



Til lovforslag nr. L 191

Folketinget 2012-13

Betænkning afgivet af By- og Boligudvalget den 00. maj 2013

## 2. udkast

til

### Betænkning

over

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

(Udvidelse af sælgerens oplysningsforpligtelse ved salg af andelsboliger og indførelse af karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved værdiansættelse af foreningens ejendom m.v.)

[af ministeren for by, bolig og landdistrikter (Carsten Hansen)]

#### 1. Ændringsforslag

Ministeren for by-, bolig og landdistrikter har stillet 1 ændringsforslag til lovforslaget.

#### 2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 20. marts 2013 og var til 1. behandling den 5. april 2013. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i By- og Boligudvalget.

#### Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i <> møder.

#### Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og ministeren for by, bolig og landdistrikter sendte den 8. februar 2013 dette udkast til udvalget, jf. BYB alm. del – bilag 38. Den 19. marts 2013 sendte ministeren for by, bolig og landdistrikter de indkomne høringssvar og et notat herom til udvalget.

#### Skriftlige henvendelser

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget en skriftlig henvendelse fra Ejendomsforeningen Danmark

Ministeren for by, bolig og landdistrikter har over for udvalget kommenteret den skriftlige henvendelse til udvalget.

#### Deputationer

Endvidere har Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation mundtligt over for udvalget redegjort for deres holdning til lovforslaget.

#### Spørgsmål

Udvalget har stillet 13 spørgsmål til ministeren for by, bolig og landdistrikter til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret.

#### 2. Indstillinger [og politiske bemærkninger]

[Et *flertal* i udvalget (S, RV, SF og EL) indstiller lovforslaget til vedtagelse med det af ministeren for by, bolig og landdistrikter stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* i udvalget (V, DF, LA og KF) indstiller lovforslaget til forkastelse, men vil stemme for det af ministeren for by, bolig og landdistrikter stillede ændringsforslag.]

Dansk Folkeparti ønsker en effektivisering af andelsboligloven, hvor gennemsigtigheden øges for andelsboligejerne.

Derfor afholdt By- og Boligudvalget efter forslag fra Dansk Folkeparti for nylig en høring for interessenter på området. På høringen var der bl.a. flere interessenter, der foreslog, at andelsboligforeninger skal aflægge regnskab efter Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger. Dansk Folkeparti havde gerne set, at ministeren tog dette forslag til sig, men det har ministeren desværre afvist. Der henvises til svar på spørgsmål 8, som er optrykt som bilag til denne betænkning.

Hovedformålet med lovforslaget er at styrke gennemsigtheden på andelsboligmarkedet, således at sælger og køber har det bedst mulige beslutningsgrundlag, når der handles andelsbolig. Desværre har der også vist sig et behov for at sikre imod spekulation i værdiansættelsen af en andelsboligforenings ejendom ved etablering af foreningen.

Dansk Folkeparti ønsker samtidig klarere regler omkring konkursloven for andelshaverne, da den nuværende lovgivning på området er temmelig uklar. Dansk Folkeparti har derfor anmodet ministeren om at finde en løsning på dette og tage det med i loven. Dette er imidlertid ikke sket.

Dansk Folkeparti vil gerne medvirke til at gøre andelsboligmarkedet mere gennemsigtigt, men Dansk Folkeparti mener, at det her lovforslag har nogle mangler. Dansk Folkeparti ønsker ikke at give ministeren en så bred bemyndigelse til at varetage markedets interesser, når det ikke har været muligt at få at vide, hvad der præcist er indeholdt i denne bemyndigelse.

Dansk Folkeparti ønsker at bidrage med forbedringer til området, men Dansk Folkeparti ønsker ikke at stå uden for indflydelse på andelsboligområdet ved at give ministeren to brede bemyndigelser, da det så er ministeren, der kan bestemme, hvordan bekendtgørelsen udarbejdes samt hvilke nøgleoplysninger m.m. der skal udleveres uden yderligere inddragelse af Folketinget.

Dansk Folkeparti ønsker derfor ikke at stemme for en lov, vi ikke kender indholdet af. Dansk Folkeparti ønsker en effektivisering på hele andelsboligmarkedet, så der er tryk for andelshaverne, der sælger og køber en andelsbolig.

Dansk Folkeparti kan derfor ikke støtte lovforslaget.

Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

*Bjarne Laustsen (S) Jan Johansen (S) Jens Joel (S) Mette Reissmann (S) fmd. Simon Kollerup (S) Jesper Petersen (S)*

*Thomas Jensen (S) Liv Holm Andersen (RV) Lone Lokindt (RV) Rasmus Helveg Petersen (RV) Eigil Andersen (SF)*

*Pernille Vigsø Bagge (SF) Özlem Sara Cekic (SF) Lars Dohn (EL) Rosa Lund (EL) Louise Schack Elholm (V)*

*Martin Geertsen (V) Jane Heitmann (V) Preben Bang Henriksen (V) Michael Aastrup Jensen (V) Karen Jespersen (V) nfmd.*

*Karsten Lauritzen (V) Kim Andersen (V) Karina Adsbøl (DF) Alex Ahrendtsen (DF) Mette Hjermind Dencker (DF)*

*Dennis Flydtkjær (DF) Ole Birk Olesen (LA) Benedikte Kiær (KF)*

Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

#### 4. Ændringsforslag med bemærkninger

##### Ændringsforslag

Af *ministeren for by, bolig og landdistrikter*, tiltrådt af <>:

##### Til § 1

##### 1) Nr. 2 affattes således:

»2. I § 5, stk. 2, ændres »Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue« til: »Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af de i litra a-c nævnte værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue, dog skal værdien af ejendommen i de første 2 år efter andelsboligforeningens stiftelse ansættes efter litra a, når en andelsboligforening er stiftet ved erhvervelse af en udlejningsejendom«.

[Ændret placering af bestemmelse om karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved værdiansættelse af foreningens ejendom]

##### Bemærkninger

##### Til nr. 1

Den under nr. 2 foreslåede bestemmelse om karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved værdiansættelse af foreningens ejendom blev oprindeligt foreslået indsat efter litra c i § 5, stk. 2.

Med ændringsforslaget flyttes bestemmelsen af lovtekniske årsager, så den i stedet placeres før litra a-c i § 5, stk. 2.

Der foretages ikke nogen indholdsmæssige ændringer i den foreslåede bestemmelse.

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	47	Liberal Alliance (LA)	9
Socialdemokratiet (S)	45	Det Konservative Folkeparti (KF)	8
Dansk Folkeparti (DF)	22	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Radikale Venstre (RV)	17	Siumut (SIU)	1

Socialistisk Folkeparti (SF)	15	Sambandsflokkurin (SP)	1
Enhedslisten (EL)	12	Javnaðarflokkurin (JF)	1

---

### Oversigt over bilag vedrørende L 191

Bilagsnr.	Titel
1	Høringssvar samt høringsnotat, fra ministeren for by, bolig og landdistrikter
2	Henvendelse af 19/3-13 fra Ejendomsforeningen Danmark
3	Tidsplan over udvalgets behandling af lovforslaget
4	1. udkast til betænkning
5	Ændringsforslag fra ministeren for by, bolig og landdistrikter

### Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 191

Spm.nr.	Titel
1	Spm. om ministerens kommentar til henvendelsen af 19/3-13 fra Ejendomsforeningen Danmark, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
2	Spm. om ministeren vil være indstillet på at få nedsat et udvalg, som kan komme med forslag til en gennemgribende modernisering af andelsboligloven, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
3	Spm. om, hvad der konkret ligger i den bemyndigelse, som ministeren tildeles, vedrørende dokumenter og nøgleoplysninger, som overdrager skal udlevere til erhververen ved salg af en andelsbolig, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
4	Spm. om en oversendelse af udkast til bekendtgørelse, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
5	Spm. om bekræftelse på, at den bemyndigelse, som ministeren tildeles med forslagets § 1, nr. 5, medfører, at ministeren reelt kan indrette reglerne, som ministeren vil, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
6	Spm. om en redegørelse for, hvad der konkret ligger i den bemyndigelse, som ministeren tildeles jf. forslagets § 1, nr. 5, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
7	Spm. om ministerens holdning til Ejendomsforeningen Danmarks forslag om, at der nedsættes et hurtigt arbejdende udvalg, der kan komme med forslag til en modernisering af hele andelsboligloven, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
8	Spm. om ministerens holdning til at forpligte andelsboligforeninger til at aflægge regnskab efter Erhvervsstyrelsens vejledning til andelsboligforeninger, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
9	Spm. om, hvordan ministeren vil sikre rådgiveransvaret, i forhold til om det er uvildige, som rådgiver andelsboligforeningerne, til ministeren for by-, bolig- og landdistrikter, og ministerens svar herpå
10	Spm. om, hvordan ministeren vil sikre udregningen, således at valuarvurderingen ikke bliver sat for højt, til ministeren for by-, bolig- og landdistrikter, og ministerens svar herpå

- 11 Spm. om ministeren i forbindelse med udarbejdelsen af lovforslaget har overvejet, om lovforslaget også skulle indeholde en regulering af andelshavernes rettighederne i forbindelse med en konkurs, således disse forbedres, til ministeren for by-, bolig- og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 12 Spm. om ministeren i forbindelse med udarbejdelsen af lovforslaget har overvejet, om lovforslaget også skulle indeholde en regulering af kravene til stiftelsesprocessen i en andelsboligforening, til ministeren for by-, bolig- og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 13 Spm. om, hvordan prisen for en privat udlejningsejendom, der sælges til lejerne med henblik på stiftelse af en andelsboligforening, fastsættes, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå