

Lovforslag nr. L 173. Fremsat den 1. juni 2005 af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

(Salg af private andelsboligforeningsejendomme)

§ 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, § 3 i lov nr. 1219 af 27. december 2003, § 4 i lov nr. 1235 af 27. december 2003 og § 1 i lov nr. 204 af 29. marts 2004, foretages følgende ændringer:

1. I § 2 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. En andelsboligforening kan ikke gyldigt indgå aftale om erhvervelse af en ejendom, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab. Reglerne om tilbudspligt i kapitel XVI i lov om leje gælder ikke for ejendomme, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.«

Stk. 2-7 bliver herefter stk. 3-8.

2. I § 2, stk. 6, der bliver stk. 7, ændres »stk. 3« til: »stk. 4«.

3. I § 2, stk. 7, der bliver stk. 8, ændres »stk. 1-2 og stk. 6« til: »stk. 1, 3 og 7«.

4. I § 9, stk. 1, ændres »stk. 2-3« til: »stk. 2-4«.

5. I § 9, stk. 2, ændres »stk. 4-5« til: »stk. 5 og 6«.

6. I § 15, stk. 1, ændres »stk. 3, stk. 4 eller stk. 5« til: »stk. 4, 5 eller 6«.

7. I § 15 indsættes efter stk. 7 som nyt stykke:

»Stk. 8. Den, der overdrager en ejendom til en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab i strid med reglerne i § 2, stk. 2, jf. § 9, stk. 1, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder. Tilsvarende gælder den, der som tegningsberettiget foretager en sådan handling på vegne af en juridisk person.«

Stk. 8 bliver herefter stk. 9.

8. I § 16, stk. 5, ændres »stk. 3« til: »stk. 4«.

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelse i Lovtidende.

Stk. 2. § 2, stk. 2, 1. pkt., jf. § 9, stk. 1, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1 og 4, finder anvendelse på aftaler om erhvervelse af ejendomme, der efter lovens ikrafttræden er eller har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

Stk. 3. § 2, stk. 2, 2. pkt., i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1, finder anvendelse på ejendomme, der efter lovens ikrafttræden er eller har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

En af regeringens målsætninger er, at der er et bredt udbud af boliger, så det er muligt for den enkelte at skaffe sig en rimelig bolig. I en periode med stærkt stigende priser på ejerboligmarkedet er andelsboliglovens maksimalprisbestemmelser med til at sikre, at også personer med jævne indkomster har økonomisk mulighed for at skaffe sig en bolig i bl.a. de store byer.

Der har gennem de senere år været en stigende tendens til, at andelsboligforeninger opløser sig selv og sælger ejendommen til en pris, der er langt over den pris, der kan opnås efter andelsboliglovens maksimalpriser. Dermed overgår prisbillige andelsboliger til at være dyre enten leje- eller andelsboliger.

Ved overdragelse af private andelsboliger gælder der efter andelsboliglovens § 5 en øvre grænse for den pris, en andelshaver må sælge sin andel i andelsboligforeningen til. Maksimalprisreglerne i andelsboligloven er koblet til priserne på det private udlejningsmarked. Som følge af huslejereguleringen er priserne på især de ældre andelsboliger betydeligt lavere end markedsprisen på tilsvarende ejerboliger.

Når en andelsboligforening beslutter sig for at sælge hele andelsboligforeningsejendommen (likvidation), finder andelsboliglovens prisfastsættelsesregler imidlertid ikke anvendelse. Det vil sige, at ejendommen kan sælges til den pris, en investor er villig til at give.

Formålet med dette lovforslag er at mindske muligheden for, at andelsboligforeninger i spekulationsøjemed opløser deres andelsboligforening og sælger deres ejendom til en ny andelsboligforening eventuelt med samme medlemmer. Lovændringen vil medføre, at en ejendom, som sælges af en andelsboligforening, ikke kan erhverves af en privat andelsboligforening inden for en periode på 5 år efter foreningens salg af ejendommen. Dermed sikres det, at andelsboliger fortsat er koblet til markedet for private udlejnings-

ejendomme, og at forholdsvis prisbillige andelsboliger ikke overgår til at være dyre andelsboliger.

Med lovforslaget undgås det, at de enkelte andelshavere ved salg af hele andelsboligforeningens ejendom til en ny andelsboligforening eller en andelsboligforening med samme medlemmer som tidligere opnår en økonomisk gevinst ved salget, der er større end den gevinst, de ville have opnået ved salg af de enkelte andele efter andelsboliglovens maksimalprisregler.

2. Baggrunden for lovforslaget

Reglerne om drift af private andelsboliger findes i andelsboligloven. Loven fastsætter en række ufravigelige bestemmelser om stiftelse af foreningen samt om overdragelse og prisfastsættelse af andele. Herudover er det overladt til den enkelte forening gennem vedtægterne for foreningen at fastsætte bestemmelser om indskud, boligafgift, vedligeholdelse, opløsning m.v.

Andelsboligerne er subsidieret gennem skattesystemet via fritagelsen for ejendomsværdiskat.

Der findes i alt ca. 182.000 andelsboliger fordelt med ca. 132.000 traditionelle andelsboliger og ca. 50.000 nye andelsboliger opført efter 1981. Dette skal ses i forhold til, at der findes ca. 216.000 ejerlejligheder. Den årlige tilvækst af andelsboliger udgør for tiden ca. 3.000 traditionelle andelsboliger og ca. 3.000 nyopførte andelsboliger. 80 pct. af de traditionelle andelsboliger ligger i København og Frederiksberg kommuner. I de to kommuner til sammen udgør de traditionelle andelsboliger 31 pct. af boligmassen. I Århus Kommune udgør de traditionelle andelsboliger 2 pct. af boligmassen.

Andelsboliger er ligesom lejeboliger en reguleret boligform. I andelsboliglovens § 5 er der fastsat regler for, hvilken pris en sælger af en andelsbolig højst kan beregne sig ved videresalg af andelen. Efter disse regler må prisen på en andelsbolig ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Andelsboligmarkedet er via prismaksimeringsreglerne i andelsboligloven koblet til det private udlejningsmarked, som pga. huslejerreguleringen er betydeligt lavere end markedsprisen for tilsvarende boliger.

Andelsboliglovens maksimalprisregler finder ikke anvendelse, når en andelsboligforening beslutter sig for at sælge hele andelsboligforeningsejendommen (likvidation). Det vil sige, at ejendommen frit kan sælges til den pris, som en køber (typisk en investor) er villig til at give.

Der har gennem en periode som nævnt været en tendens, hvor andelsboligforeninger likvideres, og ejendommen sælges samlet til en investor. Ved de hidtil sete likvidationer opnår beboeren en pris, der er højere end den pris, beboeren ville kunne beregne sig, hvis vedkommende solgte andelen på almindelig vis efter andelsboliglovens maksimalpriser.

Skatteministeriet, Socialministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet har på den baggrund gennemført en analyse af salg af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger.

Analysen viser, at i perioden 2000-2005 (medio april) har 109 private andelsboligforeninger solgt deres ejendom. Der er tilsyneladende tale om en stigende tendens, derved at der er sket en væsentlig stigning i antallet af salg fra 2003 til 2004, idet ca. 40 pct. af de solgte ejendomme er solgt i 2004. De solgte ejendomme omfatter i alt 971 boliger.

Indtil nu er der i praksis set to varianter af salg af andelsboligforeningsejendomme, som begge vedrører ældre ejendomme:

I den ene variant opløses andelsboligforeningen, og beboerne fraflytter helt eller delvist ejendommen. Ejendommen sælges til en investor, der renoverer boligerne og efterfølgende driver ejendommen som privat udlejningsejendom. Derved flyttes de renoverede boliger ud af det omkostningsbaserede huslejeprincip og over i det markedslejobaserede huslejeprincip.

I den anden variant opløses foreningen, og beboerne fraflytter helt eller delvist ejendommen. Ejendommen sælges til en investor, der renoverer ejendommen, hvis der er behov derfor. Derefter sælges ejendommen på ny til en privat andelsboligforening. Ved salg af andele i en andelsboligforening i forbindelse med foreningens stiftelse gælder andelsboliglovens maksimalprisregler ikke, hvorfor der ved sådanne salg er set priser, som er i nærheden af prisen for tilsvarende ejerboliger.

Herudover er der kendskab til en tredje variant, hvorefter andelsboligforeningen opløses og foreningens ejendom sælges direkte eller gennem en strå-

mand til de samme andelshavere, som derefter danner en ny andelsboligforening. Den nye andelsboligforening køber ejendommen tilbage til en pris betragteligt over den maksimalpris, andelshaverne før salget har kunnet opnå. Omfanget af værdiforøgelsen beror alene på andelshavernes skøn, da der ikke er nogen reel tredjemand involveret. Der er dog endnu ikke kendskab til variantens gennemførelse i praksis.

Analysen tegner et billede af, at den mest udbredte variant er den, hvor en andelsboligforening sælger sin ejendom til en investor, som sælger videre til en ny andelsboligforening.

Det har vist sig, at salg af andelsboligforeningsejendomme især har fundet sted i mindre foreninger (med under 10 boliger), hvor det alt andet lige har vist sig at være lettere at opnå flertal blandt andelshaverne for en beslutning om salg af foreningens ejendom. En beslutning om opløsning af en andelsboligforening kan alt efter det nærmere indhold af foreningsvedtægten træffes på en generalforsamling og med enten 2/3 eller 3/4 flertal.

Det må herefter lægges til grund, at salg af andelsboligforeningsejendomme fortsat kun sker i begrænset omfang og typisk i små ejendomme.

Hensigten med prisreguleringen af andelsboliger er at bevare relationen til udlejningsejendomme. Dette formål omgås, når andelshavere, der har købt deres ejendom billigt via lejelovens tilbudspligtsregler, og som er undtaget fra at betale ejendomsværdiskat, efterfølgende sælger hele ejendommen. Dette kan på sigt medføre, at udbuddet af prisbillige boliger i de største byer mindskes.

På denne baggrund ønsker regeringen at begrænse antallet af salg af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger. Det bemærkes i den forbindelse, at man ikke kan afskære en privat forening fra at beslutte sig for at likvidere.

3. Lovforslagets indhold

Der findes ikke regler i andelsboligloven, som kan bringes i anvendelse over for de salg af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger, som i stigende omfang finder sted.

Derfor foreslås det, at der i andelsboligloven indføres 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. Det foreslås endvidere, at lejelovens regler i kapitel XVI om tilbudspligt ikke skal finde anvendelse i den foreslåede 5-årsperiode.

Det er hermed hensigten at udelukke de eksisterende muligheder for, at en ejendom tilhørende en privat andelsboligforening kan erhverves af en ny privat andelsboligforening – enten direkte eller med et medlem. For at dette kan gennemføres effektivt, vil det udover at indsætte et direkte forbud mod 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 om tilbudspligt.

Der foreslås endvidere indført et forbud mod, at ejendommen inden for samme 5-årsperiode ikke kan erhverves af et boligaktie- eller boliganpartsselskab omfattet af andelsboliglovens kapitel III. Som følge af, at de nævnte boligfællesskabstyper i forhold til prisfastsættelsen er reguleret på samme måde som de private andelsboliger, er det også fundet nødvendigt at sikre, at andelsboligforeningsejendomme heller ikke vil kunne erhverves af et boligaktie- eller boliganpartsselskab.

Boligaktie- og boliganpartsselskaber er som nævnt også karakteriseret ved at være undergivet maksimalprisbestemmelser. Derfor vurderes der at være behov for, at det foreslåede forbud også skal gælde for disse boligfællesskaber. Der er ikke kendskab til overdragelser af ejendomme tilhørende boligaktie- og boliganpartsselskaber, men i princippet er problemstillingen den samme for disse selskaber som for private andelsboligforeninger.

Det foreslås endelig, at overdragelser i strid med forbudet kan straffes med bøde eller fængsel i indtil 4 måneder, hvilket svarer til den strafferamme, som er gældende efter andelsboliglovens § 15.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for stat, amter og kommuner

Lovforslaget forventes ikke at få nævneværdige økonomiske og administrative konsekvenser for stat, amter og kommuner.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Den del af lovforslaget, der vedrører forbud mod erhvervelse af en andelsboligforening, vurderes ikke på det foreliggende grundlag at få økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Den del af lovforslaget, der suspenderer lejelovens bestemmelser om tilbudspligt, vurderes at kunne medføre positive strukturelle konsekvenser og administrative lettelser for erhvervslivet. Dette skyldes, at sælgeren ikke vil være forpligtet til at fremsætte et tilbud til

samtlig af ejendommens lejere, men kan sælge ejendommen på markedsvilkår til den køber, som sælgeren måtte ønske at sælge til, hvilket vil kunne medføre en større konkurrence på markedet og dermed eventuelt en større omsætning. Derudover vil en sælger ikke i en 5-årig periode skulle iagttage de forskellige informationsforpligtelser, som tilbudspligten medfører.

Forslaget har været sendt til Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering med henblik på en vurdering af, om forslaget skal forelægges et af Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspaneler. Styrelsen vurderer ikke, at forslaget indeholder administrative konsekvenser for erhvervslivet i et omfang, der berettiger, at det bliver forelagt et virksomhedspanel. Forslaget er derfor ikke forelagt et af Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspaneler.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget skønnes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

8. Høring

Lovforslaget har forud for fremsættelsen af tidsmæssige grunde ikke været sendt i høring, da det er fundet nødvendigt hurtigst muligt at foretage et indgreb, der begrænser antallet af salg af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger. Lovforslaget er sendt i høring samtidig med fremsættelsen.

Et udkast af dette lovforslag er samtidig med fremsættelsen sendt i høring hos følgende organisationer m.v.:

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Amtsrådsforeningen, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforening, Danske Finansieringsselskabers Landsforening, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsnæglerforening, Dansk Industri, Den Danske Dommerforening, Den Danske Landinspektørforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Finansministeriet, Finansrådet, Forbrugerrådet, Forbrugerstyrelsen, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Forsikring og Pension, Frederiksberg Kommune, HTS – Handels, Transport og Serviceerhvervene, Håndværksrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Jyske Grundejerforeninger, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommu-

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

inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab, tilsvarende finder anvendelse for et boligaktieselskabs eller et boliganpartsselskabs erhvervelse af ejendom.

Dette skal ses i sammenhæng med, at reglerne om maksimalpris i andelsboliglovens § 5 også gælder for boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber, jf. andelsboliglovens § 11.

Endvidere indeholder bestemmelsen konsekvensændringer som følge af lovforslagets § 1, nr. 1.

Til nr. 5 og 6

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

Til nr. 7

Det foreslås, at der i andelsboligloven indføres en bestemmelse, hvorefter den, der overdrager en ejendom til en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab i strid med reglerne i lovforslagets § 1, nr. 1 (andelsboliglovens § 2, stk. 2), straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

1. pkt. omfatter ejeren af ejendommen, fx en investor eller en andelsboligforening. 2. pkt. omfatter personer, der som tegningsberettigede handler på vegne af en juridisk person, fx bestyrelsesmedlemmer i en andelsboligforening eller en direktør i et selskab.

Det forudsættes, at ansvaret i 2. pkt. er subsidiært, således at det kun finder anvendelse, hvor der ikke kan gøres et strafferetligt ansvar gældende mod en juridisk person, fx fordi den juridiske person ikke længere eksisterer.

Det er alene den, som overdrager ejendommen som sælger, som vil kunne straffes efter bestemmelsen, og ikke den andelsboligforening, der måtte erhverve ejendommen i strid med reglerne som køber.

Da den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 1, nr. 1 (andelsboliglovens § 2, stk. 2), efter lovforslagets § 1, nr. 4, finder tilsvarende anvendelse for boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber, finder strafbestemmelsen også anvendelse på disse overdragelser.

Til nr. 8

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

Til § 2

Lovforslaget træder i kraft dagen efter bekendtgørelse i Lovtidende.

Det foreslås i stk. 2, at den foreslåede bestemmelse i andelsboliglovens § 2, stk. 2, 1. pkt., jf. § 9, stk. 1, finder anvendelse på aftaler om erhvervelse af ejendomme, der på tidspunktet for lovens ikrafttræden er eller efter lovens ikrafttræden har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

Det er hensigten med bestemmelsen, at forbudet mod andelsboligforeningers erhvervelse af ejendomme, der de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, skal finde anvendelse fremadrettet, således at den omfatter eksisterende andelsboligforeninger og andelsboligforeninger, der er blevet stiftet efter lovens ikrafttræden. Det er hensigten med overgangsbestemmelsen, at der med begrebet "har været ejet" alene sigtes til ejendomme, der på et givent tidspunkt efter lovens ikrafttræden har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

Erhvervelsesforbudet vil derimod ikke finde anvendelse på ejendomme, der inden lovens ikrafttræden er blevet erhvervet af en investor. Investorer kan have erhvervet en ejendom fra en andelsboligforening før lovens ikrafttræden i tillid til de på daværende tidspunkt gældende regler og bør derfor ikke rammes af det foreslåede forbud.

Overgangsbestemmelsen finder med henvisningen til andelsboliglovens § 9, stk. 1, tilsvarende anvendelse på boligaktie- og boliganpartsselskabers aftaler om erhvervelse af ejendomme.

Suspensionen af lejelovens regler om tilbudspligt, jf. den foreslåede bestemmelse i andelsboliglovens § 2, stk. 2, 2. pkt. (forslagets § 1, nr. 1), skal følge anvendelsen af erhvervelsesforbudet. Det foreslåede stk. 3 har derfor den konsekvens, at tilbudspligten kun tilsidesættes for ejendomme, der på tidspunktet for lovens ikrafttræden er eller efter lovens ikrafttræden har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

Tilsvarende som for det foreslåede stk. 2 foreslås det med overgangsbestemmelsen i stk. 3, at der med begrebet "har været ejet" alene sigtes til ejendomme, der på et givent tidspunkt efter lovens ikrafttræden har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

Bilag

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 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, § 3 i lov nr. 1219 af 27. december 2003, § 4 i lov nr. 1235 af 27. december 2003 og § 1 i lov nr. 204 af 29. marts 2004, foretages følgende ændringer:

1. I § 2 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. En andelsboligforening kan ikke gyldigt indgå aftale om erhvervelse af en ejendom, der inden for de seneste på 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab. Reglerne om tilbudspligt i kapitel XVI i lov om leje gælder ikke for ejendomme, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.«

Stk. 2-7 bliver herefter stk. 3-8.

2. I § 2, stk. 6, der bliver stk. 7, ændres »stk. 3« til: »stk. 4«.

Stk. 6. Uanset bestemmelsen i stk. 3 kan en kommune med foreningens samtykke indtræde som andelshaver til andele vedrørende beboelseslejligheder, hvor lejerer ikke ønsker at indtræde som medlem. Udlejede lejligheder, der overtages af kommunen som andelshaver, skal ved ledighed søges overdraget til nye andelshavere. Kommunen kan ikke betinge sit medlemskab af indflydelse på ejendommens eller foreningens drift udover, hvad stemmeret for de af kommunen overtagne andele berettiger til. Kommunen kan heller ikke betinge sig særstilling i forhold til de andre medlemmer. De af kommunen tegnede andele medregnes ikke, når der i lovgivningen er stillet krav om, at et vist antal beboere skal være medlemmer af andelsboligforeningen.

§ 2. ...

Gældende formulering

Stk. 7. Bestemmelserne i stk. 1-2 og stk. 6, gælder ikke for andelsboligforeninger, der er omfattet af kapitel 10 i lov om boligbyggeri eller kapitel 11 a eller kapitel 11 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

§ 9. Ved overdragelse af en ejendom til et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab finder reglerne i § 2, stk. 2-3, samt § 3 tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Ved finansiering af en aktionærs eller en anpartshavers indskud i selskabet finder reglen i § 2, stk. 4-5, tilsvarende anvendelse.

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

Stk. 2-7. ...

§ 16. ...

Stk. 5. Optages et medlem i foreningen i strid med reglen i § 2, stk. 3, kan han kræve et eventuelt erlagt beløb tilbagebetalt.

Lovforslaget

3. I § 2, *stk. 7*, der bliver *stk. 8*, ændres »*stk. 1-2* og *stk. 6*« til: »*stk. 1, 3 og 7*«.

4. I § 9, *stk. 1*, ændres »*stk. 2-3*« til: »*stk. 2-4*«.

5. I § 9, *stk. 2*, ændres »*stk. 4-5*« til: »*stk. 5* og *6*«.

6. I § 15, *stk. 1*, ændres »*stk. 3, stk. 4* eller *stk. 5*« til: »*stk. 4, 5* eller *6*«.

7. I § 15 indsættes efter *stk. 7* som nyt stykke:

»*Stk. 8.* Den, der overdrager en ejendom til en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab i strid med reglerne i § 2, stk. 2, jf. § 9, stk. 1, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder. Tilsvarende gælder den, der som tegningsberettiget foretager en sådan handling på vegne af en juridisk person.«

Stk. 8 bliver herefter *stk. 9*.

8. I § 16, *stk. 5*, ændres »*stk. 3*« til: »*stk. 4*«.

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelse i Lovtidende.

Stk. 2. § 2, stk. 2, 1. pkt., jf. § 9, stk. 1, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1 og 4, finder anvendelse på aftaler om erhvervelse af ejendomme, der efter lovens ikrafttræden er eller har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

Stk. 3. § 2, stk. 2, 2. pkt., i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1, finder anvendelse på ejendomme, der efter lovens ikrafttræden er eller har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

Til lovforslag nr. L 173. Skriftlig fremsættelse (1. juni 2005)

Økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen):

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Salg af private andelsboligforeningsejendomme).

(Lovforslag nr. L 173).

Formålet med lovforslaget er at mindske muligheden for, at andelsboligforeninger i spekulationsøjemed opløser deres andelsboligforening og sælger deres ejendom til en ny andelsboligforening. Lovændringen vil medføre, at en ejendom, som sælges af en andelsboligforening, ikke kan erhverves af en privat andelsboligforening inden for en periode på 5 år efter foreningens salg af ejendommen. Derved sikres det, at andelsboligerne fortsat er koblet til markedet for private udlejningsboliger, og at forholdsvis prisbillige andelsboliger ikke overgår til at være dyre andelsboliger.

Lovforslaget fremsættes på baggrund af en stigende tendens til, at andelsboligforeninger likvideres og ejendommen sælges. I praksis sælger andelsboligforeninger oftest en ejendom til en investor, der videresælger til en ny andelsboligforening. For at modvirke dette samt salg af ejendomme, hvor andelsboligforeningen sælger ejendommen til en "ny" andelsboligforening med samme andelshavere, foreslås det, at der i andelsboligloven indføres et forbud mod, at en andelsboligforening erhverver en ejendom, der ejes af en andelsboligforening eller som inden for en periode på 5 år har været ejet af en andelsboligforening. Det foreslås endvidere, at lejelovens regler om tilbudspligt ikke finder anvendel-

se i den foreslåede 5-årsperiode. For at sikre overholdelsen af det nævnte forbud mod erhvervelse af en andelsboligforeningsejendom foreslås det endelig, at overdragelser i strid med forbudet kan straffes med bøde eller fængsel i indtil 4 måneder. En investor, som har købt ejendommen af en andelsboligforening, og som videresælger ejendommen til en ny andelsboligforening, vil kunne straffes efter den foreslåede bestemmelse. Herudover vil bestyrelsesmedlemmer i en andelsboligforening, der som de tegningsberettigede overdrager ejendommen til en anden andelsboligforening i strid med de foreslåede regler, kunne straffes efter den foreslåede bestemmelse.

Forslaget skønnes ikke at få økonomiske eller administrative konsekvenser for stat, kommuner og amter. Lovforslaget vurderes heller ikke at få økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet. Forslaget har ikke miljømæssige konsekvenser og indeholder ikke EU-retlige aspekter. Det foreslås, at loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelse i Lovtidende.

Lovforslagets sene fremsættelse skyldes, at udviklingen på andelsboligområdet i den seneste tid har medført et behov for hurtig indgriben imod salgene af andelsboligforeningsejendomme. Som følge heraf anmodes der om, at lovforslaget vedtages, inden Folketinget går på sommerferie, da man ellers risikerer, at der sker yderligere spekulative salg af andelsboligforeningsejendomme.

Lovforslaget sendes i høring samtidig med fremsættelsen af tidsmæssige grunde.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og de bemærkninger, der ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.