

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. Ministeren for by, bolig og landdistrikter 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. 2-5.

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 statutidspunktet, 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:

a) Anskaffelsesprisen.

b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

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

Stk. 4. 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. 5. 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. 6. 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. 2-5.

Stk. 7. 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. 2-4 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. 8. Uanset reglerne i stk. 2-5 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. 9. Har ministeren for by, bolig og landdistrikter 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. 4.

Stk. 10. 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. 11. 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. 12. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Stk. 13. 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. 14. Det kan ikke aftales, at erhververen skal bære overdragerens omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

§ 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. Ministeren for by, bolig og landdistrikter 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. Ministeren for by, bolig og landdistrikter 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 erhvervs- og vækstministeren.

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 unødvendig, 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

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. Om overdragelse af en anpart af en ejendom, hvortil er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen, gælder reglerne i § 16 a i lov om ejerlejligheder tilsvarende.

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, 14 c, 15, stk. 2, og 16, stk. 1 og 2.

§ 14 c. Om overdragelse af en andel i et boligfællesskab som nævnt i § 14 a, stk. 1, hvor der til andelen er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen, gælder reglerne i § 16 a i lov om ejerlejligheder tilsvarende.

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 ministeren for by, bolig og landdistrikter 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, 14, 14 a eller 14 c, 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. Kravet om tilbagebetaling forældes 6 måneder fra det tidspunkt, hvor erhververen kendte eller burde have kendt sit krav. Forældelse afbrydes ved sagsanlæg.

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. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

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 andel af en fast ejendom skal for at kunne tinglyses indeholde overdragerens erklæring om, at en af følgende betingelser er opfyldt:

- Ejendommen indeholder ikke mere end 2 beboelseslejligheder, som ikke er fritliggende eller sammenbyggede enfamiliehuse.
- Ejendommen indeholder alene 2 beboelseslejligheder i form af fritliggende eller sammenbyggede enfamiliehuse med eventuelt tilhørende småbygninger, og udstykning ikke er mulig ifølge en attest fra en beskikket landinspektør.
- Det er ikke en betingelse eller forudsætning for aftalen, at erhververen opnår brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen.
- 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. Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan bemyndige en under ministeriet oprettet styrelse til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

Stk. 2. Ministeren for by, bolig og landdistrikter 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. 486 af 5. november 1980 (Lovændringen vedrører overdragelsesregler m.v.) indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 2

Stk. 1. Loven¹ træder i kraft den 1. januar 1981.

Stk. 2. Andelsboligforeninger, der har erhvervet ejendommen efter reglerne om tilbudspligt i lov om leje eller i lov om ejerlejligheder, kan uanset den på erhvervestidspunktet gældende lovgivning ændre vedtægtsbestemmelser om overdragelse. Det samme gælder andelsboligforeninger, der har erhvervet ejendommen efter 1. januar 1980.

Stk. 3-5. (Udelades)

Lov nr. 80 af 17. marts 1982 (Fastsættelse af værdien af andelsboligforeningernes faste ejendom ved opgørelse af foreningsformuen) indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 2

Loven² træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

Lov nr. 194 af 25. maj 1983 (Prisfastsættelsesbestemmelse for andele i andelsboligforeninger opført med offentlig støtte og finansieret med indekslån) indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 2

Loven³ træder i kraft den 1. juni 1983.