

delsboligforeninger« fandt arbejdsgruppen med betydelig usikkerhed at kunne skønne, at der på landsplan eksisterer omkring 275–370 boliginteressensklubber, 20–30 boligkommanditselskaber og 500–600 »små andelsboligforeninger«. Arbejdsgruppen har antaget, at der er tale om udvikling af et mindre delboligmarked, men det antages samtidig, at der er tale om et marked, der begrundet i finansierings- og beskatningsmæssige forhold antagelig vil kunne vinde større udbredelse.

Arbejdsgruppen har alene centreret overvejelserne til ejendomme med mere end to beboelseslejligheder, svarende til den i andelsboligloven gældende afgrænsning.

Arbejdsgruppen gennemgik endvidere på baggrund af et begrænset antal vedtægter en række udvalgte problemstillinger vedrørende medlemmernes hæftelse, herunder i forbindelse med udtræden, om muligheden for udtræden af boligfællesskabet, om retsstillingen for tilbageblevne boligfællesskabsdeltagere, om prisfastsættelse, om retten til at bevare boligen efter en tvangsauktion, samt problemer der kan opstå som følge af en købers manglende viden om eller forståelse af de vilkår, der gælder for det pågældende boligfællesskab.

Arbejdsgruppen skønnede, at disse forhold i varierende grad kan give anledning til problemer for boligfællesskabsdeltagere.

Boliginteressensklubber og boligkommanditselskaber er ikke alene boligretligt ulovregulerede, men tillige stiftet i former, der ikke er selskabsretligt lovregulerede. Arbejdsgruppen har antaget, at deklaratoriske regler gældende for ulovregulerede selskabsformer er udviklet på grundlag af andre – især erhvervs-mæssige forudsætninger – end dem, der nødvendigvis gør sig gældende for boligfællesskaber etableret i selskabsform.

Den gældende retstilstand indebærer endvidere en uensartet prisfastsættelse på boligmarkedet, hvorefter der er prismaksimering for nogle boligfællesskabstyper, men ikke for andre. Endvidere medfører retstilstanden for boligfællesskaber, der ikke er boligretligt regulerede en uensartet retsstilling for deltagerne ved en række forhold, eksempelvis omkring hæftelse og oplysningspligt m.v.

Arbejdsgruppen fandt det væsentligt at se reguleringen af forholdene omkring boliginteressensklubber og boligkommanditselskaber i sammenhæng ikke blot med den eksisterende lov om andelsboligforeninger, men også med reguleringen af ejerlejligheder og boliganparter.

Arbejdsgruppen har på denne baggrund fundet grundlag for at foreslå, at der indføres et generelt forbud mod etablering af boligfællesskaber, der ikke

er boligretligt regulerede som ejerlejligheder, andelsboliger og boligaktieselskaber eller boliganpartsselskaber.

De hensyn, arbejdsgruppen således har lagt vægt på som grundlag for et forbud, er det eksisterende forbud mod salg af boliganparter, de problemer der kan opstå for boligfællesskabsdeltagere, der investerer i boligfællesskaber, der er omfattet af lovforslaget, samt den ret begrænsede udbredelse af boliginteressensklubber og boligkommanditselskaber.

Overvejelser vedrørende mulige særregler for eksisterende boligfællesskaber, herunder navnlig vedrørende de skatteretlige aspekter, vil efter aftale med skatteministeren blive fortsat.

Lovforslagets indhold

Lovforslaget, der foreslås at træde i kraft snarest efter bekendtgørelsen, indeholder udmøntningen af det af arbejdsgruppen anbefalede forslag.

Det foreslås nærmere:

- 1) at der i andelsboligloven foretages en definition af boligfællesskaber,
- 2) at der indføres et generelt forbud mod stiftelse af boliginteressensklubber, boligkommanditselskaber og andre boligfællesskaber, der ikke er omfattet af lovens kapitel II om andelsboliger, eller lovens kapitel III om boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber,
- 3) at forbud kun skal gælde, hvor der er brugsret til en bestemt beboelseslejlighed i ejendommen,
- 4) at der til overdragelse i strid med et forbud knyttes sanktionsbestemmelser i form af bøde eller hæfte, svarende til andelsboliglovens § 15, stk. 2,
- 5) at der ved overdragelse i strid med et forbud sikres beskyttelse af erhververen, svarende til andelsboliglovens § 16, stk. 2,
- 6) at muligheden for overdragelse af andele i allerede eksisterende boligfællesskaber opretholdes,
- 7) at der indføres en oplysningspligt for sælger ved overdragelse af andele af eksisterende boligfællesskaber, og
- 8) at der indføres en overprisbestemmelse ved salg af andele i sådanne boligfællesskaber, svarende til ejerlejlighedslovens § 16 a.

Samtidig foreslås en række ændringer i reglerne om salg af anparter i boligsamejer, således at reglerne om boliginteressensklubber, boligkommanditselskaber og andre selskabstyper paralleliseres til reglerne for overdragelse af samejeanparter.

Økonomiske og administrative bemærkninger

De foreliggende oplysninger tyder på, at der i dag findes i størrelsesordenen 3–400 boliginteressensklubber