

Normalvedtægt for en privat andelsboligforening, Erhvervs- og boligstyrelsen, december 2006

Indledning

Andelsboligloven indeholder kun ganske få bestemmelser, som regulerer forholdet mellem andelsboligforeningen og dens medlemmer. Sådanne bestemmelser findes derimod typisk i foreningens vedtægter.

Efter § 7 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligloven) udarbejder økonomi- og erhvervsministeren en vejledende normalvedtægt for en andelsboligforening. Det forhold, at normalvedtægten er vejledende, betyder, at det er frivilligt for andelsboligforeningerne, om de vil anvende den eller udarbejde individuelle vedtægter.

Den hidtil gældende normalvedtægt for en privat andelsboligforening er fra 1988. Da lovgivningen på området siden da er ændret adskillige gange, er der behov for en revideret vedtægt. F.eks. er der kommet nye regler, som giver andelshavere mulighed for at pantsætte deres andel.

Normalvedtægten vil kunne anvendes af såvel nye som ældre andelsboligforeninger. De bestemmelser, der er markeret med et (A), vedrører tæt/lav og/eller nyopførte bebyggelser og bestemmelser, der er markeret med et (B), vedrører andelsboligforeninger i eksisterende ejendomme. Der skal vælges enten (A) eller (B) bestemmelser. Bestemmelser uden angivelse af disse bogstaver gælder begge typer af byggeri.

Anvendelse af normalvedtægten besluttet på en generalforsamling. Eksisterende andelsboligforeninger vil kunne ændre vedtægterne til den nye normalvedtægt, hvis der i foreningen træffes beslutning herom efter de i foreningen gældende regler for vedtægtsændringer. Det står den enkelte andelsboligforening frit for, om den vil anvende normalvedtægten i sin helhed eller kun dele heraf. Det er således op til den enkelte forening at vurdere, om der er særlige forhold i foreningen, som nødvendiggør særlige bestemmelser på nogle områder.

Navn, hjemsted og formål

§ 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Foreningens hjemsted er i kommune.

§ 2 (A). Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen matr. nr., beliggende

§ 2 (B). Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr., beliggende

Medlemmer

§ 3. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i andelsboligforeningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud eller den aftalte overdragelsessum.

Stk. 2. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 3. Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 4. Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i andelsboligforeningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende og har fået bestyrelsens tilladelse til at fremleje boligen efter vedtægten § 11.

Stk. 5. Er der fortsat udlejningsboliger i ejendommen og bliver en af disse ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

Indskud

§ 4 (A). Indskud udgør et beløb svarende til:

Kr. for boligtype A
Kr. for boligtype B
Kr. for boligtype C

Indskuddet skal indbetales kontant.

§ 4 (B). Indskud udgør et beløb svarende til kr. pr. fordelingstal, således som disse er fastsat ved stiftelsen.

Stk. 2. Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog beboere, der indtræder som medlemmer af andelsboligforeningen ved stiftelsen eller senere, kan modregne depositum, forudbetalt leje og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

Stk. 3. Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen indbetales et beløb, som svarer til den pris, som kan opgøres og godkendes for andelen i andelsboligforeningen efter vedtægten § 17.

Hæftelse

§ 5. Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. For de lån i realkredit- eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pan-

tebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3. En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Andel

§ 6. Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelen, således at det indbyrdes forhold mellem andelen kommer til at svare til boligernes værdi.

Stk. 2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i denne vedtægt. Tvangsunderhåndssalg skal dog ske med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboliglovens § 6 b.

Stk. 3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Der kan ikke gives transport i et tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af tilgodehavendet efter en overdragelse.

Stk. 4. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Boligaftale

§ 7. Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 2. En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

Boligaftgift

§ 8. Boligaftgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

Stk. 2. Det indbyrdes forhold mellem boligaftgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6.

Stk. 3. Ved for sen betaling af boligaftgift kan opkræves et gebyr svarende til det påkravsg-

byr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Vedligeholdelse

§ 9. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af udvendige hoved- og bagdøre samt vinduer og andre udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2 (A). En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.

Stk. 2 (B). En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

Stk. 3. En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 4. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Stk. 5. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

Forandringer

§10. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger, inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da

udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigtelsen var uberettiget.

Stk. 2. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringer. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være u hensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk. 3. En andelshaver har uanset indholdet af § 10, stk. 1 og 2, ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i lov om social service. Andelshaveren skal underrette bestyrelsen, før indretningen finder sted. Bestyrelsen kan betinge indretningen af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages retablering ikke, kan andelsboligforeningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragelsessummen.

Stk. 4. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivning, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 5. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivning eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. I de tilfælde, hvor der efter arbejdets udførelse gives tilladelse til ibrugtagning, skal denne ligeledes forevises bestyrelsen.

Fremleje

§ 11. En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre andelshaveren er berettiget dertil efter stk. 2 eller stk. 3.

Stk. 2. En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. En andelshaver må ikke uden ægtefællens/ registreret partners samtykke foretage fremleje, såfremt dette vil medføre, at andelsboligen ikke længere kan tjene til fælles bolig. Er ægtefællen/den registrerede partner umyndig, meddeler værgeren samtykke. Bestyrelsen skal godkende lejeren og betingelserne for

lejemålet.

Stk. 3. Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

Husorden

§ 12. Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

Stk. 2. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan imidlertid kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Stk. 3. En andelshaver har altid ret til at holde førerhund, selv om øvrige andelshavere er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse

§ 13. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er denne berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. En andelshaver må ikke uden ægtefællens/registreret partners samtykke overdrage andelen, såfremt dette vil medføre, at andelsboligen ikke længere kan tjene til fælles bolig. Er ægtefællen/den registrerede partner umyndig, meddeler værgeren samtykke. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og bolig efter stk. 1 skal gives i nedenstående rækkefølge:

- Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den først tilbydes de personer, som er indtegnet på ventelister i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2 litra b og c, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der fraflytter andelsboligforeningen, jf. denne paragrafs stk. 2, litra d.
- Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten,

Fortsættes →

herunder fastsætte, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

d. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3. En andelshaver er dog uden at fraflytte boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med medlemmet. Stk. 1, 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling.

Stk. 5. Boligsøgende, som er indtegnet på venteliste, kan efter anmodning få tilsendt ventelisten. Dette kan efter foreningens nærmere bestemmelse enten ske mod fremsendelse af frankeret svarkuvert eller ved oplysning om den boligsøgendes e-mailadresse.

§ 14. Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 18.

Dødsfald

§ 15. I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registreret partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

- Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 1 år.
- Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
- Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

Stk. 3. Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 17 og 18 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 17 og 18 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 18, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i af-

dødes forpligtelser over for foreningen.

Stk. 4. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 18.

Samlivsophævelse

§ 16. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2. Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år for samlivsophævelsen.

Stk. 3. Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 16, stk. 2, finder §§ 17 og 18 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 17 og 18 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 18, stk. 3-6, om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen.

Overdragelsessum

§ 17. Prisen for (bolig)andelen, forbedringer, inventar m.v. skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne prisen for andelen i overensstemmelse med reglerne i § 5, stk. 7-9, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

- b. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført. Værdien af forbedringer og anlæg m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
- c. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2. Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Stk. 3. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 4. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både overdrageren, erhververen og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parterne. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem parterne, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåde

§ 18. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan endvidere forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet standardformular.

Stk. 2. Inden aftalens indgåelse skal overdrageren udlevere et eksemplar af andelsboligfor-

eningens vedtægter, protokollatet for andelsboligforeningens seneste generalforsamling, herunder seneste ordinære generalforsamling, andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer, inventar, løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, til erhververen. Overdrageren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre erhververen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til i særlige tilfælde at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelsen om straf.

Stk. 3. Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 4. Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Hvis afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Stk. 5. Snarest muligt og senest 2 uger efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelsindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 3 uger efter overtagelsesdagen. Forlanger erhververen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Stk. 6. Udbetaling til sælgeren af restbeløbet, jf. ovenfor, skal ske senest 4 uger efter overtagelsesdagen.

Fortsættes →

Opsigelse

§ 19. En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overførsel af andelen.

Eksklusion

§ 20. I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

- a. Når en andelshaver ikke betaler eventuelt skyldigt indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- b. Hvis en andelshaver trods skriftligt påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti.
- c. Når en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
- d. Hvis en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, herunder gentagne gange gør sig skyldig i overtrædelse af bestemmelser i foreningens husorden.
- e. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- f. Hvis en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at hæve lejemålet.

Stk. 2. Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 14.

Generalforsamling

§ 21. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen af andelen i andelsboligforeningen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter.
7. Valg af administrator, hvis foreningen har besluttet at overlade administrationen af andelsboligforeningen til en sådan.
8. Valg af revisor, herunder en eventuel supple-

ant.

9. Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 22. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Stk. 3. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 4. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle/registreret partner eller et myndigt hustrandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 5. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt hustrandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 23. Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra beslutninger som nævnt i stk. 2 og 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

Stk. 2. Vedtagelse af forslag om:

- a. Nyt indskud,
- b. Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften,
- c. Iværksættelsen af forbedrings- eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årig konstantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 pct., eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 pct. af den hidtidige boligafgift,
- d. Frigivelse af henlæggelser efter vedtægtens

- § 31, stk. 4, i det omfang beløbet ikke anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser,
- e. Optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, og
 - f. Vedtægtsændringer, jf. dog § 23, stk. 4, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja- og nej- stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Stk. 3. Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

Stk. 4. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret. Ændring af vedtægts § 23, stk. 4, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 4/5 af mulige ja- og nejstemmer.

§ 24. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal sendes til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse

§ 25. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 26. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Stk. 2. Formanden vælges af generalforsam-

lingen for to år ad gangen.

Stk. 3. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

Stk. 4. Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Stk. 5. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller/registrerede partnere samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der beboder andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 6. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.

Stk. 7. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 27. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som bestyrelsesmedlemmet er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2. Der skrives protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes fravær af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

Tegningsret

§ 29. Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§ 30. Generalforsamlingen kan vælge en professionel ejendomsadministrator, der har tegnet

ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Stk. 2. Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration. Reglerne i stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

Stk. 3. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Fra kontoen skal der kun kunne foretages hævning ved check eller brug af homebank/netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i foreningen. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

Stk. 4. Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

Stk. 5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

Regnskab

§ 31. Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og

underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er.....

Stk. 2. I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andele, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 18. Forslaget anføres som note til årsrapporten.

Stk. 3. Som note til årsrapporten oplyses summen af de garantier, der er givet i henhold til tidligere regler i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 4. Hvert år medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 32. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 33. Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning § 34. Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den og med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den

Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

LBK nr. 960 af 19. september 2006 (Gældende)

Herved bekendtgøres lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbe-
kendtgørelse nr. 652 af 2. juli 2001, med følgende ændringer:

Lov nr. 137 af 20. marts 2002,
Lov nr. 1235 af 27. december 2003,
Lov nr. 1219 af 27. december 2003,
Lov nr. 204 af 29. marts 2004,
Lov nr. 412 af 1. juni 2005,
Lov nr. 521 af 21. juni 2005.

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 køstilbud.

Stk. 2. Erhververen har ret til inden for en fortrydelsesfrist på 6 hverdage, der regnes fra det tidspunkt, hvor der foreligger et bindende købs-

tilbud, at træde tilbage fra en aftale eller 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. Økonomi- og erhvervsministeren 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 1/3 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 anpartsselskab. En nystiftet andelsboligforening kan dog erhverve beboelseslejligheder i en bygnings udundnyttede tagetager eller i en eller flere nye etager, som er opdelt i ejerlejligheder i medfør af § 10, stk. 2, 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.

Fortsættes → 97

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 boliganpartselskab.

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. Panthaveren 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.

§ 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.

§ 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. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om form og indhold af anmodninger og erklæringer efter stk. 1, herunder bestemme, at der skal anvendes en særlig blanket.

§ 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 følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret 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 og 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 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. 4.

Stk. 10. Er der ydet tilskud til etablering af private andelsboliger efter § 160 b, stk. 1, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., 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. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Stk. 12. 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. 13. 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 til erhververen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget samt en opstilling af, hvorledes prisen beregnes, med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. 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. Erhververen skal godkendes af bestyrelsen for andelsboligforeningen.

Stk. 3. Aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilfaldt.

Stk. 4. Er der i forbindelse med overdragelsen indgået nogen anden retshandel, finder reglen i stk. 3 tilsvarende anvendelse.

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

Stk. 6. 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. 7. 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. 8. 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. 7.

§ 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 ryddelig gøre lejligheden senest 2 uger før overtagelsesdagen.

Stk. 6. Andelsboligforeningen kan modregne sine rimelige udgifter ved salget i overdragelsessummen. § 6, stk. 7, 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.

§ 7. Økonomi- og erhvervsministeren udarbejder en vejledende normalvedtægt for en andelsboligforening.

§ 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 boligafgiftsop-

krævningen 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 af-tale 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 oplyse 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 vide-resalg 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. 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.

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 anpartshavers 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, 14, 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. 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 økonomi- og erhvervsministeren 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 and- part af en fast ejendom skal for at kunne tingly- ses indeholde overdragerens erklæring om, at en af følgende betingelser er opfyldt:

- a) Ejendommen indeholder ikke mere end 2 beboelseslejligheder, som ikke er fritliggen- de eller sammenbyggede enfamiliehuse.
- b) Ejendommen indeholder alene 2 beboelses- lejligheder i form af fritliggende eller sam- menbyggede enfamiliehuse med eventuelt tilhørende småbygninger, og udstykning ikke er mulig ifølge en attest fra en beskik- ket 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 bes- lægtede eller besvogrede med overdrage- ren i op- eller nedadstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn.

Stk. 2. Justitsministeren kan fastsætte nær- mere bestemmelser om tinglysning af de nævn- te dokumenter.

§ 18. Økonomi- og erhvervsministeren kan be- myndige en under ministeriet oprettet styrelse til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

Stk. 2. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler om adgang til at påklage afgø- relser, 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. fe- bruar 1976 om boligfællesskaber.

§ 20. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bekendtgørelse af lov om ejerlejligheder

LBK nr. 53 af 30/01/2006 (Gældende).

§ 1. Denne lov finder anvendelse på lejlighe- der, der ejes særskilt (ejerlejligheder).

Stk. 2. Reglerne om ejerlejligheder finder til- svarende anvendelse på butikker, kontorer, la- gerrum, værelser til beboelse og andre særskilt afgrænsede husrum.

§ 2. Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grun- den, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel. Er fordelingstal ikke fastsat, er lejlighederne lige- stillede.

Stk. 2. Til lejligheden hører i samme forhold rettigheder og forpligtelser for ejeren som deltag- er i et samtlige ejere omfattende fællesskab (ejerforeningen).

Stk. 3. De i stk. 1 og 2 omhandlede rettigheder og forpligtelser kan ikke adskilles fra ejendoms- retten til lejligheden.

Stk. 4. En ejer af flere ejerlejligheder i en ejer- forening kan ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

Stk. 5. Stk. 4 gælder ikke for almene boligor- ganisationer, jf. kapitel 1 i lov om almene boliger m.v.

§ 3. Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejen- domme, som i deres helhed opdeles i ejerlejlig-

heder, og kun, når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig. Ved ejendomme for- stås bestemte faste ejendomme i tinglysnings- lovens forstand. 1. pkt. er ikke til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed.

§ 4. Hver ejerlejlighed anses som en selvstæn- dig fast ejendom.

Stk. 2. De nærmere bestemmelser om tinglys- ning af rettigheder over ejerlejligheder fastsæt- tes af justitsministeren.

§ 5. Ejerforeningen kan i en husorden fastsæt- te almindelige ordensregler.

Stk. 2. Ejeren skal give adgang til sin lejlighed, når dette er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer.

§ 6. Fælles udgifter, herunder udgifter vedrø- rende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikrings- præmier og udgifter til administration og vedlig- beholdelse af fællesbestanddele og tilbehør, bidrag til en eventuel grundfond m.v., udredes indbyrdes af de enkelte ejere efter det i § 2, stk. 1, nævnte forhold.

Stk. 2. Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, forøgelse af de i stk. 1 nævnte udgifter, påhviler det ham at betale merudgiften.

§ 7. De nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision m.v. fastsættes i en af økonomi- og erhvervsministeren udarbejdet normalvedtægt, som finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst. For ejerforeninger, som omfatter almene afdelinger, jf. kapitel 1 i lov om almene boliger m.v., og som er etableret ved salg efter kapitel

5 a i samme lov eller ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager efter § 10, stk. 3 eller 6, udarbejdes en særlig normalvedtægt.

§ 7 a. Beslutninger om indretning af tagboliger på fællesejendom ved indretning af eksisterende tagetager eller ved påbygning af yderligere etager træffes på generalforsamlingen ved, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal stemmer herfor.

Stk. 2. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter bestemmelsen i stk. 1 har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal.

§ 8. Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan ejerforeningen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel.

§ 9. Ved overdragelse af en ejerlejlighed skal overdrageren inden aftalens indgåelse gøre erhververen bekendt med en opstilling over lejlighedens og ejerforeningens finansiering og driftsudgifter samt, ved overdragelse af nyopførte ejerlejligheder, med en beregning af de udgifter, opførelsen har medført.

§ 10. Loven anvendes på:

- 1) Bygninger, hvis opførelse er påbegyndt efter 1. juli 1966.
- 2) Bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum, når en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse opfylder kravene i litra a-e og bygningen ifølge erklæring fra bygningsmyndigheden opfylder kravene i litra f-i.
 - a) Hver enkelt beboelseslejligheds etageareal som ejerlejlighed udgør mindst 26 m².
 - b) Lejligheden omfatter et køkken på mindst 7 m² nettoetageareal eller et køkken, der er

indrettet i henhold til byggetilladelse med-delt inden 25. marts 1977. Arealkravet anses dog for opfyldt, hvis mere end 4/5 af bygningens beboelseslejligheder hver for sig opfylder kravet og det tillige er opfyldt i gennemsnit for samtlige beboelseslejligheder. Har beboerne adgang til kollektiv be-spising i beboerrestaurant i bebyggelsen, kan en kogeniche i et lokale på mindst 3 m² nettoetageareal erstatte kravet om et køkken.

- c) Lejligheden omfatter et badeværelse på mindst 2,5 m² nettoetageareal eller et badeværelse på mindst 1,8 m² nettoetageareal, der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 25. marts 1977.
 - d) Lejligheden er forsynet med el og dens køkken og badeværelse med indlagt koldt og varmt vand og afløb for spildevand. Lejligheden skal indeholde mindst 1 wc-rum, og dette skal være forsynet med håndvask.
 - e) Lejlighedens opvarmning sker fra et fælles varmeanlæg i eller uden for bygningen eller ved gas eller el i samtlige beboelsesrum.
 - f) Det totale varmetab for beboelseslejligheder skal være nedbragt til et niveau, der svarer til kravene i Bygningsreglementet af 1972. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler herom.
 - g) Efter gennemførelse af fornødne arbejder til opfyldelse af kravene i litra f er der foretaget tilpasning hertil ved indregulering og justering af bygningens varme- og fyringsanlæg.
 - h) Bygningen opfylder uanset alder de krav, der er stillet i medfør af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v.
 - i) Ingen af bygningens beboelsesrum er ved ombygning gjort uhensigtsmæssige med hensyn til størrelse og udformning i forhold til de pågældende beboelsesrumms hidtidige naturlige anvendelse.
- 3) Bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, jf. dog § 27 i lov om bygningsfredning.
 - 4) Bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.
 - 5) Bygninger, der lovligt er opdelt i ejerlejligheder i henhold til tidligere lovgivning.
 - 6) Bygninger, hvor en del af bygningen skal indrettes til ældreboliger eller almene ældreboliger, når kommunalbestyrelsen attesterer, at en del af bygningen indrettes til boliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller lov om almene boliger m.v. Ældreboligerne eller de almene ældre-

boliger skal efter opdelingen udgøre en samlet ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles.

- 7) Bygninger, der er kondemneret i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og boligforbedring eller den tidligere lov om boligtilsyn, når kommunalbestyrelsen attesterer, at mindst halvdelen af bygningernes bruttoetageareal efter bygnings- og boligregisteret indrettes til ungdomsboliger, der har fået tilsagn om statsstøtte til indretning eller opførelse efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- og boligbyggerilovgivning eller til almene ungdomsboliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v., og den resterende del af bruttoetagearealet indrettes til andet end beboelse. Ungdomsboligerne eller de almene ungdomsboliger skal efter opdelingen udgøre en samlet ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles.

Stk. 2. Bygninger, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan opdeles i ejerlejligheder, såfremt der efter den 1. juli 2004 er blevet tilført én eller flere beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager. Alle beboelseslejligheder i bygningen skal benyttes til helårsbeboelse. De eksisterende boliger og eventuelle lokaler til andet end beboelse i bygningen pr. 1. juli 2004 skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles, medmindre bygningen er omfattet af stk. 1, nr. 2 eller 3. 1.-3. pkt. gælder også for bygninger på ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, uanset at bygningerne er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966.

Stk. 3. Bygninger, hvor der efter den 1. juli 2004 etableres nye tagboliger som almene boliger, kan opdeles i ejerlejligheder, jf. 2. og 3. pkt. Opdeling kan ske, når de nye boliger etableres i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager og bygningen helt eller delvist anvendes til privat udlejning til beboelse. Boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 og det almene beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles.

Stk. 4. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, som indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne, og som hverken er omfattet af stk. 5 eller 6, kan kun opdeles, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan kun videreopdeles efter reglerne i stk. 5.

Stk. 5. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan endvidere opdeles, når der er indgået aftale om salg af en bolig efter kapital 5 a i lov om almene boliger m.v. Opdelingen skal ske løbende, således at boligerne udlægges som selvstændige ejerlejligheder i takt med, at de bliver solgt. Det samme gælder eventuelle andre særskilt afgrænsede husrum i afdelingen. Dog kan opdelingen ske således, at hver bolig og hvert særskilte husrum i øvrigt udlægges som selvstændige ejerlejligheder ved det første salg eller ved senere salg, hvis boligorganisationen vurderer, at denne opdelingsmåde er mest hensigtsmæssig. Beslutning herom skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Ejerlejligheder tilhørende almene boligorganisationer kan videreopdeles efter reglerne i 2.-5. pkt., når der er indgået aftale om salg efter førnævnte kapitel 5 a af en bolig beliggende i ejerlejligheden.

Stk. 6. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles, hvis der tilføres almene boliger ved indretning af uudnyttede tagetage eller ved påbygning af yderligere etager. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligerens beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom kan videreopdeles efter reglerne i stk. 5. Ejerlejligheden bestående af tagboligerens beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne kan ikke videreopdeles.

Stk. 7. Loven finder ikke anvendelse på:

- 1) Landbrugsejendomme, jf. lov om landbrugsejendomme.
- 2) Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, jf. dog stk. 2.

Stk. 8. Ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt. Det er en betingelse for videreopdeling af ejerlejligheder i bygninger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som ikke er omfattet af stk. 1, nr. 3, at en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt lejlighed til beboelse efter videreopdelingen opfylder de i stk. 1, nr. 2, litra a-f, nævnte krav.

Stk. 9. I bygninger, der er opdelt i ejerlejligheder, finder stk. 3 og 6 tilsvarende anvendelse ved etablering af en ny ejerlejlighed indeholdende tagboliger som almene boliger.

§ 10 a. Ejendomme, hvor en landinspektør med beskikkelse attesterer, at de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervs-

areal udgør mere end 80 pct. af bygningernes samlede erhvervs- og boligareal, som det var registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) den 31. december 2003, kan opdeles i ejerlejligheder, der skal benyttes til helårsbeboelse, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Der skal på opdelingstidspunktet være ledige erhvervslokaler. Lokalerne må ikke være blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.
- 2) I de ledige erhvervslokaler skal der kunne etableres mindst det samme antal beboelseslejligheder, som var registreret i BBR i samtlige bygninger på ejendommen den 31. december 2003.
- 3) De nye beboelseslejligheder skal hver være mindst 85 m² bruttoetageareal. Lejlighedernes tinglyste areal skal dog mindst være på 75 m².

Stk. 2. Er flere ejendomme registreret under samme ejendomsnummer i BBR den 31. december 2003, er dette ikke til hinder for, at ejeren opdeler disse i ejerlejligheder, hvis en eller flere af ejendommene hver for sig opfylder betingelserne efter stk. 1.

Stk. 3. Når ejendommen er opdelt efter stk. 1, kan ejeren, hvis der senere bliver lokaler, som den 31. december 2003 anvendtes til andet end beboelse, ledige i bygningerne, indrette nye beboelseslejligheder, som hver opfylder kravene i stk. 1, nr. 3. Lokalerne må ikke være blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.

Stk. 4. De beboelseslejligheder, som var registreret i bygningerne den 31. december 2003, kan ikke overdrages som selvstændige ejerlejligheder, før der er etableret nye beboelseslejligheder efter stk. 1, og før en landinspektør med beskikkelse har attesteret, at hver enkelt lejlighed opfylder de i § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-f og i, nævnte krav.

Stk. 5. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om ordningens gennemførelse.

§ 10 b. På samtlige ejerlejligheder i bygninger, som opdeles efter § 10, stk. 2, og § 10 a, skal der tinglyses deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse. Deklarationen skal være tinglyst senest ved første ibrugtagning af ejerlejlighederne efter opdelingens gennemførelse. Deklarationen skal, for så vidt angår de nyetablerede beboelseslejligheder, tinglyses med prioritet forud for al pantegæld på ejendommen. Påtaleberettiget efter deklarationen er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen ligger.

§§ 11-15. (Ophævet)

§ 16. Med bøde straffes den, der tilbyder en lejer af hus eller husrum, som efter lejemålets indgåelse er omdannet til en ejerlejlighed, at erhverve det lejede som ejerlejlighed uden samtidig hermed skriftligt at oplyse lejeren om, at han har beskyttelse mod opsigelse i medfør af § 84, litra d, i lov om leje.

Stk. 2. Med bøde straffes endvidere den ejer, som selv benytter eller lader andre benytte boligen i strid med den deklaration, som er tinglyst efter § 10 b.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 16 a. Betingelser sælgeren af en ejerlejlighed til beboelse sig en pris, der er væsentlig højere end lejlighedens værdi, kan køberen forlange prisen nedsat til et sådant beløb, som af boligretten skønnes rimeligt. Ved afgørelsen heraf vil der navnlig være at tage hensyn til ejerlejlighedens beliggenhed, størrelse, udstyr, kvalitet, tilstand, prioritetsforhold, ansættelse til ejendomsværdi efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, og øvrige forhold, sammenholdt med et sådant prisniveau, som må antages at ville være almindeligt gældende i kommunen for tilsvarende lejligheder, såfremt der fandtes en passende boligreserve, og der således var rimelig balance mellem udbud og efterspørgsel efter de enkelte kategorier af ældre og nye lejligheder.

Stk. 2. Køberen kan ikke gyldigt give afkald på sin ret efter stk. 1. Forbehold fra sælgerens side om handelens tilbagegang, hvis prisen nedsættes efter stk. 1, er uden virkning, medmindre retten på grund af særlige omstændigheder skønner det ubilligt, om køberen skulle kunne fastholde handelen.

Stk. 3. Køberens adgang til at forlange prisen nedsat forældes i løbet af et halvt år fra tinglysning af endeligt skøde.

§ 17. Denne lov træder i kraft den 1. juli 1966.

§ 18. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.