

F. t. l. vedr. andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

ne, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation, Praktiserende Arkitekters Råd, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Præsi-

denten for Københavns Byret, Præsidenterne for retterne i Århus, Ålborg, Odense og Roskilde, Realkreditrådet, Skatteministeriet og Socialministeriet.

Samlet vurdering af konsekvenserne

	Positive konsekvenser/mindre udgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske og administrative konsekvenser for stat, amter og kommuner	Ingen	Ingen
Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet	Enkelte strukturelle fordele	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser**Til § 1*

Til nr. 1

Bestemmelsen i 1. pkt. indeholder et forbud mod, at en andelsboligforening erhverver en ejendom, der ejes af en andelsboligforening eller som inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

Omfattet af forbudet er enhver erhvervelse af en sådan ejendom, uanset formålet med erhvervelsen og de nærmere omstændigheder. Dette gælder således også erhvervelse af en ejendom som led i en sammenlægning eller deling af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

Forslaget har således den konsekvens, at der i 5-årsperioden ikke gyldigt vil kunne ske erhvervelser som led i en sammenlægning af flere andelsboligforeninger, ligesom en sammenlægning af eksempelvis et boligaktieselskab og en andelsboligforening vil være udelukket.

Bestemmelsen finder efter lovens § 9 tilsvarende anvendelse ved overdragelse af en ejendom til et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

Forbudet har gyldighed mod enhver uden tinglysning på ejendommen. Erhvervelse i strid med forbudet er uden retsvirkning (en nullitet). Tinglysningsdommeren vil i forbindelse med tinglysning af skøde vedrørende en eventuel overdragelse af en ejendom påse, om en eventuel erhvervelse af ejendommen er i strid med forbudet.

I 2. pkt. foreslås, at lejelovens regler i kapitel XVI om tilbudspligt ikke skal finde anvendelse i den i 1. pkt. foreslåede 5-årsperiode.

Det er hensigten med det samlede forslag at udelukke de eksisterende muligheder for, at en ejendom tilhørende en privat andelsboligforening erhverves af en ny privat andelsboligforening – enten direkte eller med et mellemed. For at dette kan gennemføres effektivt, vil det udover at indsætte et direkte forbud imod sådanne erhvervelser i loven også være nødvendigt at sikre, at den køber af ejendommen, som efter købet driver ejendommen som privat udlejningsejendom, ikke tvinges til at tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis efter lejelovens regler i kapitel XVI om tilbudspligt.

Opretholdelse af lejelovens regler om tilbudspligt for ejendomme omfattet af forbudet giver ingen mening, når der i 1. pkt. foreslås indført et forbud mod erhvervelse af ejendommen af en privat andelsboligforening, og derfor foreslås det, at lejelovens tilbudspligt suspenderes i den foreslåede 5-årsperiode.

Det foreslåede forbud mod en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom ejet af en andelsboligforening berører ikke andelsboligforeningens mulighed for at sælge ejendommen til en køber, som driver ejendommen som privat udlejningsejendom, jf. den ovenfor under de almindelige bemærkninger nævnte variant 1.

Til nr. 2 og 3

Der er tale om konsekvensændringer som følge af lovforslagets § 1, nr. 1.

Til nr. 4

Det foreslås med henvisning til den foreslåede nye bestemmelse i § 2, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 1, at forbudet mod, at en andelsboligforening erhverver en ejendom, der ejes af en andelsboligforening, eller som