 1. januar 1980, idet der tages udgangspunkt i de gældende regler for ejendomme, erhvervet før 1. januar 1980, således at ejendommens værdi ved formueopgørelsen ansættes til enten anskaffelsessummen, en delvis kontant handelsværdi – det vil sige friværdien ansættes til et kontantbeløb – eller den seneste offentlige vurdering med årligt tillæg.

Det foreslås i denne forbindelse, at det 25 pct.s usikkerhedstillæg, der ifølge retspraksis har været gældende i en årrække, nu bortfalder på baggrund

af den sikrere prisfastsættelse. Af hensyn til andelshavere, der har erhvervet andelen efter de hidtidige regler foreslås der en overgangsordning, således at de ikke lider tab ved videresalg i de første år.

Desuden foreslås den nuværende kontrol med priserne skærpet, ved at bestyrelsen for en forening i tilknytning til årsregnskabet skal give oplysning om andelens værdi, samt ved at bestyrelsen skal godkende erhververen og overdragelsessummen. Hertil kommer at de kontante beløb ved overdragelsen skal passere foreningen.

Endvidere foreslås der indført regler for stiftelse af en andelsboligforening, herunder regler, der begrænser den oprindelige ejers indflydelse på andelsboligforeningens drift.

De foreslåede regler skønnes at ville virke hensigtsmæssigt, såvel i de ældre andelsboligforeninger som i de andelsboligforeninger, der opføres med rentesikring efter det samtidigt fremsatte forslag til lov om ændring af lov om boligbyggeri.

2. Om de *økonomiske konsekvenser af lovforslaget* bemærkes, 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.

3. Forslaget vil ikke have *administrative konsekvenser*.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

§ 1

Til nr. 1

Det findes hensigtsmæssigt at indsætte en til § 3 i lov om leje svarende bestemmelse.

Til nr. 2

Bestemmelsen indebærer, at der indføres regler for stiftelse af en andelsboligforening, herunder regler, der begrænser den oprindelige ejers indflydelse på andelsboligforeningens drift.