

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

#### Lovforslagets baggrund

Lovforslaget er en stort set uændret genfremsættelse af lovforslag nr. L 34 fra folketingsåret 2001-02, se Folketingstidende, forhandlingerne side 605 og tillæg A side 925.

Der er forslagsstillernes opfattelse, at det er nødvendigt at tage initiativer til hindring af, at der ved overdragelse af andelsboliger sker betaling under bordet. Der er tale om en ulovlig prisfastsættelse, og dertil kommer, at den ulovlige prisfastsættelse tilgodeser de persongrupper, som økonomisk er i stand til at betale en høj pris for at få en bolig, hvilket ikke er i overensstemmelse med andelsboligtanken.

Ved overdragelse af andelsboliger gælder der efter andelsboliglovens § 5 en øvre grænse for den pris, en andelshaver må sælge til. Ved overdragelse af andelsboliger ses det imidlertid ofte, at der forekommer penge under bordet. Dette betyder, at sælgeren af en andelsbolig forlanger et beløb, der ligger ud over den lovlige salgssum, for at indstille en køber. Der er i praksis set eksempler på, at boligsøgende er blevet afkrævet meget store beløb – angiveligt op til 300.000 kr. – for at blive indstillet som køber. I en periode med stigende priser på ejerboligmarkedet er maksimalpriserne i andelsboligloven med til at sikre, at også personer med jævne indkomster har økonomisk mulighed for at købe en andelsbolig.

Formålet med lovforslaget er derfor at undgå penge under bordet i forbindelse med overdragelse af andelsboliger. Dette mål kan opnås ved at begrænse den sælgende andelshavers muligheder for selv at udpege sin køber. Den, der vil købe en andelsbolig, mister sit incitament til at betale penge under bordet til sælgeren, hvis det ikke er sælgeren, der bestemmer, hvem boligen skal overdrages til.

#### Lovforslagets indhold

- 1) Ventelister
- 2) Alternativ overdragelsesprocedure

#### 3) Adgang for indførelse af gebyrordning m.v.

For at sikre andelsboligforeningerne mest mulig selvbestemmelse over foreningernes anliggender indeholder forslaget kun begrænsninger i andelsboligforeningernes handlefrihed, hvor dette er absolut nødvendigt for at undgå penge under bordet.

Med dette forslag skal alle andelsboligforeninger som beskrevet i nærværende forslag enten etablere en ventelisteordning eller fastsætte en alternativ procedure til brug i forbindelse med overdragelse af ledige andelsboliger.

Det bemærkes, at forslaget også omfatter overdragelse af aktier eller anparter, hvor der til aktien eller anparten er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed i selskabets ejendom.

Medmindre andelsboligforeningens vedtægter indeholder særlige regler, kan en andelshaver efter den gældende lov selv finde en køber til sin andelslejlighed, når andelshaveren ønsker at sælge. Efter andelsboligloven skal erhververen godkendes af foreningen. Andelshaveren indstiller køberen til bestyrelsen, som kun i begrænset omfang, og hvis der foreligger en saglig begrundelse, kan nægte at godkende køberen.

I og med, at andelshaveren selv kan finde en køber, opstår muligheden for at kræve penge under bordet.

I ca. 95 pct. af landets andelsboligforeninger er der fastsat vedtægtsbestemte regler om fremgangsmåden i forbindelse med overdragelse af en andelsbolig. Af disse vedtægtsbestemte overdragelsesregler formodes en ikke ubetydelig del at foreskrive overdragelse i henhold til en ventelisteordning. Ventelisteordninger er derfor velkendte. Vedtægtsbestemmelser om, at en andelsbolig som udgangspunkt skal sælges til en boligsøgende, der står på venteliste, har i praksis vist sig at være en fornuftig og anvendelig måde at undgå omgåelse af maksimalprisreglerne på.

I de foreninger, der har fastsat vedtægtsbestemte regler om fremgangsmåden ved overdragelse, antages det, at en del i stedet for ventelister har indført en ordning, hvorefter bestyrelsen – eller generalforsamlingen i små foreninger – afgør, hvem der skal overtage