

ve standardvedtægtsbestemmelser for andelsboligforeninger i nybyggeri.

Ad 1. Ventelister

Det foreslås, at andelsboligforeningerne skal etablere og administrere den nævnte ventelisteordning, ligesom foreningerne hver især skal fastsætte reglerne herfor. Andelsboligforeningen skal i vedtægterne fastsætte regler om mindst én venteliste, hvor der optages personer, der ikke allerede er andelshavere i foreningen - en såkaldt ekstern venteliste.

Herudover er det op til andelsboligforeningerne selv at bestemme, om de ønsker at oprette flere ventelister. I praksis ses det at være almindeligt med en venteliste for foreningens medlemmer - en såkaldt intern venteliste. Såfremt der føres flere ventelister, skal der i vedtægterne tillige fastsættes regler for ventelisternes indbyrdes forhold. En andelsboligforening kan derfor bestemme, at personer på den interne venteliste har fortrinsret forud for personer på den eksterne venteliste.

For at imødekomme ønsket fra andelshavernes side om i et vist omfang at kunne disponere over andelslejlighederne ved salg, foreslås dog fem undtagelser til forslaget om salg efter venteliste. Forslaget følger hovedprincipperne i de overdragelsesregler, som i dag er gældende efter Boligstyrelsens Normalvedtægter for en privat andelsboligforening fra 1988 og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations (ABF) Standardvedtægter. Det foreslås således, at de enkelte andelsboligforeninger skal kunne beslutte, at andelshaverne i foreningen ved salg skal have mulighed for at indstille nærtbeslægtede, ægtefæller eller registrerede partnere, samlevere eller personer, som andelshaveren bytter andelsbolig med. De af den sælgende andelshaver indstillede personer får således mulighed for at købe lejligheden forud for personer, der er skrevet op på foreningens venteliste.

Bytteretten foreslås begrænset til bytte med andelshavere. Det er opfattelsen, at det ikke skal være muligt at købe sig ind i en andelsbolig udenom ventelisterne. Med en ubegrænset bytteret vurderes det, at der ville kunne være en risiko for, at der kunne opstå en praksis med penge under bordet ved bytte mellem f.eks. parcelhuse og andelslejligheder.

Det vurderes, at risikoen for penge under bordet i de fem undtagelser til forslaget om overdragelse efter venteliste er forholdsvis ringe. På den baggrund er det derfor overladt til den enkelte andelsboligforening i vedtægterne at bestemme, om en eller flere eller alle undtagelserne skal finde anvendelse ved overdragelse af andele i foreningen.

Det bemærkes, at der i bestyrelsen skal ske en godkendelse af erhververen i overensstemmelse med den gældende lovs § 6, stk. 2, uanset at erhververen efter ventelistereglerne har fortrinsret til en ledigbleven andelsbolig. Bestyrelsen kan kun i begrænset omfang, og hvis der foreligger en saglig begrundelse, nægte at godkende erhververen.

Efter forslaget stilles der krav om, at foreningen fastsætter retningslinier, der sikrer, at de personer, der står på ventelisten, får mulighed for at gøre sig bekendt med deres placering på listen. Det forudsættes, at andelsboligforeningerne, uden at der i lovgivningen fastsættes detaljerede retningslinier for de boligsøgendes muligheder for at gøre sig bekendt med deres placering på listen, vil sørge for, at de på ventelisten indtegnede boligsøgende i fornødent omfang får mulighed for at kontrollere, om forvaltningen af foreningens venteliste sker i overensstemmelse med lovens og vedtægternes bestemmelser herom.

Hovedparten af landets andelsboligforeninger har allerede vedtaget regler, som i det væsentlige svarer til overdragelsesreglerne i Boligstyrelsens Normalvedtægter for en privat andelsboligforening eller Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations (ABF) Standardvedtægter. Det vurderes, at forslaget for en mindre del af andelsboligforeningernes vedkommende vil kunne give anledning til større eller mindre ændringer af vedtægterne, jf. tillige de økonomiske bemærkninger, hvor spørgsmålet om de administrative konsekvenser for borgerne er omtalt.

Ad 2. Alternativ overdragelsesprocedure

Det foreslås, at andelsboligforeningerne - som alternativ til den foreslåede ventelisteordning - i vedtægterne skal kunne bestemme, at det skal være op til enten bestyrelsen eller generalforsamlingen at afgøre, hvem der skal tilbydes en ledigbleven bolig. Ved en sådan ordning får foreningen god mulighed for at sikre, at nye medlemmer opfylder relevante kriterier om f.eks. husstandsstørrelse og holdning til fællesskab. En sådan ordning kan også være begrundet i et ønske om at undgå administration af ventelister.

Det bemærkes, at der i bestyrelsen skal ske en formel godkendelse af erhververen i overensstemmelse med den gældende lovs § 6, stk. 2, uanset at generalforsamlingen eller bestyrelsen har besluttet, at ansøgeren skal tilbydes andelslejligheden. Det vil dog være naturligt, at der samtidig med udvælgelsen af køberen tages stilling til, om denne vil kunne godkendes som køber, jf. den gældende lovs § 6, stk. 2. Efter bestemmelsen kan bestyrelsen kun i begrænset omfang,