

Tillægsbetænkning afgivet af Boligudvalget den 15. juni 2005

## Tillægsbetænkning

over

### Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

(Salg af private andelsboligforeningsejendomme)

[af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)]

#### 1. Ændringsforslag

Socialdemokratiets medlemmer af udvalget har stillet 1 ændringsforslag til lovforslaget.

#### 2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 1. juni 2005 og var til 1. behandling den 3. juni 2005. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Boligudvalget. Udvalget afgav betænkning den 10. juni 2005. Lovforslaget var til 2. behandling den 14. juni 2005, hvorefter det blev henvist til fornyet behandling i Boligudvalget.

#### Møder

Udvalget har, efter lovforslaget blev henvist til fornyet udvalgsbehandling, behandlet dette i 1 møde.

#### Dispensation fra bestemmelserne i § 8a, stk. 2 og § 13, stk. 1, i Forretningsordenen for Folketinget

Udvalget indstiller, at der dispenseres fra bestemmelsen i Folketingets Forretningsordens § 8a, stk. 2, om, at der skal gå 2 dage fra omdelingen af tillægsbetænkningen, til lovforslaget behandles 3. gang i Tinget.

Udvalget indstiller, at der dispenseres fra bestemmelsen i § 13, stk. 1, således at lovforslaget kan komme til 3. behandling tidligere end 30 dage efter lovforslagets fremsættelse.

#### Spørgsmål

Udvalget har under den fornyede behandling af lovforslaget stillet 2 spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret. Et af ministerens spørgsmål og ministerens svar herpå er optrykt som bilag 2 til tillægsbetænkningen.

Udvalget har noteret sig økonomi- og erhvervsministerens besvarelse af spørgsmål 52, hvori han lover et år efter lovens ikrafttræden at oversende en evaluering til Folketingets Boligudvalg vedrørende salg af private andelsboligforeningsejendomme.

#### Samråd

Udvalget har stillet et spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren og justitsministeren til mundtlig besvarelse som de har besvaret.

### 3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et *flertal* i udvalget (V, DF, KF og RV) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* i den affattelse, hvori det foreligger efter 2. behandling.

Det Radikale Venstres medlem af udvalget kan ikke støtte ændringsforslaget, der pålægger andelsboligforeningerne at sikre, at der kun kan ske salg af den samlede andelsboligforenings ejendom, hvis 75 pct. af de stemmeberettigede i foreningen stemmer for.

Mindretallets udgangspunkt er andelsboligforeningernes frihed til demokratisk at vedtage deres egne vedtægter. Det er et grundlæggende element i andelstanken. Hvis mindretallet skal være med til at fravige dette grundprincip, skal vi være sikre på, at der foreligger et reelt problem, som et sådant tiltag vil løse. Det er ikke tilfældet i denne sag.

Mindretallet vil nøje følge udviklingen på andelsboligmarkedet og ser frem til økonomi- og erhvervsministerens lovede status et år efter lovens ikrafttrædelse. For mindretallet er målet fortsat at sikre andelsboligen som boligform også fremover – og mindretallet er naturligvis parate til at gribe ind, hvis det skulle vise sig nødvendigt for at sikre dette mål.

Et *mindretal* i udvalget (S, SF og EL) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med det stillede ændringsforslag.

Socialdemokratiets, Socialistisk Folkepartis og Enhedslistens medlemmer af udvalget stemmer, efter debatten ved andenbehandlingen samt efter at have haft henholdsvis økonomi- og erhvervsministeren og justitsministeren i samråd mellem 2. og 3. behandlingen, for L 173, idetlovforslaget alt i alt er et skridt i den rigtige retning.

Mindretallet havde gerne set ændringsforslaget vedrørende indførelse af maksimalpriser ved salg af hele andelsejendomme vedtaget – et princip, der også gælder, når en enkelt andelsbolig sælges fra en andelshaver til en anden. Ændringsforslaget havde efter mindretallets opfattelse gjort lovforslaget mere helstøbt og effektivt. Mindretallet mener stadig ikke, at de forklaringer, Justitsministeriet har givet vedrørende ændringsforslagets ekspropriative karakter, jf. grundlovens § 73, virker tilstrækkeligt overbevisende, men mindretallet vælger at tage dem til efterretning.

Mindretallet har positivt noteret sig det tilsagn økonomi- og erhvervsministeren giver i sit svar på spørgsmål 52. Her forpligter økonomi- og erhvervsministeren sig til at følge udviklingen inden for salg/spekulation på andelsboligområdet meget tæt og til at evaluere den. Endvidere har mindretallet noteret sig, det mundtlige tilsagn økonomi- og erhvervsministeren gav i samrådet, hvor han forpligter sig til at gribe ind med lovgivning, hvis der pågår et stigende antal likvideringer af andelsboligforeninger.

Mindretallet ønsker endvidere at bemærke, at der ingen tvivl er om, at de meget høje priser, som private investorer tilbyder andelshavere ved køb af en andelsboligforening, hænger nøje sammen med muligheden for at foretage en modernisering af ejendommen ved hjælp af boligreguleringsloven § 5, stk. 2, med henblik på at udleje boligerne til en »markedslignende« leje.

Mindretallet deler ønsket om, at vores boligmasse bliver moderniseret, men mindretallet er omvendt optaget af fortsat at bevare andelsboligen, som en god unik boligform. Ligesom mindretallet er imod meningsløse moderniseringer. Brugen af boligreguleringslovens § 5 stk. 2, bør derfor tages op til revision, både hvad angår regulering af den beløbsmæssige grænse for at opfylde kravet til at anvende »markedslignende« leje, samt i forhold til at sikre, at det kun er reelle brugsværdiforøgende investeringer, der kan indregnes.

Tjóðveldisflokkurin, Inuit Ataqatigiit, Siumut og Fólkaflokkurin var på tidspunktet for tillægsbetænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i tillægsbetænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i tillægsbetænkningen.

#### 4. Ændringsforslag med bemærkninger

##### Æ n d r i n g s f o r s l a g

##### Til § 1

Af *et mindretal* (S), tiltrådt af *et mindretal* (SF og EL)

1) Efter nr. 3 indsættes som nyt nummer:

»01. I § 7 indsættes som nyt stk. 1:

»Stk. 1. Til beslutninger om foreningens opløsning og om salg af foreningens ejendom kræves, at 75 pct. af de stemmeberettigede medlemmer af andelsboligforeningen stemmer herfor på en efter vedtægterne lovligt indvarslet generalforsamling. Hvis forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 75 pct. af de repræsenterede medlemmer, afholdes en urafstemning inden 8 uger, og her kan forslaget vedtages med 75 pct. af de afgivne stemmer.««

Stk. 1 bliver herefter stk. 2.

[Salg af andelsboligforeningsejendomme kræver at 75 pct. stemmer for]

##### B e m æ r k n i n g e r

##### Til nr. 1

Med ændringsforslaget ønsker forslagsstillerne at sikre, at der kun kan ske salg af den samlede andelsboligforenings ejendom, hvis 75 pct. af de stemmeberettigede i foreningen stemmer for dette.

*Inge-Lene Ebdrup (V) Michael Aastrup Jensen (V) Kurt Kirkegaard Jensen (V)*

*Marion Pedersen (V) Søren Pind (V) Anita Knakkegaard (DF) Henrik Brodersen (DF)*

*Jakob Axel Nielsen (KF) nfmd. Allan Niebuhr (KF) René Skau Björnsson (S) Hüseyin Arac (S)*

*Jytte Andersen (S) Lissa Mathiasen (S) fmd. Rasmus Prehn (S) Charlotte Fischer (RV)*

*Holger K. Nielsen (SF) Frank Aaen (EL)*

Tjóðveldisflokkurinn, Inuit Ataqatigiit, Siumut og Fólkaflokkurinn hövdu ikki limar í úrvalget.

**Folketingets sammensætning**

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	52	Enhedslisten (EL)	6
Socialdemokratiet (S)	47	Tjóðveldisflokkurinn (TF)	1
Dansk Folkeparti (DF)	24	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	18	Siumut (SIU)	1
Det Radikale Venstre (RV)	17	Fólkaflokkurinn (FF)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	11		

**Oversigt over bilag vedrørende L 173 efter afgivelse af betænkning****Bilagsnr. Titel**

- |    |   |
|----|---|
| 12 | 2. udkast til betænkning  |
| 13 | Artiklen »Priser på private udlejningsejendomme eksploderet« af 9/6-05 fra Ritzaus Bureau |
| 14 | Supplerende hørings svar, fra økonomi- og erhvervsministeren                              |
| 15 | Betænkning afgivet den 10/6-05  |
| 16 | 1. udkast til tillægsbetænkning   |

**Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 173 efter afgivelse af betænkning**

- |    |  |
|----|--|
| 52 | Spm. om fremsendelse af evaluering af loven et år efter lovens ikrafttrædelse, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå   |
| 53 | Spm. om oversendelse af talepapir fra samrådet den 15/6-05, til økonomi- og erhvervsministeren og justitsministeren, og ministerens svar herpå |

**Oversigt over samrådsspørgsmål vedrørende L 173 efter afgivelse af betænkning****Samråds-  
spm.nr. Titel**

- |   |  |
|---|--|
| B | Samrådsspm. om uddybning af svar på spm. 47, til økonomi- og erhvervsministeren og justitsministeren |
|---|--|

**Bilag 2****Et af udvalgets spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren og dennes svar herpå**

Spørgsmål og økonomi- og erhvervsministerens svar herpå er optrykt efter ønske fra udvalget.

*Spørgsmål 52:*

Vil ministeren fremsende en evaluering af loven til Folketingets Boligudvalg et år efter lovens ikrafttrædelse?

*Svar:*

Som det fremgår af besvarelsen af spørgsmål nr. 51, vil jeg et år efter lovens ikrafttræden oversende en evaluering til Folketingets Boligudvalg vedrørende salg af private andelsboligforeningsejendomme.