



Lovtidende A

2020

Udgivet den 1. september 2020

28. august 2020.

Nr. 1281.

Bekendtgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

Herved bekendtgøres lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. love nr. 1231 af 11. oktober 2018, med de ændringer, der følger af § 2 i lov nr. 818 af 9. juni 2020, § 2 i lov nr. 819 af 9. juni 2020 og § 31 i lov nr. 908 af 18. juni 2020.

Kapitel I

Lovens område

§ 1. Denne lov finder anvendelse på ejendomme til helårsbeboelse med flere end 2 beboelseslejligheder. Lovens §§ 13 og 14 a finder endvidere anvendelse på ejendomme, hvorpå der alene findes 2 beboelseslejligheder i form af fritliggende eller sammenbyggede enfamiliehuse med eventuelt tilhørende småbygninger, såfremt udstykning er mulig.

Stk. 2. Loven gælder ikke for ejendomme, som tilhører almene boligorganisationer, der er godkendt i medfør af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller tidligere love om boligbyggeri.

Stk. 3. Lovens regler om beboelseslejligheder finder også anvendelse, når en lejlighed delvis er udlejet til andet end beboelse.

§ 1 a. Denne lov finder anvendelse på boligfællesskaber, hvorved forstås andelsboligforeninger, boligaktieselskaber, boliganpartsselskaber, boligsamejer, boliginteressentskaber, boligkommanditselskaber og andre selskaber, foreninger og fællesskaber, hvor der til deltagelse er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed.

Kapitel I A

Oplysningspligt og fortrydelsesret ved salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse

§ 1 b. Ved salg af en andel i en andelsboligforening, som er under stiftelse, skal sælgeren eller dennes repræsentant give erhververen fyldestgørende oplysninger om økonomi, hæftelsesforhold og øvrigt væsentlige forhold, som kan have betydning for erhververens beslutning om at købe en andel i den pågældende andelsboligforening under stiftelse. Sælgeren eller dennes repræsentant har endvidere pligt til i fornødent omfang at foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger efter 1. pkt. Oplysningerne skal gives, inden erhververen afgiver bindende købstilbud.

Stk. 2. Erhververen har ret til inden for en fortrydelsesfrist på 6 hverdage, der regnes fra det tidspunkt, hvor der foreligger et bindende købstilbud, at træde tilbage fra en aftale el-

ler et bindende tilbud om køb af en andel i andelsboligforening, som er under stiftelse (fortrydelsesret).

Stk. 3. Fortrydelsesretten er betinget af,

- 1) at erhververen har givet skriftlig underretning til sælgeren eller dennes repræsentant om, at erhververen ønsker at udnytte sin fortrydelsesret, og
- 2) at denne underretning er kommet frem inden udløbet af fortrydelsesfristen.

Stk. 4. Erhververen skal i et særskilt dokument have oplysning om fortrydelsesretten og om fortrydelsesfristens begyndelsestidspunkt og varighed. Erhververen skal desuden have oplysning om, til hvilken adresse underretning om fortrydelse skal sendes. Oplysningerne skal gives senest samtidig med de øvrige oplysninger, som skal gives efter stk. 1.

Stk. 5. Har erhververen betalt en del af købesummen, skal sælgeren eller dennes repræsentant straks tilbagebetale det modtagne.

Stk. 6. Stk. 1-5 gælder ikke ved lejerens overtagelse af en udlejningsejendom.

Stk. 7. Boligministeren fastsætter nærmere regler om indholdet af oplysnings- og undersøgelsespligten efter stk. 1.

Kapitel II

Andelsboligforeninger

§ 2. En andelsboligforening kan kun gyldigt erhverve en udlejningsejendom, når mindst 60 pct. af ejendommens lejere af beboelseslejligheder er medlemmer af foreningen ved erhvervelsen.

Stk. 2. En andelsboligforening kan ikke gyldigt indgå aftale om erhvervelse af en ejendom, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab. En nystiftet andelsboligforening kan dog erhverve beboelseslejligheder i en bygnings uudnyttede tagetager eller i en eller flere nye etager, som er opdelt i ejerlejligheder i medfør af § 20, stk. 1, i lov om ejerlejligheder. To eller flere andelsboligforeninger, hvis ejendomme er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, eller som har fælles friarealer, kan uanset forbuddet i 1. pkt. sammenlægges. Reglerne om tilbudspligt i kapitel XVI

i lov om leje gælder ikke for ejendomme, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

Stk. 3. Når en andelsboligforening søges stiftet ved erhvervelse af en udlejningsejendom skal tilbud om medlemskab af foreningen gives til enhver lejer af beboelseslejligheder. Retten til medlemskab skal gøres gældende inden andelsboligforeningen indgår aftale om køb af ejendommen. Generalforsamlingen afgør, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, samt ejendomsfunktionærer kan blive optaget som medlemmer.

Stk. 4. Som medlem af en andelsboligforening kan kun optages den, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter.

Stk. 5. Den, der overdrager en ejendom til en andelsboligforening, kan ikke indtræde som medlem af foreningen eller betinge sig nogen indflydelse på ejendommens eller foreningens drift. En overdrager, der selv bruger lokaler i ejendommen, kan dog indtræde som medlem for så vidt angår disse lokaler eller betinge sig fortsat brugsret som lejer af lokalerne samt de nærmere vilkår herfor.

Stk. 6. Den, der finansierer en andelshavers indskud i en andelsboligforening, kan ikke betinge sig nogen indflydelse på ejendommens eller foreningens drift. Det samme gælder den, der har pant i en andel i andelsboligforeningen. Pantstaveren kan ikke forlange kapitalen indfriet som følge af, at foreningen har vedtaget, at prisen ved overdragelse af en andel ikke må overstige et beløb, som er lavere end den pris, der er tilladt efter § 5, eller vedtaget, at foreningen gennemfører arbejder eller optager lån.

Stk. 7. Uanset bestemmelsen i stk. 4 kan en kommune med foreningens samtykke indtræde som andelshaver til andele vedrørende beboelseslejligheder, hvor lejeren ikke ønsker at indtræde som medlem. Udlejede lejligheder, der overtages af kommunen som andelshaver, skal ved ledighed søges overdraget til nye andelshavere. Kommunen kan ikke betinge sit medlemskab af indflydelse på ejendommens eller foreningens drift udover, hvad stemmeret for de af kommunen overtagne andele berettiger til. Kommunen kan heller ikke betinge sig særstilling i forhold til de andre medlemmer. De af kommunen tegnede andele medregnes ikke, når der i lovgivningen er stillet krav om, at et vist antal beboere skal være medlemmer af andelsboligforeningen.

Stk. 8. Bestemmelserne i stk. 1, 3 og 7, gælder ikke for andelsboligforeninger, der er omfattet af kapitel 11 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

§ 3. Den, der overdrager en ejendom til en andelsboligforening skal inden aftalens indgåelse give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 2. Sker overdragelsen efter reglerne om tilbudspligt i lov om leje, skal oplysningerne gives senest samtidig med tilbudet. Den i lejelovens § 103, stk. 1, nævnte acceptfrist på

mindst 10 uger løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget oplysningerne.

§ 3 a. Inden indgåelse af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom skal der foreligge et budget for andelsboligforeningen baseret på hvert af de finansieringsforslag, der overvejes til finansiering af købet, og et sammenligneligt budget baseret på finansiering af foreningens køb af ejendommen med et 30-årigt, konverterbart, fastforrentet realkreditlån med afdrag. Budgetterne skal dække samtlige poster for andelsboligforeningens økonomi og dække en periode på mindst 15 år fra stiftelsen. Der skal for den del af finansieringsperioden, der ikke er dækket af budgettet, foreligge en prognose, der tager højde for væsentlige økonomiske forhold i foreningens økonomi, der er kendskab til på tidspunktet for stiftelsen.

Stk. 2. Budgetterne skal indeholde en post, der omfatter de årlige udgifter til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. Beløbet skal opgøres for hele ejendommen og pr. kvadratmeter bruttoetageareal.

Stk. 3. Budgetterne må ikke indeholde indtægter fra fremtidige salg af ledige lejelejligheder.

§ 3 b. Inden indgåelse af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom skal der foreligge en vedligeholdelsesplan for ejendommen for en periode på mindst 15 år regnet fra tidspunktet for erhvervelsen af ejendommen.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om indholdet af og proceduren for udarbejdelsen af en vedligeholdelsesplan og om efterfølgende opdatering af denne.

§ 3 c. Ved en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom i forbindelse med foreningens stiftelse kan andelsboligforeningen, for så vidt angår finansieringsaftaler, der ydes mod sikkerhed inden for 80 pct. af købesummen for ejendommen, kun indgå aftale om afdragsfrihed for op til 40 pct. af købesummen.

Stk. 2. For så vidt angår lån eller kreditter, som i forbindelse med en andelsboligforenings stiftelse er etableret mod sikkerhed inden for 80 pct. af købesummen for ejendommen, og for hvilke der er aftalt afdrag, kan en andelsboligforening ikke før 3 år efter lånets udbetaling eller kredittens stiftelse indgå aftale om omlægning til en låneaftale med afdragsfrihed.

§ 3 d. Krav om erstatning for rådgivning om lån og kreditter til en andelsboligforening, hvor rådgivningen er ydet af virksomheder omfattet af lov om finansiel virksomhed, advokater, godkendte revisorer, administratorer eller andre, der erhvervsmæssigt yder sådan rådgivning, forældes efter 6 år.

§ 3 e. En andelsboligforening skal være registreret i Det Centrale Virksomhedsregister.

§ 4. Erhverves en andelsboligforenings ejendom af en ny ejer, har andelshaverne ret til fortsat brugsret som lejere.

Stk. 2. Ved et frivilligt salg af foreningens ejendom kan bestemmelsen i stk. 1, kun fraviges, hvis den enkelte andelshaver i forbindelse med salget samtykker heri.

Stk. 3. Den, der erhverver en andelsboligforenings ejendom på tvangsauktion eller fra en andelsboligforenings konkursbo, kan alene fastsætte lejen for den, som på overtagestidspunktet var andelshaver, efter bestemmelserne i stk. 4-7.

Stk. 4. Lejen for en tidligere andelshaver i en ejendom omfattet af stk. 3 kan fastsættes efter lejelovgivningens regler, hvortil kan lægges et tillæg. Tillægget kan højst svare til forskellen mellem en leje beregnet efter lejelovgivningens regler og den boligafgift, der gennemsnitligt har været opkrævet i en 4-årig periode forud for en erhvervelse efter stk. 3, hvor det lejede har haft status som andelsbolig.

Stk. 5. Er lejen fastsat med et tillæg efter stk. 4, kan udlejer med 3 måneders skriftligt varsel til lejer bestemme, at lejen i stedet fastsættes efter lejelovgivningens regler. Udlejerens beslutning efter 1. pkt. er bindende.

Stk. 6. Bestemmelsen i stk. 4 gælder også for fastsættelse af lejen for en tidligere andelshaver, der, efter at ejendommen er erhvervet af en ny ejer, bytter med en lejer af en anden beboelseslejlighed i ejendommen efter lejelovens regler om byttering.

Stk. 7. Et tillæg efter stk. 4 kan opkræves for en periode på højst 6 år regnet fra tidspunktet for ejerskiftet.

Stk. 8. Den, der erhverver en andelsboligforenings ejendom efter stk. 3, kan ikke kræve betaling af forudbetalt leje eller depositum af den, som på erhvervestidspunktet var andelshaver.

Stk. 9. Uenighed om fastsættelse af leje og om betaling af forudbetalt leje og depositum afgøres af huslejenævnet, jf. reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

§ 4 a. Til brug for tinglysning af et pantebrev eller retsforfølgning i en andel, jf. tinglysningslovens § 42 k, stk. 5, skal en andelsboligforening efter anmodning fra andelshaveren, långiveren eller udlægshaveren uden ugrundet ophold afgive erklæring om, hvorvidt den, som tinglysningsdokumentet vedrører, er den person, der er godkendt som andelshaver med brugsret til den pågældende lejlighed, medmindre erklæringen skal anvendes i forbindelse med en pantsætning, som er i strid med vedtægtsbestemmelser om en lånegrænse, jf. § 6 a, stk. 2. Foreningen har endvidere pligt til at oplyse, om foreningen har stillet garanti i forbindelse med købet af den pågældende andel og om størrelsen af det garanterede beløb.

Stk. 2. Vedrører erklæringen erhververen af en andel, er andelsboligforeningen ikke forpligtet til at afgive erklæringen, før købesummen indbetales til foreningen uden andre betingelser, end at erklæringen afgives, og at provenuet anvendes til at indfri eventuelle foranstående pantehæftelser og udlæg forud for afregning til sælger.

Stk. 3. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om form og indhold af anmodninger og erklæringer efter stk. 1, herunder bestemme, at der skal anvendes en særlig blanket.

§ 4 b. Stk. 2-6 finder anvendelse for foreninger, der har frigjort sig fra tilskudsbestemmelser ved optagelse af et rente- og afdragsfrit lån efter § 3, stk. 2, i lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

Stk. 2. Lån som nævnt i stk. 1 indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue efter § 5, stk. 2-6.

Stk. 3. Ud over de tilgodehavender, der er nævnt i § 6, stk. 10, kan foreningen hos den fraflyttede andelshaver til skade for den, der ved aftale har fået pant eller foretaget udlæg i andelen, fradrage den forholdsmæssige andel af lån som nævnt i stk. 1, jf. dog stk. 4.

Stk. 4. Stk. 3 gælder ikke i forhold til panthavere og udlægshavere, hvis ret er stiftet inden den 1. juli 2009.

Stk. 5. Der skal som note i andelsboligforeningens regnskab oplyses størrelsen af den del af frigørelsesbeløbet, der endnu ikke er betalt på statustidspunktet, og frigørelsesbeløbets fordeling på de enkelte andele.

Stk. 6. Ved afgivelse af erklæring efter § 4 a, stk. 1, skal foreningen oplyse om lån som nævnt i stk. 1 og om den forholdsmæssige andel af frigørelsesbeløbet, der forfalder til betaling ved medlemmets overdragelse af den pågældende andel, jf. stk. 3.

§ 5. Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. 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:

- Anskaffelsesprisen.
- Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.
- Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 3. Uanset stk. 2 kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier. En vurdering af ejendommens værdi efter stk. 2, litra b, der ikke er lagt til grund for fastsættelse af andelsværdier, kan alene fastholdes efter 1. pkt., hvis det dokumenteres ved en note i årsregnskabet eller en revisorerklæring fremlagt på generalforsamlingen, at vurderingen er indhentet inden den 1. juli 2020. Anvendes en efter 1. pkt. eller 2. pkt. fastholdt vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier, skal det fremgå af en note til årsregnskabet, at andelsværdierne som vedtaget på generalforsamlingen er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering.

Stk. 4. Til de i stk. 2 anførte og de efter stk. 3 fastholdte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Stk. 5. Ved opgørelse af foreningens formue efter stk. 2, litra a, fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelsen efter litra b og c fratrækkes prioritetsgælden opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden, for indekslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld.

Stk. 6. Er der tinglyst deklaration på foreningens ejendom efter § 29 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, fradrages der ved opgørelsen af foreningens formue et beløb, der svarer til den ydede støtte efter kapitel 4 i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Fradrag efter 1. pkt. skal kun foretages i den periode, hvor det i den tinglyste deklaration er angivet, at tilbagebetaling af støtte skal finde sted ved afhændelse af foreningens ejendom.

Stk. 7. Den del af indekslån eller særskilt realkreditlån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, der svarer til den samlede ydelse, i medfør af lov om sanering, lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse eller boligforbedring, indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue efter stk. 2-6.

Stk. 8. Er der ydet støtte til foreningen efter lov om sanering, lov om byfornyelse bortset fra kapitel 5, lov om byfornyelse og boligforbedring eller lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan en andelshaver uanset reglerne i stk. 2-5 ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af de foranstaltninger, hvortil der er ydet støtte.

Stk. 9. Uanset reglerne i stk. 2-6 kan en andelshaver ved overdragelsen beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, såfremt ejendommen er opført med støtte efter lov om boligbyggeri eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og finansieret med indekslån.

Stk. 10. Har boligministeren i henhold til § 56 a i lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 26. februar 1998, eller § 179 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. påbudt en omprioritering af realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring, kan en andelshaver beregne prisen for andelen i foreningens formue uden hensyntagen til den forøgelse af foreningens prioritetsgæld, der alene kan henføres til selv omprioriteringen. Foreningens prioritetsgæld opgøres efter stk. 5.

Stk. 11. Er der ydet engangstilskud til etablering af private andelsboliger efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. i perioden fra den 1. april 2002 til den 31. december 2004, skal tilskuddet ved beregning af foreningens formue optages som en passivpost, der nedtrappes med en tiendedel af tilskuddets størrelse, første gang et år efter udbetaling af tilskuddet, og indtil hele tilskuddet er medtaget i formueopgørelsen.

Stk. 12. Er der ydet støtte fra staten eller kommunen til etablering af en andelsboligforening, skal størrelsen af den udbetalte støtte, som efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening, anføres i en note til årsregnskabet.

Stk. 13. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Stk. 14. Overdragelsen må ikke betinges af, at erhververen indgår anden retshandel, bortset fra køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Indgås i forbindelse med overdragelsen nogen anden retshandel, må erhververens vederlag ikke overstige, hvad overdragerens ydelse med rimelighed kan betinge.

Stk. 15. Det kan ikke aftales, at erhververen skal bære overdragerens omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

Stk. 16. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke personer der kan udarbejde en vurdering som nævnt i § 5, stk. 2, litra b, og om udarbejdelsen af vurderingen.

§ 6. Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til bolig, skal inden aftalens indgåelse udlevere dokumenter og nøgleoplysninger om andelsboligforeningen og andelsboligen til erhververen. Overdrageren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre erhververen bekendt med indholdet af § 5, § 15, stk. 1, og § 16, stk. 1 og 3.

Stk. 2. Boligministeren fastsætter nærmere regler om, hvilke dokumenter og nøgleoplysninger overdrageren skal udlevere til erhververen, formkrav til nøgleoplysningerne, hvilke nøgleoplysninger der skal optages som noter til årsregnskabet, samt proceduren for udarbejdelse af nøgleoplysningerne.

Stk. 3. Penge- og realkreditinstitutter og andre långivere, der har indgået aftale om lån og hertil knyttet finansielle aftale med en andelsboligforening, skal udlevere informationsmateriale til foreningen med finansielle nøgleoplysninger.

Stk. 4. Boligministeren fastsætter nærmere regler om pligten til at udlevere informationsmateriale med finansielle nøgleoplysninger til foreningen. Regler om pligt for virksomheder under tilsyn af Finanstilsynet til at udlevere informationsmateriale med finansielle nøgleoplysninger til foreningen fastsættes efter forhandling med erhvervsministeren.

Stk. 5. Erhververen skal godkendes af bestyrelsen for andelsboligforeningen.

Stk. 6. Aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Stk. 7. Er der i forbindelse med overdragelsen indgået nogen anden retshandel, finder reglen i stk. 6 tilsvarende anvendelse.

Stk. 8. Bestyrelsen skal som note til årsregnskabet oplyse andelens værdi på statusdagen, beregnet i overensstemmelse med § 5, samt eventuelle vedtægtsbestemmelser om prisfastsættelsen.

Stk. 9. Har foreningen optaget indekslån eller særskilt realkreditlån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, der svarer til den samlede ydelse, i medfør af lov om sanering, lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse og boligforbedring, skal bestyrelsen i en note til

årsregnskabet oplyse størrelsen af lån, hvortil der ydes den nævnte støtte, samt at dette ikke indgår i opgørelsen efter § 5 af andelenes værdi.

Stk. 10. Overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver og eventuelle andre rettighedshavere. Inden afregning efter 1. pkt. skal andelsboligforeningen undersøge, om der i andelsboligbogen er tinglyst rettigheder over andelen. Dette gælder dog ikke, hvis foreningen ikke har afgivet erklæring efter § 4 a vedrørende den pågældende andel. Til skade for den, der ved aftale har fået pant i andelen, kan foreningen kun fradrage sådanne tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver, der udspringer af dennes medlemskab af foreningen, og for så vidt angår løbende betalinger kun i indtil 1 år fra forfaldsdagen for de enkelte betalinger, medmindre foreningen inden fristens udløb har indledt og uden ugrundet ophold fremmet retsforfølgning eller eksklusion.

Stk. 11. Selv om det er aftalt, at gælden i henhold til et pantebrev i andelen ikke kan forlanges betalt ved ejerskifte, kan foreningen i forbindelse med overdragelsen kræve, at overdragelsessummen helt eller delvis indbetales til foreningen, medmindre den krævede indbetaling er nødvendig, for at foreningen kan få dækket krav som anført i stk. 10.

§ 6 a. Uanset modstående vedtægtsbestemmelser kan der foretages arrest og udlæg i en andel i en andelsboligforening, og andelshaveren kan pantsætte sin andel. Andelshaverens ret til at pantsætte sin andel kan ikke begrænses i vedtægterne, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Uanset bestemmelsen i stk. 1 kan andelsboligforeningen i vedtægterne begrænse retten til at pantsætte andelen gennem fastsættelsen af en grænse for lånets størrelse. Retten kan alene begrænses på den måde, at andelshaveren ikke mod sikkerhed i andelen må optage lån, som overstiger 80 pct. af pantets værdi på lånetidspunktet.

§ 6 b. Salg af en andel i en andelsboligforening i henhold til fogedrettens beslutning, jf. retsplejelovens § 559 a, foretages af andelsboligforeningen i overensstemmelse med §§ 5 og 6 og foreningens vedtægter.

Stk. 2. Foreningen skal give andelshaveren mulighed for inden 2 uger, efter at underretning om fogedrettens salgsbeslutning er kommet frem til andelshaveren, at angive sit prisforlangende og oplyse, hvem denne ønsker at indstille som køber af andelen.

Stk. 3. Andelsboligforeningen skal underrette andelshaveren, udlægshaveren og de øvrige rettighedshavere om den af foreningen godkendte eller fastsatte pris for andelen samt om indsigelsesretten efter 2. pkt. De pågældende kan da inden 2 uger gøre en indsigelse med specificeret angivelse af yderligere priskrav. Fremsættelse af sådan indsigelse hindrer ikke salg til den af foreningen godkendte eller fastsatte pris med forbehold om yderligere priskrav. Sker salg, selv om der er gjort indsigelse mod prisen som beskrevet i 3. pkt., underretter foreningen den, der har gjort indsigelse. Ønsker den pågældende at fastholde kravet, skal den pågældende indlede retsforfølgning mod køberen inden 4 uger, efter at underretningen er kommet frem til vedkommende.

Stk. 4. Andelshaveren skal give andelsboligforeningen og de i tvangssalget øvrige interesserede adgang til at besigtige den til andelen knyttede lejlighed.

Stk. 5. Uden andelshaverens tiltræden kan købers overtagelse af den til andelen knyttede brugsret ikke ske tidligere end den første i den måned, der følger 3 måneder efter det tidspunkt, da underretning om fogedrettens salgsbeslutning kom frem til foreningen og andelshaveren. Andelsboligforeningen skal underrette andelshaveren om overtagelsesdagen senest 4 uger før den aftalte overtagelsesdag, og andelshaveren har da pligt til at fraflytte og ryddeliggøre lejligheden senest 2 uger før overtagelsesdagen.

Stk. 6. Andelsboligforeningen kan modregne sine rimelige udgifter ved salget i overdragelsessummen. § 6, stk. 10, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 7. Er salget af andelen til den pris, der er den højst tilladte i henhold til § 5 og foreningens vedtægter, ikke sket inden 15 uger eller en af fogedretten fastsat længere frist fra det tidspunkt, da underretning om fogedrettens salgsbeslutning kom frem til foreningen og andelshaveren, kan udlægshaveren forlange andelen solgt gennem fogedretten på tvangsauktion, jf. retsplejelovens § 559 a.

§ 6 c. Bestyrelsen i en andelsboligforening varetager den daglige ledelse af foreningen, udfører generalforsamlingens beslutninger og påser som minimum, at

- 1) bogføring og regnskabsforelæggelse foregår på en måde, der efter andelsboligforeningens forhold er tilfredsstillende,
- 2) bestyrelsen løbende fra administratoren eller kassereren modtager orientering om andelsboligforeningens finansielle forhold,
- 3) administratoren udøver sit hverv over for andelsboligforeningen på behørig måde,
- 4) andelshaverne modtager orientering om foreningens forhold, når der er behov herfor,
- 5) andelsboligforeningens ejendom vedligeholdes forsvarligt i overensstemmelse med foreningens budgetter og generalforsamlingens beslutninger og
- 6) der løbende sker en vurdering af foreningens økonomiske situation, herunder af foreningens likviditet og af udviklingen i egenkapital og andelspriser, med henblik på at sikre, at foreningen har det nødvendige kapitalgrundlag.

Stk. 2. For en andelsboligforening stiftet den 1. juli 2018 eller senere skal bestyrelsen endvidere påse, at andelsboligforeningens ejendom vedligeholdes i overensstemmelse med den vedligeholdelsesplan, der senest har været forelagt på foreningens generalforsamling. Bestyrelsen skal tillige påse, at vedligeholdelsesplanen dækker en periode på mindst 15 år og opdateres mindst hvert 5. år.

Stk. 3. Bestyrelsen skal på den årlige generalforsamling fremlægge et skema med centrale nøgleoplysninger om foreningen.

Stk. 4. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke centrale nøgleoplysninger, herunder brug af skema, om andelsboligforeningen der efter stk. 3 skal fremlægges på den årlige generalforsamling.

§ 7. Boligministeren udarbejder en vejledende normalvedtægt for en andelsboligforening.

Stk. 2. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages gyldigt med et flertal på mindst fire femtedele af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst fire femtedele af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på fire femtedele af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst fire femtedele af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 7 a. Afholder andelsboligforeningen udgifter til eget fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse, til programforsyning udefra eller til forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, kan disse udgifter ikke indeholdes i boligafgiften. Af boligafgiftsopkrævningen eller -kvitteringen skal størrelsen af boligafgiften, antennebidraget og betaling for adgang til elektroniske kommunikationstjenester fremgå.

§ 7 b. (Ophævet)

§ 7 c. Kommunalbestyrelsen kan med henblik på løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning, indgå aftale med en privat andelsboligforening om anvisningsret til boliger i foreningen.

Stk. 2. Aftalt anvisningsret indebærer, at andelsboliger, der er omfattet af anvisningsretten, og som søges overdraget, uanset modstående vedtægtsbestemmelser om overdragelse skal tilbydes kommunalbestyrelsen. Andelsboliger, som kommunalbestyrelsen erhverver i henhold hertil, kan kommunalbestyrelsen videresælge eller udleje.

Stk. 3. Andelsboligforeningen kan træffe beslutning om indgåelse af aftale efter stk. 1 efter de regler, som gælder for vedtagelse af vedtægtsændringer i foreningen. Foreningen skal samtidig beslutte, hvor mange boliger der skal stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen, og for hvilken periode anvisningsretten gælder.

§ 7 d. Kommunalbestyrelsens anvisningsret finder ikke anvendelse i de tilfælde, hvor en person før lovens ikrafttræden har opnået et retsbeskyttet krav på at erhverve den andel og bolig, som kommunalbestyrelsen ellers ville kunne erhverve. Endvidere finder kommunalbestyrelsens anvisningsret ikke anvendelse, hvis et husstandsmedlem efter vedtægten har krav på at fortsætte sit medlemskab eller overtage en andel og bolig. Endelig berøres andelshaverens adgang til at bytte bolig med en anden andelshaver eller en lejer af en beboelseslejlighed ikke af anvisningsretten. Ved opgørelsen af det antal boliger, som skal tilbydes kommunalbestyrelsen, ses bort fra de boliger, som overdrages efter 1.-3. pkt.

§ 7 e. Kommunalbestyrelsen kan erhverve andelen på de samme vilkår og til samme pris, som en andelshaver lovligt ville kunne opnå ved salg til anden side. Købesummen kan fastsættes på grundlag af en vurdering fra en ejendomsmægler, der tillige er valuar. Foreningen skal til brug herfor oply-

se overdragelsessummerne i de seneste salg i foreningen. Kommunalbestyrelsen skal godtgøre andelshaveren de udgifter, andelshaveren med rimelighed har afholdt forgæves med henblik på salg af andelen.

§ 7 f. Kommunalbestyrelsen indtræder uanset eventuelle modstående vedtægtsbestemmelser som andelshaver med samme rettigheder og pligter som andre andelshavere, idet dog kommunalbestyrelsen er berettiget til at udleje andelsboligen til en lejer på betingelse af, at andelsboligforeningen ikke har vægtige grunde til at modsætte sig udlejning til den pågældende lejer. Endvidere kan kommunalbestyrelsen, når den erhverver en andelsbolig i henhold til aftale efter § 7 c eller i henhold til vilkår efter § 160 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., uanset modstående vedtægtsbestemmelser dog ikke forpligtes til at hæfte personligt og solidarisk for lån, som foreningen optager efter kommunalbestyrelsens erhvervelse af en andel, og som ligger ud over de lånegrænser, som gælder ved ydelse af lån til private andelsboligforeninger efter realkreditloven.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan ikke betinge sit medlemskab af andelsboligforeningen af indflydelse på ejendommens eller foreningens drift eller af særstilling i forhold til de andre medlemmer af andelsboligforeningen ud over det i stk. 1 nævnte.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsens andele medregnes ikke, når der i lovgivningen stilles krav om, at et vist antal beboere skal være medlemmer af andelsboligforeningen.

§ 7 g. Kommunalbestyrelsens eventuelle videresalg af en andelsbolig skal ske i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes almindelige regler. Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om at stille garanti for lån i et pengeinstitut til erhvervelse af andelen.

§ 7 h. Bestyrelsen for andelsboligforeningen skal underrette kommunalbestyrelsen senest 2 uger efter, at bestyrelsen har modtaget en meddelelse om eller på et andet grundlag bliver bekendt med, at en andelsbolig, der er omfattet af den kommunale anvisningsret, skal afhændes. Underretningen skal indeholde de oplysninger, som fremgår af § 6, stk. 1, og bestemmelser fastsat i medfør af § 6, stk. 2 og 4. Trækkes tilbudet om salg tilbage, overføres kommunalbestyrelsens anvisningsret til den næste bolig i foreningen, som skal overdrages.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal inden 2 uger efter modtagelse af den i stk. 1 nævnte underretning fra bestyrelsen give meddelelse til andelsboligforeningen og andelshaveren om, at kommunalbestyrelsen ønsker at indtræde som medlem af andelsboligforeningen. Gives sådan meddelelse ikke rettidigt, mister kommunalbestyrelsen retten til at overtage den pågældende bolig.

Stk. 3. Såfremt kommunalbestyrelsen har givet meddelelse efter stk. 2 om erhvervelse af andelen, hæfter kommunalbestyrelsen for betaling af boligafgift m.v. med virkning fra den for overtagelsen fastsatte overtagelsesdag.

§ 7 i. På en andelsboligforenings generalforsamling må der ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på an-

dre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe.

Kapitel III

Boligaktieselskaber o.lign.

§ 8. Ved et boligaktieselskab forstås i denne lov et aktieselskab, hvor der til en aktie er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed i selskabets ejendom. Ved et boliganpartsselskab, forstås et anpartsselskab, hvor der til en anpart er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed i selskabets ejendom.

§ 9. Ved overdragelse af en ejendom til et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab finder reglerne i § 2, stk. 2-4, samt § 3 tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Ved finansiering af en aktionærs eller en anparts-havers indskud i selskabet finder reglen i § 2, stk. 5 og 6, tilsvarende anvendelse.

§ 10. Ejere af aktier eller anparter i selskaber som nævnt i § 8 må kun overdrage dem samlet og kun til en enkelt erhverver.

Stk. 2. Reglen i stk. 1 omfatter ikke overdragelse af en aktie eller en anpart i et selskab, der enten

- a) har mindst halvdelen af boligtagerne i ejendommen som aktionærer eller anpartshavere, eller
- b) hvis erhvervelse af ejendommen er anmeldt til tinglysning inden den 13. februar 1976 og overdragelsen sker til en lejer af en beboelseslejlighed i ejendommen, som mindst 1 år forud for aftalen har opnået en varig lejeaftale om lejligheden, og som siden har boet i ejendommen.

§ 11. Om overdragelse af en aktie i et boligaktieselskab eller en anpart i et boliganpartsselskab gælder reglerne i §§ 5 og 6 tilsvarende.

§ 11 a. Bestemmelserne i §§ 4 a, 6 a, 6 b og 7 a finder tilsvarende anvendelse på de i dette kapitel nævnte boligaktieselskaber og lignende.

Kapitel IV

Boligsamejer

§ 12. Den, der overdrager en anpart af en ejendom, hvor der til anparten er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen, skal inden aftalens indgåelse til erhververen udlevere et eksemplar af samejeaftalen eller -deklarationen og samejets seneste årsregnskab og budget. Hvis årsregnskab ikke forefindes, skal overdrageren give erhververen oplysning om ejendommens driftsudgifter og lejlighedens andel heri.

Stk. 2. Overdrageren skal herudover særskilt skriftligt give erhververen oplysning om,

- 1) hvorvidt erhververens videreoverdragelse af anparten kræver godkendelse fra de øvrige ejere af anparter af ejendommen, kreditorer eller andre,
- 2) i hvilket omfang og for hvilke gældsposter erhververen hæfter over for kreditorer, og hvorledes frigørelse sker ved videresalg af anparten, samt

3) indholdet af § 13, § 15, stk. 2, og § 16, stk. 1 og 2.

§ 13. Der kan ikke ske overdragelse af en anpart af en fast ejendom, såfremt der til anparten er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen eller det er en forudsætning for aftalen, at erhververen opnår en sådan ret.

Stk. 2. Der kan ikke ske overdragelse af en fast ejendom til flere erhververe, såfremt der til en eller flere anparter er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen.

Stk. 3. Stk. 1 er ikke til hinder for, at en ejer, der kun ejer en anpart af en fast ejendom, overdrager hele sin anpart enten til en enkelt erhverver eller til flere erhververe, der alle er beslægtede eller besvogrede med overdrageren i op- eller nedstigende linje eller i sidelinje så nær som søskende eller disses børn.

Stk. 4. Stk. 1 omfatter ikke overdragelse af en anpart i en ejendom, hvorfra en eller flere anpartsoverdragelser er anmeldt til tinglysning inden den 13. februar 1976, når overdragelse sker til en lejer af en beboelseslejlighed i ejendommen, som mindst et år forud for aftalen har opnået en varig lejeaftale om lejligheden, og som siden har boet i ejendommen.

§ 14. (Ophævet)

Kapitel IV A

Andre boligfællesskaber

§ 14 a. Der kan ikke ske overdragelse af en fast ejendom til et boliginteressentskab, boligkommanditselskab eller andet boligfællesskab, der ikke er omfattet af kapitel II, III eller IV, og hvor der til en andel i boligfællesskabet er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen.

Stk. 2. Der kan ikke ske overdragelse af en andel i et boligfællesskab som nævnt i stk. 1, hvor der til andelen er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen, eller hvor det er en forudsætning, at erhververen opnår en sådan ret. Med overdragelse sidestilles optagelse af nye deltagere i boligfællesskabet.

Stk. 3. Stk. 2 er ikke til hinder for, at en deltager i et boligfællesskab som nævnt i stk. 1 overdrager hele sin andel eller, hvis deltageren har flere andele, samtlige sine andele enten til en enkelt erhverver eller til flere erhververe, der alle er beslægtede eller besvogrede med overdrageren i op- eller nedstigende linje eller i sidelinje så nær som søskende eller disses børn.

Stk. 4. Stk. 2 er ikke til hinder for, at en ejer af flere andele i et boligfællesskab som nævnt i stk. 1 kan overdrage en andel, hvor der til andelen er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen, som tidligere har været beboet af en deltager i boligfællesskabet eller været ejet af en boligfællesskabsdeltager, som kun har ejet den pågældende andel med brugsret til en beboelseslejlighed i boligfællesskabet, til en ny deltager i boligfællesskabet. Herunder kan et boligfællesskab overdrage en andel som nævnt i 1. pkt.

§ 14 b. Den, der overdrager en eller flere andele i et boligfællesskab efter § 14 a, stk. 3 eller stk. 4, hvor der til andelen er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed, skal inden aftalens indgåelse til erhververen udlevere et eksemplar af

fællesskabsaftalen eller -vedtægterne og fællesskabets seneste årsregnskab og budget. Hvis årsregnskab ikke forefindes, skal overdrageren give erhververen oplysning om boligfællesskabets indtægter og udgifter, aktiver og passiver samt erhververens andel heri.

Stk. 2. Overdrageren skal herudover særskilt skriftligt give erhververen oplysning om,

- 1) hvorvidt boligfællesskabsdeltageres udtræden af boligfællesskabet sker ved opsigelse, udmeldelse, overdragelse eller på anden måde, herunder i hvilket omfang der kræves godkendelse fra de øvrige boligfællesskabsdeltagere, kreditorer eller andre,
- 2) i hvilket omfang og for hvilke gældsposter erhververen hæfter over for kreditorer, og hvorledes frigørelse sker ved udtræden eller videresalg af andelen, samt
- 3) indholdet af § 14 a, § 15, stk. 2, og § 16, stk. 1 og 2.

§ 14 c. (Ophævet)

Kapitel V

Straffebestemmelser m.v.

§ 15. Overtrædelse af reglerne i § 2, stk. 4, 5 eller 6, 1. eller 2. pkt., straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Stk. 2. Det samme gælder den, der overdrager en aktie eller anpart i strid med reglerne i § 10, den, der overdrager en fast ejendom eller en anpart af en ejendom i strid med § 13, eller den, der overdrager en fast ejendom eller en andel i et boligfællesskab i strid med § 14 a.

Stk. 3. Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening eller en aktie eller anpart omfattet af kapitel III i strid med § 5, straffes med bøde eller fængsel i indtil 4 måneder.

Stk. 4. Med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes endvidere den, der overdrager sin andel i strid med kommunalbestyrelsens anvisningsret i henhold til § 160 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller § 79, stk. 3, i lov om byfornyelse. Det samme gælder den, der i en andelsboligforening omfattet af § 160 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller § 79, stk. 3, i lov om byfornyelse tilsidesætter den pligt, der gælder for andelsboligforeninger efter § 7 h.

Stk. 5. Den, der som mægler eller rådgiver erhvervsmæssigt medvirker ved overdragelse i strid med §§ 5, 10, 11, 13 og 14 a, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Stk. 6. Den, der erhvervsmæssigt sælger andele i andelsboligforeninger under stiftelse og undlader at give oplysning om fortrydelsesret efter § 1 b, stk. 4, straffes med bøde.

Stk. 7. I forskrifter, der udstedes af boligministeren i medfør af § 1 b, stk. 7, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Stk. 8. Den, der overdrager en ejendom til en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab i strid med reglerne i § 2, stk. 2, jf. § 9, stk. 1, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder. Tilsvarende gælder den, der som tegningsberettiget foretager en sådan handling på vegne af en juridisk person.

Stk. 9. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 16. Er en overdragelse sket i strid med reglerne i §§ 5, 10, 11, 13 eller 14 a, kan erhververen hæve den indgåede aftale.

Stk. 2. Er overdragelse sket i strid med reglen i § 13 eller § 14 a, og er erhververen indflyttet i lejligheden, kan han efter ophævelse af aftalen benytte den opnåede brugsret som lejer.

Stk. 3. Er overdragelsen sket i strid med §§ 5 eller 11, kan erhververen kræve prisen nedsat og en eventuelt erlagt overpris tilbagebetalt.

Stk. 4. I det omfang en erlagt overpris ved salg efter § 6 b eller retsplejelovens § 559 a er anvendt til fyldestgørelse af en pant- eller udlægshaver, kan erhververen tillige rette sit tilbagebetalingskrav efter stk. 3 mod denne.

Stk. 5. Optages et medlem i foreningen i strid med reglen i § 2, stk. 4, kan han kræve et eventuelt erlagt beløb tilbagebetalt.

Stk. 6. Retssager vedrørende stk. 1-5 anlægges for boligretten.

§ 17. Dokumenter om overdragelse af en anpart af en fast ejendom skal for at kunne tinglyses indeholde overdragerens erklæring om, at en af følgende betingelser er opfyldt:

- a) Ejendommen indeholder ikke mere end 2 beboelseslejligheder, som ikke er fritliggende eller sammenbyggede enfamiliehuse.
- b) Ejendommen indeholder alene 2 beboelseslejligheder i form af fritliggende eller sammenbyggede enfamiliehuse med eventuelt tilhørende småbygninger, og udstyknings ikke er mulig ifølge en attest fra en beskikket landinspektør.
- c) Det er ikke en betingelse eller forudsætning for aftalen, at erhververen opnår brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen.
- d) Overdragelsen omfatter overdragerens samlede ejendomsret og sker til en enkelt erhverver, med mindre erhververne er beslægtede eller besvogrede med overdrageren i op- eller nedadstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn.

Stk. 2. Justitsministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om tinglysning af de nævnte dokumenter.

§ 18. Boligministeren kan bemyndige en under ministeriet oprettet styrelse til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte regler om adgang til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til bemyndigelse efter stk. 1, herunder at afgørelsen ikke skal kunne indbringes for ministeren.

§ 19. Loven træder i kraft den 1. januar 1980.

Stk. 2. Samtidig ophæves lov nr. 58 af 25. februar 1976 om boligfællesskaber.

§ 20. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Lov nr. 610 af 12. juni 2013¹⁾ (Udvidelse af sælgerens oplysningsforpligtelse ved salg af andelsboliger og indførelse af karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og of-

fentlig vurdering ved værdiansættelse af foreningens ejendom m.v.) indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2014, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 1, nr. 2, træder i kraft den 1. juli 2013 og har virkning for andelsboligforeninger, der stiftes efter denne bestemmelses ikrafttræden.

Stk. 3. § 1, nr. 4, finder anvendelse på årsregnskaber for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2013 eller senere.

Stk. 4. § 6, stk. 1, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber som affattet ved denne lovs § 1, nr. 5, finder alene anvendelse på aftaler om overdragelse af andelsboliger, der indgås efter andelsboligforeningens godkendelse af årsregnskabet vedrørende det regnskabsår, der begynder den 1. januar 2013 eller senere.

Lov nr. 555 af 29. maj 2018²⁾ (Mere robuste andelsboligforeninger) indeholder følgende ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser:

§ 5

Loven træder i kraft den 1. juli 2018.

§ 6

Stk. 1. Den, der ved lovens ikrafttræden opfylder uddannelseskravet for at kunne foretage en vurdering som nævnt i § 5, stk. 2, litra b, som affattet ved lov nr. 379 af 20. maj 1992, bevarer adgangen hertil.

Stk. 2. § 3 c som affattet ved denne lovs § 1, nr. 3, har virkning for en andelsboligforening, som den 1. juli 2018 eller senere indgår en finansieringsaftale, der ydes mod sikkerhed i fast ejendom.

Stk. 3. § 3 d som affattet ved denne lovs § 1, nr. 3, har virkning for krav om erstatning for rådgivning om lån og kreditter til en andelsboligforening, hvor rådgivningen er ydet den 1. juli 2018 eller senere af virksomheder omfattet af lov om finansiel virksomhed, advokater, godkendte revisorer, administratorer eller andre, der erhvervsmæssigt yder sådan rådgivning. For krav om erstatning, hvor rådgivningen er ydet før den 1. juli 2018, finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Stk. 4. Ophævelsen af § 16, stk. 3, 2. og 3. pkt., i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. denne lovs § 1, nr. 9, har virkning for aftaler om overdragelse af en andel i en andelsboligforening, overdragelse af en aktie i et boligaktieselskab eller overdragelse af en anpart i et bolig-anpartsselskab indgået den 1. juli 2018 eller senere. For aftaler om overdragelse, der er indgået før den 1. juli 2018, finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Stk. 5. Regler fastsat i medfør af § 18 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 810 af 1. juli 2015, forbliver i kraft, indtil de ophæves eller afløses af forskrifter udstedt i medfør af § 18 a, stk. 4.

Lov nr. 818 af 9. juni 2020³⁾ (Karensperiode ved erhvervelse m.v. af udlejningsejendomme og lovfæstelse af normalvedtægtens krav om tilslutning på fire femtedeile til opløsning af andelsboligforeninger) indeholder følgende ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelse:

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2020.

Stk. 2. (Udelades)

Stk. 3. § 7, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber som affattet ved denne lovs § 2, nr. 1, finder ikke anvendelse på andelsboligforeninger, der før lovforslagets fremsættelse den 22. april 2020 på generalforsamlingen gyldigt har vedtaget et lavere flertalskrav end det i denne lovs § 2, nr. 1, fastsatte krav om en tilslutning på fire femtedeile til forslag om salg af fast ejendom eller om opløsning af andelsboligforeningen.

Lov nr. 819 af 9. juni 2020⁴⁾ (Øgede energikrav ved anvendelse af § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene og fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme) indeholder følgende ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelse:

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2020.

Stk. 2. (Udelades)

Transport- og Boligministeriet, den 28. august 2020

KAARE DYBVAD BEK

/ Mette Langhoff

-
- ¹⁾ Lovændringen vedrører § 4 b, stk. 3, § 5, stk. 2, 10 og 11, § 6, stk. 1, 4 og 8, § 6 b, stk. 6, og § 7 h, stk. 1.
- ²⁾ Lovændringen vedrører § 3 a, stk. 1, 2. pkt., § 3 b, § 3 c, § 3 d, § 3 e, § 4, stk. 3-9, § 5, stk. 2, litra b, § 5, stk. 15, § 6 c, § 7 i, § 16, stk. 3, 2. og 3. pkt. (ophævet) og § 16, stk. 4, 2. pkt. (ophævet).
- ³⁾ Lovændringen vedrører § 7, stk. 2.
- ⁴⁾ Lovændringen vedrører § 4 b, stk. 2, § 5, stk. 3, 4 og 7-10.