

Lovforslag nr. L 213. Fremsat den 8. april 2003 af Aage Frandsen (SF) og Morten Homann (SF)

## Forslag

til

# lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

(Åbne ventelister til boliger i andelsforeninger)

### § 1

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 652 af 2. juli 2001, som ændret ved § 2 i lov nr. 137 af 20. marts 2002 foretages følgende ændringer:

#### 1. 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.

*Stk. 2.* Andelsboligforeningen skal i vedtægterne fastsætte regler om en venteliste, hvor der optages personer, der ikke allerede er andelshavere i foreningen.

*Stk. 3.* 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:

- 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. 4.* 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. Andelsboligforeningen kan i vedtægterne bestemme, at en fraflyttende andelshaver i de i 1. eller 2. pkt. nævnte situationer skal tilbyde andelen til andelsboligforeningen.

*Stk. 5.* Andelsboligforeningen skal fastlægge retningslinjer for, hvorledes de boligsøgende gøres bekendt med deres placering på listen, og for sletning af boligsøgende på ventelisten.

*Stk. 6.* 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, 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.«

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

3. I § 15 indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

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

Stk. 5 bliver herefter stk. 6.

## § 2

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. januar 2004.

*Stk. 2.* Loven har virkning for indgåelse af aftaler om overdragelse af andele, som indgås efter lovens ikrafttræden.

*Stk. 3.* Loven har virkning for indgåelse af aftaler om overdragelse af aktier eller anparter, hvor der til aktien eller anparten er knyttet retten til en bolig i selskabets ejendom, som indgås efter lovens ikrafttræden.

## *Bemærkninger til lovforslaget*

### *Almindelige bemærkninger*

Lovforslaget tager udgangspunkt i L 21 fra 2. samling i folketingsåret 2001-02, fremsat af Socialdemokratiet og Det Radikale Venstre, men er revideret på en række punkter og omfatter udelukkende spørgsmål om ventelister til andelsboliger. (Se Folketingstidende 2001-02, 2. samling, Folketingets forhandlinger side 683 og tillæg A side 435 og 443).

### *Lovforslagets baggrund*

Det bliver stadig mere udbredt, at der betales store beløb under bordet i forbindelse med salg af andelsboliger – op til flere hundrede tusinde kroner. Sælgeren får en stor kontantgevinst uden om lovgivning og skattemyndigheder, og køberen får en bolig – uanset at den bliver betalt til en kolossal overpris. Derfor har det vist sig ganske svært alene at få et overblik over problemets omfang.

Denne meget uheldige udvikling bliver forstærket af den store boligmangel, der præger de større byer. De desperate boligsøgende, der hverken kan få fodfæste på ejer- eller lejerboligmarkedet, ser ofte andelsboligen som en sidste udvej for i det hele taget at få en bolig, og dermed bliver de nemme ofre for forsøg på at presse ekstra penge af dem.

Situationen bliver ikke bedre af, at regeringen med sin boligpolitik lægger ekstra pres på folk med små og mellemstore indkomster, som i takt med boligpriserens himmelflugt og planerne om at sælge de almene boliger få stadig færre valgmuligheder. Regeringen har demonstreret sin uvilje mod at sikre boliger til en stor gruppe mennesker, som for manges vedkommende må se andelsboligen som det eneste brugbare alternativ.

### *Forslaget*

Med forslaget gøres det obligatorisk for andelsboligforeninger at føre – og tildele boliger efter – en åben venteliste. Overtrædelse af disse bestemmelser straffes med bøde. På denne måde sikres det, at der er åbenhed om salget af andelsboliger, og muligheden

for at presse købere til at betale penge under bordet forsvinder.

Der føres allerede i dag ventelister i mange andelsboligforeninger, og derfor vil forslaget ikke pålægge foreningerne nogen administrativ merbelastning af betydning. Til gengæld vil forslaget sikre, at der administreres efter principperne om åbenhed og ligebehandling, ligesom det sikrer ensartede og gennemskeelige ventelister. Endelig forhindrer forslaget, at der i administrationen af ventelisterne kan kræves penge under bordet af potentielle købere.

Lovforslaget vil således bidrage til et boligmarked, hvor befolkningen har flere valgmuligheder, og hvor boligsøgende ikke er jaget vildt på grund af den katastrofale boligmangel, der præger de større byer. Lovforslaget understøtter således forslagsstillernes ønske om at sikre overholdelse af lov og orden og bekæmpelse af kriminalitet – også på boligmarkedet.

### *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

#### *Til § 1*

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

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

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 forslagets § 5 b viger forslagets stk. 1 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 forslagets stk. 1, skal andelsboligforeningen i vedtægterne fastsætte regler om én venteliste, hvor der optages personer, der ikke allerede er andelshavere i foreningen. Andelsboligforeningen kan herudover fastsætte nærmere regler for udformningen af foreningens ventelisteordning.

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.

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

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

*Stk. 3, nr. 4*, omfatter en person, som er andelshaverens ægtefælle eller registrerede partner.

*Stk. 3, 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 husstands-fællesskabet, men bestemmelsen forudsætter, at den fælles husstand har været en realitet.

For at begrænse risikoen for penge under bordet er forslagets stk. 3 udtømmende, det vil sige, at andelsboligforeningen ikke gyldigt i vedtægterne kan beslutte, at andelshaverne i foreningen skal kunne indstille andre end de i stk. 3 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. 3 foreslåede undtagelser, at andelsboligforeningens bestemmelse herom er indføjet i foreningens vedtægter.

Det foreslås i stk. 4, 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.

I stk. 5 foreslås, at de enkelte andelsboligforeninger endvidere skal fastlægge procedurer for, hvordan de boligsøgende af hensyn til åbenheden 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. Procedurene kan indføres enten gennem vedtægterne, gennem forningspraksis 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. 6 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.

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 til stede i disse boligfællesskaber.

Til nr. 3

Det foreslås, at kravet om etablering af en ventelisteordning 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.

Til § 2

Da lovforslagets vedtagelse indebærer, at flere andelsboligforeninger skal ændre deres vedtægter, foreslås det, at foreningerne får en passende tid hertil. Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2004.

### *Skriftlig fremsættelse*

**Morten Homann (SF):**

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

*Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. (Åbne ventelister til boliger i andelsforeninger). (Lovforslag nr. L 213).*

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager lovforslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.

**Lovforslaget sammenholdt med gældende lov***Gældende formulering**Lovforslaget*

## Kapitel III

*Boligaktieselskaber o.lign.*

§ 11. Om overdragelse af en aktie i et boligaktieselskab eller en anpart i et boliganpartsselskab gælder reglerne i §§ 5 og 6 tilsvarende.

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

## Kapitel V

*Straffebestemmelser m.v.*

§ 15. Overtrædelse af reglerne i § 2, stk. 3, stk. 4 eller stk. 5, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

*Stk. 2.* Det samme gælder den, der overdrager en aktie eller anpart i strid med reglerne i § 10, den, der overdrager en fast ejendom eller en anpart af en ejendom i strid med § 13, eller den, der overdrager en fast ejendom eller en andel i et boligfællesskab i strid med § 14 a.

*Stk. 3.* Med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes endvidere den, der overdrager sin andel i strid med kommunalbestyrelsens anvisningsret i henhold til § 160 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller § 79, stk. 3, i lov om byfornyelse. Det samme gælder den, der i en andelsboligforening omfattet af § 160 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller § 79, stk. 3, i lov om byfornyelse tilsidesætter den pligt, der gælder for andelsboligforeninger efter § 7 h.

*Stk. 4.* Den, der som mægler eller rådgiver erhvervsmæssigt medvirker ved overdragelse i strid med §§ 5, 10, 11, 13 og 14 a, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

*Stk. 5.* Er overtrædelsen begået af et aktieselskab, anpartsselskab, andelsselskab eller lignende, kan bødeansvar pålægges selskabet som sådant.

3. I § 15 indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

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

*Stk. 5* bliver herefter stk. 6.