

Til lovforslag nr. L 245. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 30. april 1992

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

(Ændring af prisfastsættelsesbestemmelserne for andele)

Udvalget har behandlet lovforslaget i nogle møder og har herunder stillet spørgsmål til boligministeren, som denne har besvaret skriftligt.

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige og/eller mundtlige henvendelser fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation og Mads Munch, statsaut. ejendomsmægler, Hørsholm.

Der er af boligministeren stillet ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Herefter indstiller *udvalget* lovforslaget til *vedtagelse* med det stillede ændringsforslag.

Et mindretal (Socialdemokratiets medlemmer af udvalget) har ønsket at foretage en større ændring af andelsboliglovgivningen, som det også fremgik af 1. behandling af lovforslag nr. L 225 om ændring af lov om leje. (Styrkelse af tilbudspligten) (af Pelle Voigt (SF) m.fl.). Prisfastsættelsen bør forenkles, tilbudspligten præciseres og adgangen til overtagelse af ejendomme på andelsbasis lettes. Det foreliggende lovforslag forholder sig til mere beskudne ændringer, som mindretallet kan tilslutte sig. Den arbejdsudvalgsrapport, som danner grundlag for de enkelte elementer i lovforslaget, indeholder en lang række andre forslag, som det ikke har været muligt på nuværende tidspunkt at opnå enighed om.

Mindretallet vil i den videre behandling af lovforslaget og i perioden efter en eventuel

vedtagelse følge virkningerne af den forenklede garantiordning. Her vil det være væsentligt at følge udviklingen i andelsboligforeningernes erfaringer med overholdelse af afdragsordninger og indfrielse af lån, i de tilfælde hvor der er ydet lån til større forbedringer.

Ændringsforslag

Af *boligministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

Til § 1

- 1) Efter nr. 8 indsættes som nye numre:
 - »01. I § 13, stk. 1, 2. pkt., ændres »2 enfamiliehuse med« til: »2 beboelseslejligheder i form af fritliggende eller sammenbyggede enfamiliehuse med eventuelt«.
 02. § 17, stk. 1, litra a, affattes således:
 - »a. Ejendommen indeholder ikke mere end 2 beboelseslejligheder, som ikke er fritliggende eller sammenbyggede enfamiliehuse.«
 03. Efter § 17, stk. 1, litra a, indsættes som nyt litra:
 - »b. Ejendommen indeholder alene 2 beboelseslejligheder i form af fritliggende eller sammenbyggede enfamiliehuse med eventuelt tilhørende småbygninger og udstykning ikke er mulig ifølge en attest fra en beskikket landinspektør.«
- Litra b og c bliver herefter litra c og d.«

Bemærkninger

Til nr. 1

Boligministeriet har, efter ikrafttrædelsen den 1. april 1991 af lov nr. 138 af 7. marts 1990 om ændring af forskellige lovbestemmelser (konsekvensændringer som følge af lov om udstykning og anden registrering i matriklen), herunder lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, fået en række henvendelser, om der efter den anførte dato kræves en landinspektørattest ved oprettelse af alle nye anpartsforhold, uanset om de etableres i en ejendom, som ikke vil kunne udstykkes efter udstykningsloven.

I det foreslåede nr. 01 præciseres indholdet af de gældende bestemmelser. Efter bestemmelsen i § 13, stk. 1, 1. pkt., kan der ikke ske overdragelse af en anpart af en fast ejendom med mere end 2 beboelseslejligheder til helårsbeboelse, når der til anparten er knyttet retten til en bolig. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af den ældre boligmasse i ejerlejligheder.

I forbindelse med gennemførelsen af udstykningsloven, som trådte i kraft den 1. april 1991, blev dette forbud udvidet til også at omfatte ejendomme indeholdende 2 enfamiliehuse med eventuelt tilhørende småbygninger som f.eks. udhuse eller garager.

Ved enfamiliehuse forstås det i byggelovens § 10 A anvendte begreb, det vil sige, at enfamiliehuse omfatter fritliggende huse, række-, kæde-, dobbelt- og klyngehuse. Denne ændring har kun virkning for nye anpartsforhold,

som etableres og tinglyses efter den 31. marts 1991, det vil sige efter udstykningslovens ikrafttræden.

For alle anpartsforhold, som lovligt var etableret før den 1. april 1991, skal der ikke ved en senere overdragelse fremlægges den landinspektørerklæring, som kræves efter § 17, stk. 1, litra a.

Ændringsforslaget indebærer således, at der ikke længere kan rejses tvivl om indholdet af begrebet enfamiliehuse.

Den gældende formulering af § 17, stk. 1, litra a, indebærer, at der i alle tilfælde skal foreligge en attest fra en landinspektør om, at udstykning ikke er mulig efter udstykningsloven i alle tilfælde, hvor ejendommen indeholder 2 beboelseslejligheder, f.eks. også for et enfamiliehus i 2 etager (med vandrette lejlighedsskel).

Ændringsforslagets nr. 02 og 03 forenkler dette forhold, således at der kun skal tilvejebringes en attest fra en landinspektør, når der er tale om den i § 13, stk. 1, 2. pkt., anførte situation, hvor udstykning ikke er mulig.

I alle andre tilfælde lægges overdragerens erklæring til grund ved tinglysningen.

Ændringsforslaget indebærer således, at i de tilfælde hvor beboelseslejlighederne kun udgøres af 2 enfamiliehuse med eventuelt tilhørende småbygninger, skal der fortsat foreligge en landinspektørattest.

I andre tilfælde, hvor ejendomme indeholder 2 beboelseslejligheder samt eventuelle erhvervsbygninger/-lokaler, skal der ikke længere fremlægges en landinspektørattest.

Det samme gælder anpartsopdeling af en ejendom i form af et tofamiliehus i to etager med vandrette lejlighedsskel.

Baadsgaard (S) fmd. Pia Gjellerup (S) Lissa Mathiasen (S) Jørn Pedersen (S)

Grete Schødt (S) Else Marie Mortensen (S) Holger K. Nielsen (SF) Pelle Voigt (SF)

Svend Aage Jensen (CD) Pernille Sams (KF) Fischer (KF) John Vinther (KF)

Mejdahl (V) Bodil Thrane (V) Kirsten Jacobsen (FP) nfm. Jørgen Estrup (RV)

Lysholm Christensen (KRF)

Til lovforslag nr. L 245. Ændringsforslag stillet den 5. maj 1992 uden for betænkningen

Ændringsforslag til 2. behandling af

Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

(Ændring af prisfastsættelsesbestemmelserne for andele)

Af boligministeren:

Bemærkninger

Til § 2

Til nr. 2

2) *Stk. 2* affattes således:

»*Stk. 2. § 1, nr. 6*, har virkning for konverteringer, der finder sted efter den 31. marts 1992.«

Ændringsforslaget fremsættes af tekniske grunde, da den foreslåede ikrafttrædelsesdato den 1. april 1992 er passeret.