

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Baggrunden for lovforslaget

Ved forslaget foreslås indført et generelt forbud mod etablering af boligfællesskaber, der ikke er boligretligt regulerede som ejerlejligheder, andelsboliger og boligaktieselskaber eller boliganpartsselskaber.

På et spørgsmål fra Boligudvalget om retsstillingen for beboere i boliginteressentskaber og »små andelsboligforeninger«, jf. Boligudvalgets spørgsmål nr. 75 af 4. juni 1993 (alm. del – bilag 181) andelsboliger, anførte boligministeren, at bestemmelserne i andelsboliglovgivningen i vidt omfang giver en tilstrækkelig regulering af området for så vidt angår traditionelle andelsboliger m.v., men at det var tvivlsomt, om boliginteressentskaber og andre boligfællesskaber i selskabsform, herunder boligkommanditselskaber, er omfattet af denne regulering.

På denne baggrund lovede boligministeren, at ministeriet ville undersøge problemets omfang nærmere med henblik på at overveje en opstramning af lovgivningen på området, som sikrer en effektiv regulering, der er mulig at sanktionere i praksis.

Ved et kommissorium af 7. oktober 1993 blev herefter nedsat en arbejdsgruppe vedrørende boligfællesskaber.

Arbejdsgruppen havde ifølge kommissoriet til opgave at kortlægge og vurdere de problemer, der kan opstå for boligsøgende, der investerer i boliginteressentskaber, boligkommanditselskaber og andre boligfællesskaber i selskabsform, som ikke direkte er nævnt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Arbejdsgruppen fik endvidere til opgave at pege på løsningsmuligheder samt at udarbejde udkast til sådanne regelændringer, som arbejdsgruppen måtte finde påkrævet.

Arbejdsgruppens sammensætning var følgende:

Advokat Niels Grubbe
Adjunkt Ph. D. Mette Neville
Skatteministeriet
Boligministeriet

Arbejdsgruppen har den 1. marts 1994 afgivet rapporten: »BOLIGFÆLLESSKABER«.

De forskellige boligfællesskabsformer benyttes som modeller for opdeling af ældre udlejningsejendomme, som i henhold til lovgivningen hverken kan udstykkes i ejerlejligheder eller omdannes til anpartslejligheder.

En væsentlig årsag til at vælge de uregulerede selskabsformer som ramme for boligfællesskaber er formentlig, at de ikke anses som selvstændige skatteobjekter. Dette indebærer, at det er medlemmerne, der er skattepligtige, ligesom det enkelte medlem har fradragsret.

Finansieringsmæssigt indebærer konstruktionerne, at der i forbindelse med stiftelse og førstegangssalg af tomme udlejningsejendomme kan opnås en højere salgspris, end tilfældet ville være ved salg som udlejningsejendom eller ved salg i forbindelse med stiftelse af en traditionel andelsboligforening.

Endvidere kræver stiftelse ikke som for en andelsboligforening, at en tredjedel af ejendommens hidtidige lejere skal være medlemmer af fællesskabet ved dets erhvervelse af ejendommen.

Det fremgår af arbejdsgruppens rapport, at gruppen ved en analyse af den boligretlige regulering på grundlag af forarbejder og retspraksis har kunnet konkludere, at boliginteressentskaber og boligkommanditselskaber ikke kan anses for omfattet af andelsboligloven, hvorimod »små andelsboligforeninger« som udgangspunkt kan sidestilles med andelsboligforeninger og dermed anses for regulerede ved andelsboligloven.

Med baggrund i denne manglende boligretlige indplacering har arbejdsgruppen vurderet behovet for lovgivningsinitiativer på baggrund af, dels hvor stor udbredelsen af de pågældende boligfællesskabs typer er, dels i hvilket omfang deklaratoriske regler i kombination med kontraktspraksis opfylder de krav, der med rimelighed kan stilles til beskyttelse af personer, der investerer i sådanne boligfællesskabsformer.

Ved en undersøgelse af udbredelsen af boliginteressentskaber, boligkommanditselskaber og »små an-