

Den næste sag på dagsordenen var:

3) Første behandling af lovforslag nr. L 117: 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).

(Fremsat 2/3 2005).

Lovforslaget sattes til forhandling.

Forhandling

Inge-Lene Ebdrup (V):

Det lovforslag, vi behandler i dag, er en genfremsættelse fra en tidligere folketingsperiode, og det kommer nok ikke som nogen stor overraskelse, at Venstre ikke har ændret holdning. Jeg vil dog godt knytte et par ord til det, når det nu er en ny lovbehandling.

Målet med det lovforslag her er at skabe et mere velfungerende andelsboligmarked med større gennemsigtighed og større sikkerhed for andelsboligbyggerne. Lovforslaget har tre elementer:

For det første, at der stilles krav om, at når man køber en andel i en andelsboligforening, der endnu ikke er stiftet, der endnu ikke er bygget, så sikrer man fyldestgørende information om de aspekter, der er vigtige for at vide, hvad det er, man køber.

Dernæst får køberen mulighed for at fortryde købet parallelt med de regler, der i dag gælder, hvis man køber en allerede eksisterende andelsbolig eller en ejerbolig.

Endelig er der en mulighed for at straffe den, der modtager penge under bordet, så at sige sorte penge, ved salget af en andelsbolig, hvor man altså beregner sig en overpris. Det har tidligere været muligt at straffe personer. Det blev afskaffet, fordi man mente, at det var nok med en tilbagebetalingspligt. Nu genindfører vi det her med en skærpelse, så man altså kan straffes, hvis man modtager en overpris. Vi mener, det er meget væsentligt, og især præventivt finder vi, at det er et meget godt element.

Vi støtter forslaget.

Formanden:

Tak til fru Inge-Lene Ebdrup. Så er det fru Jytte Andersen som næste ordfører.

Jytte Andersen (S):

Vi synes i Socialdemokratiet, at det er utrolig vigtigt med et boligmarked, der er præget af mangfoldighed og valgmuligheder. Vi synes, det er godt med mange typer boliger, andelsboliger, lejeboliger og ejerboliger, og andelsboligformen synes vi specielt er værdifuld, fordi den er rammen om et boligfællesskab i bredere eller smallere forstand, og er en boligform, der er uden spekulation og uden for meget præg af markedsforhold. Så langt så godt.

Det, vi kan se i øjeblikket, er en udvikling, der er lidt bekymrende for andelsboligmarkedet, som hænger sammen med presset på boligmarkedet i det hele taget; et pres, fordi der er en boligmangel, som svækker mobilitet, som svækker fleksibilitet, som også øger spekulanterens mulighed på markedet, og som frem for alt øger lukketheden på andelsboligmarkedet.

Vi har talrige eksempler på, at der er sorte penge i det – unge mennesker, som gerne vil have en lejlighed, skal give ganske meget for en gardinstang eller et skab eller sådan noget lignende. Det vender vi os alle sammen imod.

Derfor er det her forslag et bidrag til, at vi kan få et lidt mere rent andelsboligmarked, og i Socialdemokratiet støtter vi sådan set de tre forslag, der ligger på bordet her, og vi er glade for, at regeringen har erkendt, at det er vigtigt igen at få straffesanktioner med ind i lovgivningen.

Til gengæld tror vi ikke, at det, der ligger på bordet her, er tilstrækkeligt, og vi vil meget opfordre til, at ministeren lægger op til et forhandlingsforløb, som kan give os mulighed for at få diskuteret behovet for regler for ventelister, behovet for administration af ventelister og behovet for procedurer, når det drejer sig om salg. Efter vores opfattelse er det en klar forudsætning for et relativt rent marked, at det er bestyrelsen eller administrator af andelsboligforeningen, der forestår salg af andele, så der dermed ikke kan komme sorte penge og overpris imellem sælger og køber.

Kl. 13.45

Vi går i princippet ind for både obligatoriske og åbne ventelister. Noget af det, der også præger andelsboligmarkedet er jo, at den enkelte forening lukker sig om sig selv. Derfor kunne vi godt forestille os ventelister, som var til rådighed og tilgængelige også for andre end dem, der

nu er i familie i lige linje, er bekendte eller er andre, som man nu kender, som har været så heldige at komme ind i en god andelsboligforening.

Vi vil derfor arbejde for, at vi i forbindelse med det her lovforslag får spørgsmålet om ventelister med ind i lovgivningen. Jeg kender godt ministerens – jeg er ny ordfører på forslaget her – forbehold over for det her med obligatoriske ventelister, men lad os nu se, vi har i hvert fald tit og ofte hørt ministeren sige, at han er parat til at forhandle og gerne vil have brede forlig.

Vi stiller os altså til rådighed for at forhandle, vi støtter ministerens forslag, men kommer også som supplement med et bud, som vi tror vil være det, der kan være kernen for overhovedet at løse problemet med sorte penge i forbindelse med køb og salg af andelsboliger.

Vi støtter som sagt forslaget.

Anita Knakkegaard (DF):

Lovforslaget er en genfremsættelse af L 95 bortset fra en mindre teknisk ændring af ejerlejlighedsloven. Lovforslaget består af følgende hovedelementer:

Det er at sikre købere i en andelsboligforening under stiftelse fyldestgørende oplysninger om de økonomiske konsekvenser ved køb af en andelsbolig og om de forhold, som gør sig gældende, hvis ikke alle andele er solgt. Man sikrer også en fortrydelsesret, og man giver mulighed for at straffe en sælger for at tage overpris for en andelsbolig.

Der er oplysningspligt, så køberen kan gennemskue de økonomiske konsekvenser ved køb af en andel og kender alle de økonomiske forhold ved køb af den andel, han hæfter for i andelsboligforeningen under stiftelse.

Fordelen ved dette lovforslag er, at andelsforeningen ikke kan skjule, hvis den kommer med en ydelse, der er kunstigt holdt nede ved at hjemtage andre tilpasningslån, afdragsfrie lån. Man skal altså gøre køberen bekendt hermed.

Dansk Folkeparti er derfor positivt indstillet over for lovforslaget.

Formanden:

Tak til fru Anita Knakkegaard. Er der en konservativ ordfører til stede? Ellers går vi videre til fru Charlotte Fischer som ordfører.

Charlotte Fischer (RV):

Også for Det Radikale Venstre er det vigtigt at sikre det mangfoldige boligmarked, og andelsboliger er en vigtig del af det.

Det her lovforslag rummer flere elementer, men det handler sådan set om at forbedre købernes situation og give køberne mere fast grund under fødderne, kan man sige, når de skal erhverve andele i andelsboligforeninger. Her har der været tale om et hul i lovgivningen for de andelsboligforeninger, der er under stiftelse.

Det, der handler om at sikre køberne ordentlige og fyldestgørende oplysninger om økonomi, hæftelsesforhold og andre væsentlige ting, synes vi er en god idé. Det handler om, at den enkelte køber skal vide, hvilke økonomiske konsekvenser det har for ham eller hende, når man køber den her andel. Det andet handler om en fortrydelsesfrist, også det er rigtig fornuftigt, synes vi.

Så er der alt det med pengene under bordet. Vi er jo alle sammen enige om, at det har været et problem og en i virkeligheden utålelig retstilstand, at købere kunne blive udsat for at skulle betale penge under bordet for at kunne få en andelslejlighed. Så det er rigtig positivt, at man nu hæfter en straf til det, så det ikke bare er ulovligt, men faktisk også er strafbart. Det støtter vi fuldt ud.

Kl. 13.50

I selve bemærkningerne står der, at i de tilfælde, hvor det bare sker – kan man sige – på grundlag af en fejlagtig beregning, kommer den enkelte sælger ikke til at hæfte for det. Derudover står der også, at hvis der er tale om uagtsomme overtrædelser, vil man også blive omfattet af straffen. Her ser jeg nok et behov for lige at få præciseret, hvad uagtsomme overtrædelser er, blot for at være helt sikker på, hvad det er for en retstilstand, vi har.

Så er spørgsmålet – det kan jeg jo også se af den førstebehandling, der var før valget – om det her er nok til at få bugt med det her problem med penge under bordet. Jeg er først og fremmest tilbøjelig til at sige, at det må tiden vise. Vi må se, om det virker så præventivt med den her straf, som vi håber at det vil.

Spørgsmålet er, om man skal indføre obligatoriske ventelister i andelsboligforeningerne, og jeg vil sige, at for Det Radikale Venstre er det ikke noget, vi sådan lige tager imod med åbne arme, for jeg synes, at der er flere hensyn, og at det er lidt af en balancegang.

Det grundlæggende ved andelstanken er jo stadig, at andelsforeningerne får mulighed for selv at indrette sig, og det grundlæggende er også, at de selv får mulighed for at vælge, hvem de optager i andelsboligforeningen. På den anden side er det klart, at et åbent boligmarked er en

værdifuld ting, og jeg synes, at det er noget, som vi på mange måder bør stræbe efter. I forhold til det almene boligmarked støtter vi jo varmt, at vi får åbne ventelister.

Jeg synes, at vi skal gå ind i det her, diskutere det og se på, hvilke muligheder der er. Jeg støtter meget den socialdemokratiske ordfører, der siger, at vi kan se på hele spørgsmålet om ventelister og procedurer i forbindelse med salg, men jeg vil sige det sådan, at vi også er afventende. Det er ikke sådan hver dag, at vi lige giver køb på den frihed, man kan sige at andelsboligforeninger har.

I sidste ende kan man også spørge sig selv: Vil det virke, hvis vi får åbne ventelister for de sidste 5 pct., eller hvor mange det nu er? Det er jo ikke særlig mange. Så er spørgsmålet også, om det vil få bugt med det her problem med penge under bordet.

Alt i alt vil jeg sige, at vi gerne vil kigge på det med ventelisterne, men vi ligger nok i den skeptiske ende. Men i forhold til lovforslaget er vi positive.

Formanden:

Tak til fru Charlotte Fischer. Så er det hr. Morten Homann som ordfører.

Morten Homann (SF):

Jeg skal ikke opholde mig så længe ved selve regeringsforslaget. I de store træk er det fornuftige tiltag, som vi kan tilslutte os i SF, og som vi også har efterlyst i tidligere debatter. Der, hvor jeg nok er mere skeptisk, er med hensyn til, om det her er tilstrækkeligt til at løse de problemer, der er med andelsboligformen.

Set med SF's øjne er andelsboligformen en vigtig brik på boligmarkedet, som er blevet stadig mere skævvredet, og derfor er det også vigtigt at tage de initiativer, der skal til for at sikre, at andelsboligformen ikke bliver helt udhulet og afskaffet ad bagvejen. Der er jeg nok skeptisk over for, om forslaget går vidt nok.

Vi er indstillet på at se, om man ikke kan indføre obligatoriske ventelister for at sikre, at tildelingen af andelsboliger ikke handler om nepotisme og om, hvem der kender hvem, og også for at forhindre, at der bliver tale om penge under bordet, hvilket desværre er meget, meget udbredt, når det drejer sig om andelsboliger. Jeg står tvivlende over for, at straffebestemmelsen alene er nok, om vi ikke også skal tænke i nogle bestemmelser, som gør, at det kommer mere

frem i lyset, hvordan tildelingen af boliger foregår.

Så synes vi, at der er et par andre huller, som vi bør se på i samme ombæring. For det første er der den desværre stigende trafik med at likvidere andelsboligforeninger, sælge hele andelsboligforeningen og på den måde konvertere den f.eks. til lejeboliger.

Det betyder, at der er en stor del af andelsboligmassen, som simpelt hen forsvinder, så der bliver den valgmulighed mindre, og det betyder, at der er nogle heldige andelshavere, som kan skumme fløden på en boligform og så sende regningen videre til de boligsøgende, som kommer bagefter. Det er usolidarisk og meget uheldigt og er med til at gøre boligmarkedet endnu mere skævt, og det vil vi gerne sætte en stopper for. Jeg kan så passende gøre en reklame for SF's beslutningsforslag, B 43, som vi får lejlighed til at behandle senere i den her folketingssamling.

Et andet problem, som vi skulle undersøge nærmere, er problemet omkring valuarvurderingen, hvor jeg synes, at der har været rigeligt med henvendelser til Boligudvalget, som har sandsynliggjort, at den valuarvurdering og den mulighed, der er i dag, ikke fungerer efter hensigten, at det faktisk er med til at puste priserne på andelsboliger op for at kunne belåne dem, måske også med henblik på at kunne likvidere andelsboligforeningen efterfølgende. Så vi synes også, at der er behov for at kigge på valuarvurderingen, om den fungerer efter hensigten, om der ikke skal være en større grad af ansvar for valuaren, om der ikke skal være en tættere kontrol med de folk, som bliver udpeget som valuarer.

Det er fint, at der bliver taget hul på det. Vi kan tilslutte os initiativerne, men det er langtfra nok til at løse problemerne for andelsboligformen.

Kl. 13.55

Formanden:

Tak til hr. Morten Homann. Så er det hr. Frank Aaen som ordfører.

Frank Aaen (EL):

Vi kan i Enhedslisten tilslutte os mange af de ting, der er sagt af de øvrige ordførere. Det er et skridt i den rigtige retning, men det er givetvis og helt sikkert ikke tilstrækkeligt.

Hvordan kontrollerer man f.eks., om der betales sorte penge? Det er også med i et par af høringssvarene. Der udvises jo stor kreativitet, for

ét er at komme med pengene i cool cash, det ved de fleste godt ikke går, men noget andet er værdisættelse af inventar, der overtages i forbindelse med købet. Det er altså et gråt marked for ikke at sige et sort marked. Hvis man kan blive enig om, at et gammelt tæppe og et gammelt skab er en antikvitæt, der er uvurderlig, er der jo ingen grænser for, hvor mange penge der kan rækkes hen over bordet. Det ser vi desværre, og derfor er jeg ikke sikker på, at det her på nogen måde er tilstrækkeligt.

Det vil selvfølgelig, som andre har været inde på, være et fremskridt at lave åbne og obligatoriske ventelister, sådan at det er til at se, om nogen er i stand til at springe ventelisten over. Står man for tur, betaler man jo ikke sorte penge, og derfor kan man se, om der er nogen, der springer den over, fordi de har været i stand til at levere en mere fordelagtig ydelse end den officielle. Så det er helt givet en af måderne at komme de sorte penge til livs på at lave den form for ventelister, så man kan se, hvad der faktisk foregår.

Man kunne også overveje – jeg vil med det samme sige, at det ikke er noget, vi har drøftet detaljeret i Enhedslisten – at hvis vi fik ventelister, hvor man måske også havde ventelister i kommunen, kunne vi jo også begynde at tænke i, om der så også skulle være en eller anden form for kommunal anvisningsret til andelsboliger, hvor kommunen kan gå ind og købe en andelsbolig og stille den til rådighed for en boligløs.

Det er jo det store problem f.eks. også i København, at hvis man ikke lige ved, hvor man skal få fat i en andelsboligforening, hvem man skriver til for at komme på venteliste – det gør man jo typisk kun, hvis man er i familie med en eller er venner med nogle, der bor der – kommer man aldrig på en venteliste. Det er relativt enkelt at blive skrevet op på en venteliste i de almennyttige boligselskaber – der kommer man ret nemt på en venteliste – og var der et sted i kommunen, hvor man på samme måde kunne blive skrevet op, kunne man jo komme på en venteliste til en andelsbolig.

I København kommer man ikke ret nemt på en venteliste, der kommer man med besvær på mange ventelister og slet ikke på dem alle. Derfor skulle det nok overvejes at lave sådan en form i de store byer, hvor man ét sted kunne tilmelde sig ventelister til forskellige andelsboligforeninger. I den forbindelse er der det måske rebelske – jeg ved ikke, hvad andelsboligforeningerne siger til forslaget – at det altså også kunne blive muligt for kommunen at købe folk

ind. I mange andelsboligforeninger er det ressourcestærke folk, der bor der, og de har bestemt mulighed for at åbne op for, at der også kom mere ressourcetsvage ind i deres område, og på den måde være med til at bekæmpe ghettoiseringen. Det er på akkurat samme måde, Enhedslisten har en politik om, at der skal være anvisningsret til private udlejningsboliger.

Der er noget, vi vil forfølge. Det er ikke sikkert, at det er noget, vi kan tage ind i det her lovforslag, men det er i hvert fald en tankegang, som vi vil forfølge i det videre arbejde.

Vi er også enige i, at andelsboliger tidligere typisk var en relativt billig boligform, men at det er helt åbenlyst, at med de vurderinger, der nu produceres til generalforsamlingen i de forskellige andelsboligforeninger, er andelsboligerne som bolig jo, selv om den ikke er blevet så dyr som en ejerlejlighed, begyndt år efter år at nærme sig niveauet for ejerboliger. Jeg kan bare se på nogle af de andelsboliger, som jeg selv kender, hvordan prissætningen er steget voldsomt. Det er jo også med til at forhindre, at folk kan komme ind. Selv om de står på venteliste, er det jo ikke sikkert, at de kan præstere en halv eller trekvart million kroner, når de skal købe andelen.

Vi støtter altså forslaget her. Det kan sikkert forbedres på et par enkelte punkter, og der er helt givet ved en anden lejlighed brug for yderligere initiativer.

Formanden:

Tak til hr. Frank Aaen. Så går vi tilbage til den konservative ordfører, som nu er nået frem, hr. Jakob Axel Nielsen.

Jakob Axel Nielsen (KF):

Lad mig starte med at beklage, at jeg ikke var nået frem før.

Jeg er glad for at høre, at der er så bred tilslutning til lovforslaget. Der kan ikke være megen uenighed om, at også andelsbolighavere – altså her andelsboliger under stiftelse – skal have den samme fortrydelsesret og de samme vilkår om oplysningspligt, som indehavere af ejerboliger har.

Med hensyn til lovforslagets tilstrækkelighed mener vi i Det Konservative Folkeparti, at lovforslaget er tilstrækkeligt. Det, at der kan forekomme fiktive værdiansættelser og penge under bordet, er jo ikke et specifikt problem, om end det er et problem, for andelsboliger. Det fore-

kommer desværre også andre steder i vores samfund.

Kl. 14.00

Der er det vores opfattelse, at de eksisterende muligheder, der er for at bekæmpe den slags ting, dvs. de civile retssystemer og også anmeldelse til politiet, hvis der er foregået noget direkte strafbart, er tilstrækkelige. Der er altså ikke grund til at lave særregler på det her område for et problem, der har eksisteret i mange år også på andre områder.

Formanden:

Tak til hr. Jakob Axel Nielsen. Så er det økonomi- og erhvervsministeren.

Økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen):

Forslaget om oplysningspligt ved salg af andelsboliger under stiftelse og straf for salg af andelsboliger til overpris er et led i regeringens bestræbelser på at skabe et mere velfungerende og også et mere gennemsigtigt boligmarked. Lovforslaget er en genfremsættelse af L 95 fra forrige samling. Jeg tror, at vi havde førstebehandlingen omkring den 2. december, det nåede dog at blive førstebehandlet inden valget. Lovforslaget er uændret bortset fra en mindre, teknisk ændring i lov om ejerlejligheder.

Jeg vil gerne sige, at jeg har noteret mig de kommentarer, der er kommet fra ordførerne. Det er regeringens håb, at lovforslaget vil skabe en øget gennemsigtighed i forbindelse med køb af andele i andelsboligforeninger under stiftelse.

Jeg synes, at det er rart nok, at man, når man går ud og vil købe i en forening under stiftelse, er klar over, om den påtænkte finansiering af foreningens ejendom vil blive finansieret med rentetilpasningslån, eller om det er det afdragsfrie lån eller fastforrentede lån. Det betyder faktisk utrolig meget for huslejen. Selvfølgelig er der jo også, når vi nu ser alle de nye projekter, behov for, at vi får helt klare regler på det her område.

Så vil jeg komme med en enkelt kommentar til ventelistediskussionen, som vi også havde under førstebehandlingen af L 95. Det er sådan, at Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation i dag har ca. 3.900 foreninger, og Danmark har ca. 6.400 foreninger. I ABF er der ventelister i 95 pct. af tilfældene, og vi mener egentlig, at det bør være de beboere, der bor i ejendommen, og som ejer deres bolig, der beslutter, hvad de vil. Det har man så besluttet i 95 pct. af tilfældene at

de vil. Så er der altså nogle enkelte, der ikke har, og jeg mener ikke, at vi skal tvinge de sidste 5 pct. til det, men jeg har selvfølgelig noteret mig det, der er sagt fra talerstolen i dag.

Hermed sluttede forhandlingen, og lovforslaget overgik derefter til anden behandling.

Afstemning

Formanden:

Jeg foreslår, at lovforslaget henvises til Boligudvalget. Hvis ingen gør indsigelse, betragter jeg det som vedtaget. (*Ophold*). Det er vedtaget.

Den næste sag på dagsordenen var:

4) Første behandling af lovforslag nr. L 124: Forslag til lov om ændring af fiskerilov. (Udvalg for muslingeproduktion, overdragelse af rettigheder til etablering, udnyttelse og drift af opdrætsanlæg, offentlig adgang til dele af Fødevareministeriets registre på fiskeriområdet). Af fødevareministeren (Hans Christian Schmidt). (Fremsat 3/3 2005).

Lovforslaget sattes til forhandling.

Forhandling

Jens Kirk (V):

Lovforslaget er en opfølgning på dele af Muslingeutvalgets anbefalinger fra april 2004 med henblik på at øge den danske produktion og eksport af muslingeprodukter. I dets anbefalinger fokuserer Muslingeutvalget på fremme af udnyttelse af muslingeerhvervens potentiale.

Med dette lovforslag ændres fiskeriloven, sådan at det erhvervsmæssige potentiale kan udnyttes gennem en bæredygtig udvikling.

For det første foreslås det, at der nedsættes et permanent rådgivende udvalg for muslingeproduktion.

For det andet giver lovforslaget mulighed for at fastsætte regler om, at rettigheder til at drive opdrætsanlæg kan overdrages, at praktisk og teoretisk uddannelse skal være en forudsætning for, at der kan gives tilladelse til at etablere, ud-