

den aktuelle markedspris. Dette følger af almindelige kommunalretlige grundsætninger, hvorefter en kommune er forpligtet til at afhænde sine aktiver til markedsprisen, medmindre der er hjemmel i lovgivningen til at yde støtte til modtageren af aktivet. Om prisfastsættelse af andelen i forhold til kommunalbestyrelsen henvises til bemærkningerne til forslagets § 7 e.

I stk. 2 er det anført, hvad der forstås ved, at kommunalbestyrelsen opnår anvisningsret, nemlig at kommunalbestyrelsen uanset vedtægtens regler om overdragelse skal have tilbudt de andelsboliger, som er omfattet af aftalen om anvisningsret, og herefter kan enten videresælge eller udleje disse.

I § 7 c, stk. 3, foreslås, at beslutning om anvisningsret kan træffes af generalforsamlingen på grundlag af de regler, som foreningen har vedtaget for vedtægtsændringer. Herved undgås tvivl om, hvorledes en forening kan træffe en lovlige beslutning om kommunal anvisning. I mange foreninger vil beslutningen i henhold til vedtægterne skulle træffes af en generalforsamling med kvalificeret flertal.

For at undgå at der løbende skal indkaldes til generalforsamling med henblik på at træffe beslutning om at tilbyde at stille andelsboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen, er det foreslået, at generalforsamlingen skal træffe beslutning om, hvor mange boliger, der skal stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen, og for hvilken periode anvisningen gælder. I denne forbindelse kan det besluttes, at aftalen gælder indtil videre.

Beslutningen om at tilbyde kommunalbestyrelsen anvisningsret til en del af boligerne er bindende både for nuværende og kommende andelshavere.

Kommunalbestyrelsens råden over andelsboliger til anvisning kan endvidere indebære en tilsidesættelse af foreningsvedtægten. Som eksempler på typiske vedtægtsbestemmelser, som ikke skal gælde, kan nævnes regler om, at en andelshaver kun kan erhverve én andel, at andelshaveren har pligt til at bebo boligen samt regler om, hvem andelen kan overdrages til.

Det foreslås derfor, at andelsboligforeningen kan træffe en beslutning om at tilbyde kommunalbestyrelsen anvisningsret, uanset om det konkret måtte stride mod vedtægtsbestemmelser.

Det bemærkes, at forslagets § 7 c alene vedrører frivilligt aftalt anvisningsret, hvorimod forslagets §§ 7 d til h også omfatter anvisningsret efter § 160 b eller § 160 n i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Efter § 7 d er der visse overdragelser af andele, som ikke tælles med ved opgørelsen af kommunalbestyrelsens anvisningsret. En boligsøgende kan have opnået

et retsbeskyttet krav på at købe en bestemt bolig i foreningen. Et sådant krav kan f.eks. være opstået ved, at andelshaveren og den boligsøgende inden for rammerne af andelsboligforenings vedtægter har indgået en aftale om overdragelse af andelshaverens bolig, eller ved at andelshaveren har rådet over boligen ved testamente. Har et husstandsmedlem efter foreningsvedtægten mulighed for at overtage andelen, skal en sådan overdragelse endvidere respekteres af kommunalbestyrelsen. En andelshavers adgang til at bytte bolig kan heller ikke tilsidesættes. Indtræder en af disse situationer, skal kommunalbestyrelsen tilbydes den efterfølgende bolig, som skal overdrages i foreningen.

Efter § 7 e skal andelshaveren tilbyde kommunalbestyrelsen andelen til den samme pris og på de samme vilkår, som andelshaveren ville kunne opnå ved salg til anden side.

Overdragelsessummen opgøres under iagttagelse af reglerne i lovens § 5 samt eventuelle vedtægtsbestemmelser herom. Indtræder kommunalbestyrelsen som andelshaver i støttede eller ustøttede andelsboligforeninger, hvor der er ledige boliger ved byggeriets overgang fra anlæg til drift, fastsættes andelens værdi dog på baggrund af byggeriets endelige anskaffelsessum. Til brug for kommunalbestyrelsens vurdering af markedsprisen, det vil sige den pris, som andelshaveren vil kunne opnå ved salg til anden side, vil kunne indgå et aktuelt købstilbud fra en tredjemand, men i mangel heraf eller såfremt kommunalbestyrelsen ønsker yderligere dokumentation for markedsprisen, kan der indhentes en vurdering fra en ejendomsmægler, der er valuar. Det vil være den af parterne, det vil sige andelshaveren eller kommunalbestyrelsen, som finder, at der er behov for en ejendomsmæglervurdering, som må afholde udgifterne hertil. Herudover åbner bestemmelsen mulighed for, at der til brug ved vurderingen kan indhentes oplysninger om henholdsvis maksimalpriser og faktiske overdragelsessummer på de seneste overdragelser i foreningen hos bestyrelsen.

Har andelshaveren afholdt udgifter til ejendomsmægler, annoncer m.v. med henblik på at sælge andelen, inden andelshaveren får oplysning om, at andelen er omfattet af kommunalbestyrelsens anvisningsret, skal kommunalbestyrelsen betale disse, medmindre udgifterne må anses for urimelige.

Kommunalbestyrelsen kan ikke forlange, at andelsboligforeningen skal stille garanti efter § 5, stk. 12, jf. bemærkningerne til nr. 1.

Det foreslås i § 7 f, stk. 1 og 2, at indtræder kommunalbestyrelsen som andelshaver, så indebærer det, at kommunalbestyrelsen får de samme rettigheder og forpligtelser, som de øvrige andelshavere. Det vil ek-