

dringer optaget som § 6, stk. 1, jfr. bemærkningerne til den foreslåede § 6.

Til nr. 4

I den gældende lovs § 4 er det fastsat, at andelshavere i tilfælde af, at foreningen ikke har mindst  $\frac{1}{3}$  af beboerne som medlemmer, kun må overdrage andelene samlet og kun til en enkelt erhverver. Denne regel foreslås ændret, jfr. bemærkningerne til den foreslåede § 2.

Da der har været tvivl om andelshaveres retsstilling i tilfælde af overdragelse eller tvangsauktion af foreningens ejendom, foreslås der i redegørelsen fastsat lovregler herom.

De foreslåede regler går ud på, at andelshavere i tilfælde af, at en ny ejer overtager ejendommen, har ret til at blive boende som lejere i overensstemmelse med reglerne i den til enhver tid gældende lejelovgivning. Denne regel kan fraviges i tilfælde af frivilligt salg, når der foreligger samtykke fra den enkelte andelshaver.

Til nr. 5

I overensstemmelse med redegørelsen foreslås det, at der fremtidig kun findes ét sæt lovregler om prisen for overdragelse af andele, således at reglerne herom – bortset fra særlige vedtægtsmæssige begrænsninger – bliver ens for alle andelsboligforeninger, uanset hvornår den enkelte forening har erhvervet sin ejendom.

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 efter § 5 i den gældende lov ikke overstige: værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsestilstand. Er ejendommen erhvervet efter 1. januar 1980, må prisen efter § 6 i den gældende lov ikke overstige summen af andelsindskuddet, reguleret efter byggeomkostningsindeks, andelen i nedbringelsen af prioritetsgælden samt værdien af forbedringer i lejligheden.

Hovedbestemmelsen er den foreslåede § 5, stk. 2, der angiver, hvorledes ejendommens værdi skal ansættes, når prisen for andelen skal opgøres, idet der tages udgangspunkt i de gældende regler for ejendomme, erhvervet før 1. januar 1980.

I overensstemmelse med redegørelsen foreslås det, at der opstilles 3 metoder til opgørelse af ejendommens værdi, hvoraf det højeste beløb anvendes ved beregningen:

a. Anskaffelsesprisen, det vil sige den bogførte værdi for ejendommen, typisk købesummen,

med tillæg af foreningens handelsomkostninger.

b. Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af, at køberen overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant.

c. Ejendomsværdien ved seneste almindelige vurdering.

Den under a ovenfor nævnte beregningsmetode vil ofte give det højeste beløb de første år efter andelsboligforeningens erhvervelse af ejendommen, hvor denne endnu er vurderet som udlejningsejendom. Beregningsmåden svarer til den gældende lovs § 5.

Ved opgørelsen af handelsværdien som nævnt ovenfor under b forudsættes det, at gældsbreve, som andelshaverne har udstedt til foreningen, medregnes ved foreningens formueopgørelse, og at den restgæld, som den nye andelshaver overtager på et sådant gældsbrev, indgår som en del af hans købesum.

Den under c ovenfor nævnte beregningsmetode tager sit udgangspunkt for opgørelsen af foreningens formue i ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering. Dertil lægges værdien af forbedringer efter vurderingen.

Da vurderingen kun sker hvert 4. år, er det nødvendigt at regulere den værdistigning, der har fundet sted siden vurderingen. Det foreslås, at boligministeren fastsætter, hvilke tillæg der skal kunne accepteres i perioderne mellem vurderingerne. Tillægget forudsættes fastsat som ét for hele landet gældende procenttillæg, første gang så snart resultatet af 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981 foreligger.

Tillægget fastsættes på grundlag af udviklingen i værdiansættelsen ved de seneste vurderinger (første gang navnlig udviklingen i værdien af identiske udlejningsejendomme fra 16. til 17. almindelige vurdering), og under hensyn til den forventede videre udvikling i priserne for ejendomme af denne kategori. Det forudsættes, at tillægget fastsættes på årsbasis, men at den enkelte forening i praksis løbende fra kvartal til kvartal justerer værdien.

Er der eksempelvis fastsat et årligt tillæg på 4 pct. for 4-års perioden mellem 17. og 18. almindelige vurdering, svarer dette til en stigning pr. kvartal på 1 pct. Overdragelse af andele i april kvartal 1981 vil herefter ske med udgangspunkt i ejendomsværdien ved 17. almindelige vurdering. For hvert kvartal forhøjes denne med 1 pct., således at overdragelser i oktober kvartal sker med udgangspunkt i ejendomsværdien med tillæg af 2 pct.