

Betænkning afgivet af Boligudvalget den 3. maj 2005

## Betænkning

over

### Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, lov om omsætning af fast ejendom og lov om ejerlejligheder

(Oplysningspligt m.v. ved salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse og straf for salg af andelsboliger til overpris m.v.)

[af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)]

#### 1. Ændringsforslag

Socialdemokratiets medlemmer af udvalget har stillet 3 ændringsforslag til lovforslaget.

#### 2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 2. marts 2005 og var til 1. behandling den 5. april 2005. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Boligudvalget.

#### *Møder*

Udvalget har behandlet lovforslaget i 3 møder.

#### *Tidligere behandling*

Lovforslaget er en næsten uændret genfremsættelse af lovforslag nr. L 95 fra folketingsåret 2004-05, 1. samling.

#### *Høring*

Et udkast til lovforslag nr. L 95 fra folketingsåret 2004-05, 1. samling, har inden fremsættelsen været sendt i høring, og økonomi- og erhvervsministeren sendte den 4. oktober 2004 dette udkast til udvalget, jf. alm. del – bilag 1, folketingsåret 2004-05, 1. samling. Den 4. marts 2005 sendte økonomi- og erhvervsministeren de indkomne høringssvar samt et notat herom til udvalget.

#### 3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et flertal i udvalget (V, DF og KF) indstiller lovforslaget til *vedtagelse uændret*.

Et mindretal i udvalget (S, RV, SF og EL) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Socialdemokratiets og Det Radikale Venstres medlemmer af udvalget tilslutter sig forslagens intention om at skabe redskaber til at undgå penge under bordet i forbindelse med salg af andelsboliger.

Mindretallet stemmer for forslaget, men mener ikke, at indførelse af strafansvar er tilstrækkeligt.

Den eneste effektive måde at modvirke penge under bordet på, er ved at placere ansvaret for salg af andele hos andelsboligforeningens bestyrelse, således at der er reelle og vandtætte skotter mellem sælger og køber.

Indførelse af obligatoriske og åbne ventelister vil yderligere skabe en sikkerhed for, at køb og salg af andelsboliger foregår åbent og på et reelt grundlag.

Socialdemokraterne har derfor stillet ændringsforslag nr. 1, som på den ene side tilgodeser andelshavernes og andelsboligforeningens ønske om selvforvaltning, og på den anden side skaber en åbenhed overfor købere/nye andelshavere, som ønsker at komme ind i andelsboligforeningen.

Tjóðveldisflokkurinn, Inuit Ataqatigiit, Siumut og Fólkaflokkurinn var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

#### 4. Ændringsforslag med bemærkninger

##### Æ n d r i n g s f o r s l a g

Af et *mindretal* (S), tiltrådt af et *mindretal* (RV, SF og EL):

##### Til § 1

1) Efter nr. 6 indsættes som nyt nummer:

»01. Efter § 5 indsættes:

»§ 5 a. Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, skal andelen tilbydes en boligsøgende, som er optaget på en venteliste i andelsboligforeningen, jf. dog stk. 3 og 4.

*Stk. 2.* Andelsboligforeningen skal i vedtægterne fastsætte regler om mindst én venteliste, hvor der optages personer, der ikke allerede er andelshavere i foreningen. Såfremt der føres flere ventelister, skal der tillige fastsættes regler for ventelisternes indbyrdes forhold.

*Stk. 3.* Andelsboligforeningen kan i stedet for at oprette venteliste i vedtægterne bestemme, at bestyrelsen eller generalforsamlingen afgør, hvem der skal tilbydes en bolig, efter at ansøgere er indkaldt enten gennem opslag i foreningen eller på anden måde, jf. dog stk. 4.

*Stk. 4.* Andelsboligforeningen kan i vedtægterne bestemme, at en fraflyttende andelshaver skal have mulighed for at indstille en af følgende personer forud for overdragelse efter stk. 1 og 3:

- 1) En person, som andelshaveren bytter andelsbolig med, eller som bytter sin andelsbolig som led i et bytte af flere andelsboliger, hvoraf andelshaverens udgør den ene.
- 2) En person, som andelshaveren er beslægtet med i lige op- eller nedstigende linje.
- 3) En person, som er andelshaverens bror eller søster.
- 4) En person, som er andelshaverens ægtefælle eller registrerede partner.
- 5) En person, som andelshaveren har haft fælles husstand med inden overdragelsen.

*Stk. 5.* Såfremt en andelsbolig skal tilbydes efter reglen i stk. 1, og der ikke er noteret boligsøgende på foreningens venteliste, eller ingen af de boligsøgende på ventelisten ønsker at erhverve andelen på vilkår, som den fraflyttende andelshaver lovligt forlanger, kan andelshaveren indstille en person som køber. Såfremt en andelsbolig skal tilbydes efter reglen i stk. 3 og der ikke er ansøgere, som ønsker at erhverve andelen på vilkår, som den fraflyttende andelshaver lovligt forlanger, kan andelshaveren indstille en person som køber. Andelsboligforeningen kan i vedtægterne bestemme,

at en fraflyttende andelshaver i de i 1. eller 2. pkt. nævnte situationer skal tilbyde andelen til andelsboligforeningen.

*Stk. 6.* Andelsboligforeningen skal fastlægge retningslinjer for, hvorledes de boligsøgende gøres bekendt med deres placering på listen og for sletning af boligsøgende på ventelisten.

*Stk. 7.* Andelsboligforeningen kan bestemme, at der ved optagelse af boligsøgende på venteliste opkræves et gebyr, der ikke i væsentligt omfang må overstige andelsboligforeningens omkostninger ved administrationen af ventelisten. Andelsboligforeningen kan ligeledes bestemme, at der skal opkræves et årligt administrationsgebyr.

**§ 5 b.** Reglerne i § 5 a, stk. 1 og 3, finder ikke anvendelse, i det omfang kommunalbestyrelsen har anvisningsret efter reglerne i denne lovs § 7 c og § 160 b, stk. 4, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.««

[Overdragelse af boliger]

2) Efter nr. 6 indsættes som nyt nummer:

»02. I § 11 indsættes efter »§§ 5«: », 5 a«.«

[Anvendelsesområde]

3) I § 15 indsættes efter stk. 6 som nyt stykke:

»Stk. 7. Manglende overholdelse af bestemmelserne i § 5 a, stk. 2 og 3, straffes med bøde.«

[Straf]

Stk. 7 bliver herefter stk. 8.

## B e m æ r k n i n g e r

### Til nr. 1

Det foreslås i stk. 1, at når en ledig andelsbolig overdrages, skal den tilbydes til en person, som har fortrinsret på en venteliste i andelsboligforeningen.

Pligten til at sælge til personer på ventelisten gælder, når andelsboligen overdrages ved frivilligt salg, salg efter eksklusion fra foreningen, salg fra et dødsbo, samt hvis overdragelsen finder sted som led i retsforfølgning – herunder tvangsrealisation efter udlæg eller udpantning og overdragelse fra et konkursbo. Pligten til at sælge efter ventelisten finder ikke anvendelse i forbindelse med overgang ved skifte mellem ægtefæller eller arv. Bestemmelsen hindrer dog ikke, at foreningerne som hidtil fastsætter særlige regler om f.eks. ægtefællers mulighed for at fortsætte medlemskabet af andelsboligforeningen ved andelshaverens død eller samlivsophævelse.

Den foreslåede bestemmelse finder anvendelse, når der er tale om overdragelse af andelsboliger, der alene anvendes til beboelse, samt blandede bolig- og erhvervsandele. Lovforslaget finder derimod ikke anvendelse ved overdragelse af rene erhvervsandele. Begrundelsen herfor er, at andelsboliglovens maksimalprisregler alene gælder for andele i andelsboligforeninger, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig.

Fortrinsretten ifølge en venteliste giver mulighed for at erhverve andelen på vilkår, som overdrageren i overensstemmelse med maksimalprisreglerne samt regler fastsat af foreningen fremsætter forlangende om. Ønsker vedkommende ikke at benytte sin fortrinsret, skal andelsboligen tilbydes en anden på ventelisten optaget person med fortrinsret.

Efter forslaget § 5 b viger forslaget stk. 1 og 3 om overdragelse for reglen i § 7 c i andelsboligloven samt reglen i § 160 b, stk. 4, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. om overdragelse til kommunalbestyrelsen, når kommunalbestyrelsen har indgået aftale herom eller har truffet beslutning herom. Efter disse regler kan kommunalbestyrelsen – enten efter aftale eller på forlangende – råde over en nærmere bestemt del af en andelsboligforenings ledige boliger med henblik på løsning af påtrængende boligsociale opgaver, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning.

Det foreslås i stk. 2, at hvor andelsboligerne i en andelsboligforening skal overdrages efter forslaget stk. 1, skal andelsboligforeningen i vedtægterne fastsætte regler om mindst én venteliste, hvor der optages personer, der ikke allerede er andelshavere i foreningen. Efter forslaget kan andelsboligforeningen også bestemme, at der skal etableres flere forskellige ventelister, som hver især er forbeholdt forskellige persongrupper. Såfremt der føres flere ventelister, skal der tillige fastsættes regler for ventelisternes indbyrdes forhold.

Andelsboligforeningen kan herudover fastsætte nærmere regler for udformningen af foreningens ventelisteordning. Andelsboligforeningen har mulighed for at bestemme, hvilke kriterier der er afgørende for hvem af flere på en venteliste indtegnede personer, der skal have fortrinsret til en ledigbleven bolig. Fortrinsretten beror derfor ikke nødvendigvis på tidspunktet for optagelsen på ventelisten.

For i videst muligt omfang at tilgodese andelsboligforeningernes selvbestemmelse foreslås det tillige overladt til andelsboligforeningerne at fastsætte et evt. maksimum for antallet af boligsøgende på ventelisten.

De nærmere regler for udformningen af en venteliste eller forholdet mellem flere ventelister skal indføres i vedtægterne. En ventelisteordning skal overholde gældende regler om forbud mod forskelsbehandling. Det vil sige, at der ikke kan indgås aftaler, der afskærer bestemte grupper fra at købe en andelsbolig, eksempelvis begrundet i etnisk oprindelse, race, køn eller lignende.

Det foreslås i stk. 3, at andelsboligforeningen – som alternativ til en ventelisteordning – skal kunne bestemme, at det skal være op til enten bestyrelsen eller generalforsamlingen at afgøre, hvem der skal have ret til at overtage en ledigbleven bolig. Andelsboligforeningen kan beslutte retningslinjer og kriterier for salg af ledigblevne boliger. Det er hensigten, at andelsboligforeningerne fastlægger for foreningen passende procedurer for indkaldelse af ansøgere og valg af køber. Det vil ikke være muligt i foreningerne at beslutte, at den fraflyttende andelshaver – uden for situationer omfattet af forslaget stk. 4, jf. nedenfor – skal kunne indstille en køber.

Kompetencen efter stk. 3 vil ikke kunne overdrages til andre, jf. dog lovforslagets stk. 4.

Det skal endvidere bemærkes, at uanset at salg efter stk. 3 er besluttet i foreningen, vil det fortsat være andelshaveren, som – inden for lovens rammer og vedtægtens bestemmelser – disponerer over andelslejligheden i relation til salgspris og -vilkår, ligesom andelshaveren fortsat – medmindre andet er aftalt i foreningen – som udgangspunkt bærer den økonomiske risiko, såfremt andelslejligheden ikke kan sælges.

Det er forslagsstillernes opfattelse, at lovforslagets formål om at undgå penge under bordet på fuldt betryggende vis tillige kan sikres ved den i stk. 3 foreslåede ordning.

I stk. 4 foreslås fem undtagelser til stk. 1 og 3 om henholdsvis overdragelse efter venteliste eller den alternative overdragelsesprocedure. Efter forslaget skal andelsboligforeningerne i vedtægterne kunne bestemme, at en fraflyttende andelshaver skal kunne indstille visse personer:

Stk. 4, nr. 1, omfatter en person, som andelshaveren bytter andelsbolig med. Som det fremgår af bestemmelsen, omfatter bestemmelsen tillige bytte, hvor der indgår flere andelsboliger end to. Der kan således kun være tale om bytte mellem andelsboliger, jf. de almindelige bemærkninger.

Stk. 4, nr. 2, omfatter en person, som den fraflyttende andelshaver er beslægtet med i lige op- eller nedstigende linje. Personkredsen omfatter således andelshaverens bedsteforældre, forældre, børn og børnebørn osv.

Stk. 4, nr. 3, omfatter en person, som er bror eller søster til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 4, nr. 4, omfatter en person, som er andelshaverens ægtefælle eller registrerede partner.

Stk. 4, nr. 5, omfatter en person, som den fraflyttende andelshaver har haft fælles husstand med inden overdragelsen. Der stilles i lovbestemmelsen ikke krav om varigheden af husstandsfællesskabet, men bestemmelsen forudsætter, at den fælles husstand har været en realitet.

For at begrænse risikoen for penge under bordet er forslagetets stk. 4 udtømmende, det vil sige, at andelsboligforeningen ikke gyldigt i vedtægterne kan beslutte, at andelshaverne i foreningen skal kunne indstille andre end de i stk. 4 nævnte personer som købere. Af hensyn til andelsboligforeningernes selvbestemmelse foreslås det, at det i andelsboligforeningen skal kunne besluttes, at andelshaverens indstillingsret skal være mindre vidtgående end ovenfor beskrevet.

Det er en betingelse for gyldigheden af de i stk. 4 foreslåede undtagelser, at andelsboligforeningens bestemmelse herom er indføjet i foreningens vedtægter.

Det foreslås i stk. 5, at såfremt der ikke er noteret boligsøgende på andelsboligforeningens venteliste, eller ingen af de på ventelisten noterede boligsøgende ønsker at udnytte deres fortrinsret til at erhverve på vilkår, som overdrageren lovligt forlanger, bevarer andelshaveren sin indstillingsret. Dog foreslås det, at andelsboligforeningen skal kunne beslutte, at andelslejligheden i stedet skal tilbydes til andelsboligforeningen. En sådan beslutning skal indføres i vedtægterne. Tilsvarende gælder, hvis andelsboligforeningens bestyrelse eller generalforsamling, jf. den alternative overdragelsesprocedure i lovforslagetets stk. 3, ikke gennem opslag i foreningen eller på anden måde kan finde en person, der ønsker at købe den ledigblevne andelsbolig til den pris, som sælgeren lovligt fremsætter forlangende om.

I stk. 6 foreslås, at de enkelte andelsboligforeninger endvidere skal fastlægge procedurer for, hvordan de boligsøgende gøres bekendt med deres placering på den venteliste, som de måtte være indskrevet på. Bestemmelsen indeholder ingen nærmere retningslinjer for disse procedurer. Det forudsættes imidlertid, at de boligsøgendes mulighed for indsigt i ventelisten skal være reel. Procedurerne kan indføres enten gennem vedtægterne, gennem foreningspraksis eller på lignende måde. På samme måde foreslås det i loven fastsat, at andelsboligforeningerne skal fastsætte regler for sletning af boligsøgende på ventelisten.

I stk. 7 foreslås det at give andelsboligforeningerne mulighed for at bestemme, at der i forbindelse med optagelse af en boligsøgende på venteliste skal opkræves et gebyr. Formålet med bestemmelsen er, at andelsboligforeningen ikke skal lide økonomisk tab ved oprettelsen og administrationen af en ventelisteordning. Yderligere kan der opkræves et gebyr én gang årligt i forbindelse med ajourføring af ventelisten.

Gebyrernes størrelse foreslås fastsat af andelsboligforeningen. Gebyrerne skal dække de faktiske omkostninger, som foreningen selv har ved at føre ventelisterne, eller dække den udgift, som foreningen må betale til administrator for at udføre arbejdet. Det er derimod ikke hensigten, at andelsboligforeningerne skal kunne opnå økonomisk vinding på bekostning af de boligsøgende. Fører en andelsboligforening forskellige ventelister forbeholdt forskellige persongrupper, kan gebyrerne for

optagelse og administration udgøre forskellige beløb. En eventuel forskel skal dog være begrundet i forskel i administrationsudgifterne.

#### Til nr. 2

Det foreslås, at § 5 a ligeledes skal gælde for boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber. Da der også i forbindelse med overdragelse af boliger i boligaktieselskaber eller boliganpartsselskaber gælder maksimalprisregler, er risikoen for ulovlig prisdannelse gennem penge under bordet ligeledes tilstede i disse boligfællesskaber.

#### Til nr. 3

Det foreslås, at kravet om etablering af en ventelisteordning eller en alternativ procedure til brug i forbindelse med overdragelse af andelsboliger sanktioneres med bøde, som pålægges andelsboligforeningen eller selskabet, såfremt der er tale om overdragelse af aktier eller anparter, hvor der til aktien eller anparten er knyttet retten til en bolig. Derved sikres, at andelsboligforeningerne m.v. senest ved lovens ikrafttræden fastsætter og til stadighed har gyldige overdragelsesregler i overensstemmelse med nærværende forslag.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

*Inge-Lene Ebdrup (V) Michael Aastrup Jensen (V) Kurt Kirkegaard Jensen (V)*

*Marion Pedersen (V) Søren Pind (V) Anita Knakkegaard (DF) Henrik Brodersen (DF)*

*Jakob Axel Nielsen (KF) nfm. Allan Niebuhr (KF) René Skau Björnsson (S) Hüseyin Arac (S)*

*Jytte Andersen (S) Lissa Mathiasen (S) fmd. Rasmus Prehn (S) Charlotte Fischer (RV)*

*Holger K. Nielsen (SF) Frank Aaen (EL)*

Tjóðveldisflokkurinn, Inuit Ataqatigiit, Siumut og Fólkaflokkurinn havde ikke medlemmer i udvalget.

#### **Folketingets sammensætning**

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	52	Enhedslisten (EL)	6
Socialdemokratiet (S)	47	Tjóðveldisflokkurinn (TF)	1
Dansk Folkeparti (DF)	24	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	18	Siumut (SIU)	1
Det Radikale Venstre (RV)	17	Fólkaflokkurinn (FF)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	11		

**Oversigt over bilag vedrørende L 117****Bilagsnr. Titel**

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Hørings svar og høringsnotat, fra økonomi- og erhvervsministeren |
| 2 | Udkast til tidsplan for behandling af lovforslaget               |
| 3 | Fastlagt tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget       |
| 4 | 1. udkast til betænkning   |
| 5 | 2. udkast til betænkning   |