

F. t. l. vedr. andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

anvendes til beboelse, samt blandede bolig- og erhvervsandele. Lovforslaget finder derimod ikke anvendelse ved overdragelse af rene erhvervsandele. Begrundelsen herfor er, at andelsboliglovens maksimalprisregler alene gælder for andele i andelsboligforeninger, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig.

Fortrinsretten ifølge en venteliste giver mulighed for at erhverve andelen på vilkår, som overdrageren i overensstemmelse med maksimalprisreglerne samt regler fastsat af foreningen fremsætter forlangende om. Ønsker vedkommende ikke at benytte sin fortrinsret, skal andelsboligen tilbydes en anden på ventelisten optaget person med fortrinsret.

Efter forslagets § 5 b viger forslagets stk. 1 om overdragelse for reglen i § 7 c i andelsboligloven samt reglen i § 160 b, stk. 4, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. om overdragelse til kommunalbestyrelsen, når kommunalbestyrelsen har indgået aftale herom eller har truffet beslutning herom. Efter disse regler kan kommunalbestyrelsen – enten efter aftale eller på forlangende – råde over en nærmere bestemt del af en andelsboligforenings ledige boliger med henblik på løsning af påtrængende boligsociale opgaver, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning.

Det foreslås i stk. 2, at hvor andelsboligerne i en andelsboligforening skal overdrages efter forslagets stk. 1, skal andelsboligforeningen i vedtægterne fastsætte regler om én venteliste, hvor der optages personer, der ikke allerede er andelshavere i foreningen. Andelsboligforeningen kan herudover fastsætte nærmere regler for udformningen af foreningens ventelisteordning.

For i videst muligt omfang at tilgodese andelsboligforeningernes selvbestemmelse foreslås det tillige overladt til andelsboligforeningerne at fastsætte et evt. maksimum for antallet af boligsøgende på ventelisten. De nærmere regler for udformningen af en venteliste eller forholdet mellem flere ventelister skal indføres i vedtægterne.

I stk. 3 foreslås fem undtagelser til stk. 1 om overdragelse efter venteliste henholdsvis den alternative overdragelsesprocedure. Efter forslaget skal andelsboligforeningerne i vedtægterne kunne bestemme, at en fraflyttende andelshaver skal kunne indstille visse personer:

Stk. 3, nr. 1, omfatter en person, som andelshaveren bytter andelsbolig med. Som det fremgår af bestemmelsen, omfatter bestemmelsen tillige bytte, hvor der indgår flere andelsboliger end to. Der kan således kun være tale om bytte mellem andelsboliger, jf. de almindelige bemærkninger.

Stk. 3, nr. 2, omfatter en person, som den fraflyttende andelshaver er beslægtet med i lige op- eller nedstigende linje. Personkredsen omfatter således andelshaverens bedsteforældre, forældre, børn og børnebørn osv.

Stk. 3, nr. 3, omfatter en person, som er bror eller søster til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3, nr. 4, omfatter en person, som er andelshaverens ægtefælle eller registrerede partner.

Stk. 3, nr. 5, omfatter en person, som den fraflyttende andelshaver har haft fælles husstand med inden overdragelsen. Der stilles i lovbestemmelsen ikke krav om varigheden af husstands-fællesskabet, men bestemmelsen forudsætter, at den fælles husstand har været en realitet.

For at begrænse risikoen for penge under bordet er forslagets stk. 3 udtømmende, det vil sige, at andelsboligforeningen ikke gyldigt i vedtægterne kan beslutte, at andelshaverne i foreningen skal kunne indstille andre end de i stk. 3 nævnte personer som købere. Af hensyn til andelsboligforeningernes selvbestemmelse foreslås det, at det i andelsboligforeningen skal kunne besluttes, at andelshaverens indstillingsret skal være mindre vidtgående end ovenfor beskrevet.

Det er en betingelse for gyldigheden af de i stk. 3 foreslåede undtagelser, at andelsboligforeningens bestemmelse herom er indføjet i foreningens vedtægter.

Det foreslås i stk. 4, at såfremt der ikke er noteret boligsøgende på andelsboligforeningens venteliste eller ingen af de på ventelisten noterede boligsøgende ønsker at udnytte deres fortrinsret til at erhverve på vilkår, som overdrageren lovligt forlanger, bevarer andelshaveren sin indstillingsret. Dog foreslås det, at andelsboligforeningen skal kunne beslutte, at andelslejligheden i stedet skal tilbydes til andelsboligforeningen. En sådan beslutning skal indføres i vedtægterne.

I stk. 5 foreslås, at de enkelte andelsboligforeninger endvidere skal fastlægge procedurer for, hvordan de boligsøgende af hensyn til åbenheden gøres bekendt med deres placering på den venteliste, som de måtte være indskrevet på. Bestemmelsen indeholder ingen nærmere retningslinjer for disse procedurer. Det forudsættes imidlertid, at de boligsøgendes mulighed for indsigt i ventelisten skal være reel. Procedurene kan indføres enten gennem vedtægterne, gennem forningspraksis eller på lignende måde. På samme måde foreslås det i loven fastsat, at andelsboligforeningerne skal fastsætte regler for sletning af boligsøgende på ventelisten.

I stk. 6 foreslås det at give andelsboligforeningerne mulighed for at bestemme, at der i forbindelse med