

Folketingets Boligudvalg

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN**

8. juni 2005

Vedlagt fremsender jeg i 5 eksemplarer ændringsforslag til L 173 - Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Salg af private andelsboligforeningsejendomme).

Med venlig hilsen

Bendt Bendtsen

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Ændringsforslag til L 173 - Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Salg af private andelsboligforeningsejendomme).

Af økonomi- og erhvervsministeren, tiltrådt af...

Til § 1

1) I det under *nr. 1* foreslåede § 2, *stk. 2*, indsættes efter 1. pkt.:

»En nystiftet andelsboligforening kan dog erhverve beboelseslejligheder i en bygnings uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager, som er opdelt i ejerlejligheder i medfør af § 10, *stk. 2*, i lov om ejerlejligheder. To eller flere andelsboligforeninger, hvis ejendomme er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse eller som har fælles friarealer, kan uanset forbudet i 1. pkt. sammenlægges.«

[Undtagelser fra erhvervsforbudet]

Til § 2

2) I *stk. 2* indsættes efter »aftaler«: », der er indgået efter lovens ikrafttræden,«.

[Præcisering af ikrafttrædelsestidspunkt]

3) I *stk. 3* ændres »§ 2, *stk. 2*, 2. pkt.« til: »§ 2, *stk. 2*, 4. pkt.«.

[Konsekvensændring]

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

Med det foreslåede nye 2. pkt. foreslås det, at der indføres en undtagelse fra det foreslåede erhvervsforbud på 5 år.

Ved lov nr. 488 af 9. juni 2004 om ændring af lov om ejerlejligheder m.fl. vedrørende bl.a. etablering af tagboliger blev det muliggjort, at der i uudnyttede tagetager eller på en eller flere nye etager kan etableres nye beboelseslejligheder, som kan opdeles i en eller flere selvstændige ejerlejligheder. Denne mulighed har eksisterende andelsboligforeninger også. Undtagelsen er tiltænkt den situation, at en eksisterende andelsboligforening etablerer beboelseslejligheder i tagetagen, som opdeles i en eller flere ejerlejligheder i medfør af ejerlejlighedslovens § 10, *stk. 2*, hvorefter andelsboligforeningen ønsker at sælge tagetagen til en nystiftet andelsboligforening.

Erhvervsforbuddet i den i lovforslaget foreslåede § 2, stk. 2, i andelsboligloven åbner ikke op for denne mulighed, hvilket vil betyde, at den eksisterende andelsboligforening ikke kan overdrage lejlighederne i tagetagen til en ny andelsboligforening, men kun har mulighed for at overdrage taglejlighederne til en investor med henblik på udlejning eller enkeltvis som ejerlejligheder. For ikke at fratage foreningen denne mulighed, foreslås indført en undtagelse til erhvervsforbuddet, som gør det muligt for en nystiftet andelsboligforening at erhverve beboelseslejligheder, der er etableret i tagetagen i en ejendom ejet af en andelsboligforening og opdelt i ejerlejligheder i medfør af ejerlejlighedslovens § 10, stk. 2.

Det foreslås med det nye 3. pkt., at der indføres endnu en undtagelse fra erhvervsforbuddet i 1. pkt., som medfører, at to eller flere andelsboligforeninger uanset forbuddet i 1. pkt. godt kan sammenlægges.

Formålet med undtagelsen er at give mulighed for, at der kan ske sammenlægninger af andelsboligforeninger, hvis ejendomme er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, eller hvis foreningerne har fælles friarealer. Det kan i visse tilfælde være hensigtsmæssigt for mindre foreninger at slå sig sammen af praktiske årsager.

En forudsætning for, at sammenlægningen kan foretages, er, at foreningernes ejendomme er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, eller at foreningerne har fælles friarealer.

Der skal samtidig være tale om en reel sammenlægning af foreningerne, således at samtlige tidligere andelshavere i de respektive foreninger bliver andelshavere i den sammenlagte forening.

Til nr. 2

Det foreslås med ændringsforslaget at præcisere ikrafttrædelsesbestemmelsen i lovforslagets § 2, stk. 2, hvoraf det fremgår, at den foreslåede bestemmelse i andelsboliglovens § 2, stk. 2, jf. § 9, stk. 1, finder anvendelse på aftaler om erhvervelse af ejendomme, som efter lovens ikrafttræden er eller har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

Der er i forbindelse med høringen af lovforslaget rejst spørgsmål til, hvilke omstændigheder, der konkret skal til, før en ejendom er blevet erhvervet af en investor.

Det er hensigten, at det foreslåede erhvervsforbud i andelsboliglovens § 2, stk. 2 (forslagets § 1, nr. 1) skal finde anvendelse fremover, således at ejendomme, der er blevet overdraget inden lovens ikrafttræden - uanset overtagelsestidspunktet - ikke omfattes af erhvervsforbuddet. Det væsentlige er, om der er indgået en bindende aftale inden lovens ikrafttræden. Det præciseres derfor med ændringsforslaget, at erhvervsforbuddet finder anvendelse på aftaler, der er indgået efter lovens ikrafttræden.

Det væsentlige er dermed, hvornår en bindende aftale er indgået og ikke, om overtagelsesdagen ligger før eller efter lovens ikrafttræden.

Der vil som udgangspunkt være indgået en bindende aftale om overdragelse af ejendommen på det tidspunkt, hvor der foreligger en underskrevet købsaftale, men det vil altid bero på en konkret aftaleretlig vurdering, hvor vilkår og betingelser for aftalen bedømmes konkret.

Til nr. 3

Der er tale om en konsekvensændring som følge af ændringsforslag 1.