

fortrydelsesretten. De sælgere m.v., som udbyder andele i andelsboligforeninger under stiftelse til salg, vil typisk være erhvervsdrivende. Hertil kommer, at der ikke vurderes at være et hensyn til de øvrige erhververe, som har forpligtet sig til at købe en andel i den kommende andelsboligforening, som kan begrunde, at der skal betales en godtgørelse. Det tidspunkt, hvor fortrydelsesretten vil kunne påberåbes, vil ofte ligge så langt forud for, at der stiftes en andelsboligforening, så der typisk vil være mulighed for at finde andre erhververe til de pågældende andele.

De andelsboligforeninger, som er under stiftelse, og hvor lejerne overtager en udlejningsejendom, er ikke omfattet af forslagene om oplysningspligt og fortrydelsesret, jf. den foreslåede § 1 b, stk. 6.

I § 1 b, stk. 7, foreslås, at økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om indholdet af undersøgelses- og oplysningspligten efter stk. 1. I den gældende bekendtgørelse om ejendomsformidling, som er udstedt i medfør af lov om omsætning af fast ejendom, er fastsat regler om formidling af enkelte andelsboliger. Det er hensigten, at oplysningspligten efter andelsboligloven som minimum skal omfatte de samme forhold, som er angivet i denne bekendtgørelse. Det er hensigten, at økonomi- og erhvervsministeren delegerer kompetencen til at udstede de nærmere regler til Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Til nr. 2

Den gældende § 2, stk. 7, fastslår, at lovens bestemmelser om stiftelse af en andelsboligforening ved lejerne overtagelse af en udlejningsejendom ikke gælder for andelsboligforeninger, der er omfattet af kapitel 10 i lov om boligbyggeri eller kapitlerne 11 a eller 11 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., hvilket vil sige støttede og ustøttede private andelsboliger.

Det foreslås, at bestemmelsens henvisninger til boligbyggeriloven og til kapitel 11 a i almenboligloven udgår. Det skyldes, at der ikke længere kan etableres private andelsboligforeninger efter boligbyggerilovens kapitel 10, og at ordningen vedrørende offentlig støtte til etablering af private andelsboliger efter kapitel 11 a ophører med udgangen af 2004. Der er dermed ikke længere behov for de pågældende henvisninger.

Til nr. 3

Forslaget er en konsekvens af en ændring af lov om leje, jf. lov nr. 378 af 6. juni 1991, hvorefter 6-ugersfristen blev ændret til en frist på 10 uger.

Til nr. 4

Efter den gældende § 5, stk. 2, litra c, kan værdien af foreningens ejendom ansættes til den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Som følge af at lov om vurdering af landets faste ejendomme er ændret, jf. lov nr. 378 af 18. maj 1994, foreslås henvisningen til § 2 A ændret til § 3 A. Denne ændring er alene af redaktionel art.

Det skal endvidere bemærkes, at lov om vurdering af landets faste ejendomme senere blandt andet er blevet ændret i 2002, jf. lov nr. 292 af 15. maj 2002. Som følge af denne lovændring får andelsboligforeningerne kun tilsendt en vurdering hvert andet år i modsætning til før lovændringen, hvor foreningerne hvert år fik tilsendt oplysning om den årlige vurdering.

Der foretages imidlertid en årsregulering i de år, hvor der ikke foretages en egentlig vurdering. Årsreguleringen foretages af Told og Skat på grundlag af nogle reguleringssatser, som fastsættes under hensyn til den ændring af prisforholdene, der er sket siden den seneste almindelige vurdering.

På den baggrund er der fundet behov for at præcisere, at andelsboligforeningerne selv på baggrund af reguleringssatserne bør foretage opskrivningen af værdien af ejendommen hvert andet år, eller med andre ord i de år, hvor de ikke får tilsendt en meddelelse om den almindelige vurdering. Satserne findes på Told og Skats hjemmeside www.toldskat.dk.

Til nr. 5

Efter den gældende § 5, stk. 2, litra d, kan værdien af foreningens ejendom ansættes til det beløb, hvortil Vurderingsrådet ved 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981 har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter dagældende § 6 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering). Beløbet kan forhøjes med indtil 22 pct. Denne opgørelsesmetode kan ikke anvendes for ejendomme opført efter 31. december 1980.

Det foreslås, at prisfastsættelsesmetode d udgår af loven, da der ikke længere vurderes at være behov for bestemmelsen. Forslaget udspringer af regeringens ønske om at foretage regelforenkling, hvor det skønnes muligt.

Lovens § 5, stk. 2, litra d bygger på vurderingen pr. 1. januar 1981 med tillæg af 22 pct. Ejendomsværdierne i dag ligger betydeligt over dette niveau.

Der haves endvidere ikke kendskab til andelsboligforeninger, hvor prisfastsættelsen sker efter den