



Boligudvalget  
L 95 - Bilag 6  
Offentlig

OVERBRINGES  
Folketingets Boligudvalg

København, den 9. december 2004

#### **Foretræde for Folketingets Boligudvalg - 9. december 2004**

---

##### **L 95 (oplysningspligt, straffebestemmelse)**

ABF er enig i, at det gennem lovgivning sikres, at forbrugerne i forbindelse med erhvervelse af ustøttede andelsboliger under opførelse får oplysninger om ejendommen, finansieringen og hæftelsesforholdene.

Lovforslaget indeholder dog ikke oplysninger om, hvorvidt foreningen kan etableres med usolgte boliger, og i givet fald de økonomiske konsekvenser heraf. Endvidere er der ikke med det nye lovforslag sikret de kommende beboere en tilfredsstillende byggekvalitet ligesom der ikke er sikret oplysninger om, hvilken garanti sælger stiller for udbedring af eventuelle fejl og mangler.

ABF har gennem det seneste år gennemført en række granskninger af udbudte projekter. Dette arbejde har vist, at der er et stort behov for oplysninger også på ovennævnte områder.

En række helt centrale problemstillinger i forbindelse med det konkrete indhold af reglerne vedrørende oplysningspligt, er overladt til ministerens fastsættelse gennem en bekendtgørelse. Det er naturligt, at visse detaljer fastlægges gennem en bekendtgørelse, men det er – efter ABF's opfattelse - et brud med den hidtidige lovgivning på området, at de grundlæggende principper ikke er angivet i lovbestemmelserne.

##### **Straf for salg til overpris**

Vi har i vores høringssvar tilkendegivet, at vi naturligvis er enig i sigtet – at sikre overholdelse af overprisreglerne.

ABF mener, at forslaget om straffesanktion er uden virkning, hvis politiet ikke får tilført de nødvendige ressourcer til at kunne efterforske disse sager.

ABF har bemærket, at det under 1. behandlingen af L 95 fra flere sider er blevet varslet et ændringsforslag, der indfører krav om obligatoriske ventelister i de private andelsboligforeninger. ABF er enig i, at ventelister er en effektiv måde at forebygge penge under bordet på,

#### **EKSPEDITION**

men vi mener ikke, at løsningen er *obligatoriske* ventelister i de private andelsboligforeninger, da dette ville være en unødigt indskrænkning i andelsboligforeningernes selvstyre. Vi er enige i, at det centrale i forbindelse med sager om penge under bordet, er overdragelsesprocedurerne i forbindelse med overdragelse af andele, idet "penge under bordet" stort set alene vil kunne fremkomme i foreninger, der giver en overdrager mulighed for selv at gå ud og finde en køber til sin andelsbolig. Her er ventelister én mulig løsning, mens det for andre foreninger vil være mere oplagt at indarbejde andre overdragelsesprocedurer, som også kan sikre at "penge under bordet" ikke vil finde sted.

ABF mener derfor, at den mest effektive måde til at undgå "penge under bordet" ville være et krav om en ændret overdragelsesprocedure, hvilket ikke betinger obligatoriske ventelister. Der findes allerede i dag en række andelsboligforeninger, heriblandt mange bofællesskaber, der har overdragelsesprocedurer, der ikke omfatter ventelister, men som heller ikke giver en overdrager mulighed for selv at finde en køber, d.v.s. at foreningerne på en effektiv måde har hindret "penge under bordet" ved overdragelser, og dette er sket uden brug af eksterne ventelister. Folketinget har tidligere (L 34, fremsat 10. oktober 2001, senere genfremsat som L 21 den 11. december 2001) behandlet et forslag, der på udmærket vis sikrede en balance mellem foreningernes selvstyre og som samtidig effektivt ville fjerne problemet med "penge under bordet". Forslaget blev dog ikke vedtaget.

#### **L 51 (pant og udlæg i andelsboliger), folketingsåret 2003-04**

Ved vedtagelsen af L 51 blev Økonomi- og erhvervsministeren bemyndiget til at fastsætte tidspunktet for lovens ikrafttræden. Baggrunden var, at lovforslaget forudsatte, at registreringssystemet (andelsboligbogen) samt en række bekendtgørelser skulle udarbejdes forinden lovens ikrafttrædelse. Endvidere blev det i bemærkningerne til L 51 nævnt, at der også skulle være tid til at de private andelsboligforeninger kunne bringe deres vedtægter i overensstemmelse med de ændringer, der blev gennemført med L 51.

ABF har ved adskillige lejligheder påpeget, at implementeringen af de nye regler, dels i form af vedtægtsændringer, interne arbejdsprocedure og ikke mindst en information om de nye regler, ville kræve mindst 2-3 måneder fra det tidspunkt, hvor bekendtgørelse og etableringen af registreringssystemet var på plads. Der kan blandt henvises til ABF's hørings svar af 21. september 2004 (udkast til bekendtgørelse om tinglysning i andelsboligbogen) til Justitsministeriets lovafdeling. I dette hørings svar skriver vi bl.a.:

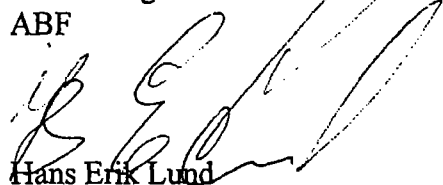
*"Det er ABF's opfattelse, at lovgivningen tidligst bør træde i kraft 2-3 måneder efter disse manglende dele af lovkomplekset er udarbejdet, og andelsboligforeningerne har haft en rimelig tid til at sætte sig ind i reglerne. I de fleste foreninger vil de manglende dele af regelkomplekset kunne medføre ændringer af vedtægten, og dette vil i mange foreninger p.g.a. quorum-bestemmelser betyde afholdelse af 2 generalforsamlinger."*

Økonomi- og erhvervsministeren har den 29. november 2004 bekendtgjort, at ikrafttrædelsestidspunktet bliver 1. januar 2005. Dette på trods af, at der i skrivende stund fortsat mangler en bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår, og en væsentlig del af registreringssystemet først er blevet bekendtgjort den 7. december 2004.

Dette stiller foreningerne i en næsten umulig situation, og under alle omstændigheder i en helt unødvendig situation, da de har mindre end én måned til at implementere vedtægter og arbejds gange samt ikke mindst at gøre sig fortrolig med de nye opgaver bestyrelserne fremover skal løse.

Dette finder ABF ikke rimeligt, og vi vil derfor kraftig opfordre til en udskydelse af ikrafttrædelsestidspunktet på mindst 2-3 måneder.

Med venlig hilsen  
ABF



Hans Erik Lund

