

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 nævnte bestemmelse. Der findes således ingen centralt tilgængelige oplysninger om omfanget af anvendelsen af de fire prisfastsættelsesmetoder i lovens § 5.

I år 2001 foretog det daværende By- og Boligministerium i forbindelse med arbejdet omkring pant og udlæg i andelsboliger en gennemgang af regnskaberne for omkring 700 andelsboligforeninger. Gennemgangen blev blandt andet foretaget særligt med henblik på en afdækning af foreningernes anvendelse af prisfastsættelsesreglerne. Ingen af disse foreninger anvendte metode d.

Da der vurderes ikke at være behov for at ansætte værdien af foreningens ejendom efter denne bestemmelse, og da bestemmelsen formentlig kun anvendes i yderst begrænset omfang, hvis den overhovedet anvendes, findes det ubetænkeligt at foreslå bestemmelsen ophævet.

Til nr. 6

Forslaget er en konsekvens af forslaget § 1, nr. 5, hvor prisfastsættelsesmetode d foreslås ophævet.

Til nr. 7

Efter den gældende bestemmelse om straf m.v. i loven straffes de fleste overtrædelser af loven med bøde eller hæfte.

Dette kan imidlertid ikke læses ud af den gældende bekendtgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 652 af 2. juli 2001, idet hæftestrafpen heri er ændret til fængselsstraf. Dette skyldes en fejl, da der ikke er foretaget en lovændring, som ændrer hæfte til fængsel.

I år 2000 blev hæftestrafpen imidlertid afskaffet, jf. lov nr. 433 af 31. maj 2000.

Det fremgik blandt andet af forarbejderne til den pågældende ændringslov, at man fandt det nærliggende at lade et maksimum på 4 måneders fængsel træde i stedet for hæftestrafpen maksimum på 6 måneder i de strafferammer, der hidtil har haft hæfte som højeste straf.

Det foreslås på den baggrund, at bestemmelserne om hæfte i lovens § 15 ændres til fængsel indtil 4 måneder.

Til nr. 8

Efter de gældende regler er salg af andele i andelsboligforeninger i strid med prismaksimeringsbestemmelserne ikke strafsanktionet.

Kun den, der som mægler eller rådgiver erhvervsmæssigt medvirker ved overdragelse i strid med maksimalpriserne, kan efter de gældende regler straffes.

Hvis en erhverver af en andel i en andelsboligforening har betalt mere for andelen, end der lovligt kan kræves, kan erhververen vælge enten at hæve den indgåede aftale om køb eller kræve prisen nedsat og det for meget betalte tilbagebetalt.

Det har tidligere været muligt at straffe den, som sælger en andel i en andelsboligforening i strid med maksimalprisbestemmelserne. Sådanne regler blev indført i 1967 men udgik på ny af loven i 1979. Baggrunden herfor var, at man fandt, at den sanktion, der ligger i tilbagebetaling, skønnedes at være tilstrækkelig effektiv.

Det foreslås, at den, som overdrager en andel i en andelsboligforening, til en pris, som er højere end den, som lovligt kan forlanges, skal kunne straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder. Strafferammen foreslås herved sat til det samme, som gælder ved overtrædelser af lovens øvrige straffebestemmelser, jf. lovforslagets § 1, nr. 7.

Det er formålet med strafbestemmelsen at bidrage til at stoppe den angiveligt stigende tendens, der har vist sig, hvorefter sælgere af andelsboliger tager en højere pris for andelen, end den der lovligt kan tages efter lovens § 5 og eventuelle vedtægtsbestemmelser derom.

På linje med, hvad der i øvrigt gælder ved overtrædelser af bestemmelser i andelsboligloven, er såvel forsætlige som uagtsomme overtrædelser omfattet af bestemmelsen. En forudsætning for at kunne straffe efter bestemmelsen er således, at de almindelige subjektive betingelser er til stede.

Hvis der omvendt ikke er noget at bebrejde den pågældende, f.eks. i det tilfælde hvor overprisen skyldes bestyrelsens fejlagtige opgørelse af prisen for andelen, vil betingelserne for at pålægge sælgeren strafansvar ikke være til stede.

Da andelsboliglovens § 5, maksimalprisbestemmelsen, også gælder ved overdragelse af aktier i boligaktieselskaber og anpart i boliganpartsselskaber, foreslås der tilsvarende fastsat mulighed for at straffe den, der ved salg af en aktie eller anpart omfattet af lovens kapitel III om boligaktieselskaber o.lign., beregner sig en ulovlig overpris.