

Betænkning afgivet af Boligudvalget den 0. juni 2005

2. udkast

(Ændringsforslag fra økonomi- og erhvervsministeren)

## **Betænkning**

over

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

(Salg af private andelsboligforeningsejendomme)

[af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)]

#### **1. Ændringsforslag**

Økonomi- og erhvervsministeren har stillet 3 ændringsforslag til lovforslaget.

#### **2. Udvalgsarbejdet**

Lovforslaget blev fremsat den 1. juni 2005 og var til 1. behandling den 3. juni 2005. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Boligudvalget.

#### *Møder*

Udvalget har behandlet lovforslaget i 2 møder.

#### *Dispensation fra bestemmelsen i § 13, stk. 1, i Forretningsorden for Folketinget*

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

#### *Høring*

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og økonomi- og erhvervsministeren sendte den 1. juni 2005 dette udkast til udvalget, jf. alm. del – bilag 36. Den 2. juni 2005 sendte økonomi- og erhvervsministeren de indkomne høringssvar samt et notat herom til udvalget. Den 6. og 7. juni 2005 sendte økonomi- og erhvervsministeren supplerende høringssvar til udvalget.

#### *Skriftlige henvendelser*

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget 1 skriftlig henvendelse fra Jakob Nielsen, København.

Økonomi- og erhvervsministeren har over for udvalget kommenteret henvendelsen.

### Spørgsmål

Udvalget har stillet 30 spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret.

### Samråd

Udvalget har stillet et samrådsspørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren til mundtlig besvarelse. Ministeren har besvaret spørgsmålet i et samråd med udvalget den 9. juni 2005. Ministeren har efterfølgende sendt udvalget det talepapir, der lå til grund for ministerens besvarelse af spørgsmålet.

### 3. Indstillinger og politiske bemærkninger

[]

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

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

### 4. Ændringsforslag med bemærkninger

#### Æ n d r i n g s f o r s l a g

Af *økonomi- og erhvervsministeren*, tiltrådt af et <>tal:

#### Til § 1

1) I det under *nr. 1* foreslåede § 2, *stk. 2*, indsættes efter 1. pkt.:

»En nystiftet andelsboligforening kan dog erhverve beboelseslejligheder i en bygnings uudnyttede tagetage 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.«

[Undtagelser fra erhvervelsesforbuddet]

#### Til § 2

2) I *stk. 2* indsættes efter »aftaler«: », der er indgået efter lovens ikrafttræden,«.

[Præcisering af ikrafttrædelsestidspunkt]

3) I *stk. 3* ændres »§ 2, *stk. 2*, 2. pkt.« til: »§ 2, *stk. 2*, 4. pkt.«.

[Konsekvensændring]

## B e m æ r k n i n g e r

### Til nr. 1

Med det foreslåede nye 2. pkt. foreslås det, at der indføres en undtagelse fra det foreslåede erhvervsforbud på 5 år.

Ved lov nr. 488 af 9. juni 2004 om ændring af lov om ejerlejligheder, lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og forskellige andre love. (Etablering af tagboliger og omdannelse af ledige erhvervslokaler til boliger) vedrørende bl.a. etablering af tagboliger blev det muliggjort, at der i uudnyttede tagetager eller på en eller flere nye etager kan etableres nye beboelseslejligheder, som kan opdeles i en eller flere selvstændige ejerlejligheder. Denne mulighed har eksisterende andelsboligforeninger også.

Undtagelsen er tiltænkt den situation, at en eksisterende andelsboligforening etablerer beboelseslejligheder i tagetagen, som opdeles i en eller flere ejerlejligheder i medfør af ejerlejlighedslovens § 10, stk. 2, hvorefter andelsboligforeningen ønsker at sælge tagetagen til en nystiftet andelsboligforening.

Erhvervsforbuddet i den i lovforslaget foreslåede § 2, stk. 2, i andelsboligloven åbner ikke op for denne mulighed, hvilket vil betyde, at den eksisterende andelsboligforening ikke kan overdrage lejlighederne i tagetagen til en ny andelsboligforening, men kun har mulighed for at overdrage taglejlighederne til en investor med henblik på udlejning eller enkeltvis som ejerlejligheder. For ikke at fratage foreningen denne mulighed, foreslås indført en undtagelse til erhvervsforbuddet, som gør det muligt for en nystiftet andelsboligforening at erhverve beboelseslejligheder, der er etableret i tagetagen i en ejendom ejet af en andelsboligforening og opdelt i ejerlejligheder i medfør af ejerlejlighedslovens § 10, stk. 2.

Det foreslås med det nye 3. pkt., at der indføres endnu en undtagelse fra erhvervsforbuddet i 1. pkt., som medfører, at to eller flere andelsboligforeninger uanset forbuddet i 1. pkt. godt kan sammenlægges.

Formålet med undtagelsen er at give mulighed for, at der kan ske sammenlægninger af andelsboligforeninger, hvis ejendomme er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, eller hvis foreningerne har fælles friarealer. Det kan i visse tilfælde være hensigtsmæssigt for mindre foreninger at slå sig sammen af praktiske årsager.

En forudsætning for, at sammenlægningen kan foretages, er, at foreningernes ejendomme er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, eller at foreningerne har fælles friarealer.

Der skal samtidig være tale om en reel sammenlægning af foreningerne, således at samtlige tidligere andelshavere i de respektive foreninger bliver andelshavere i den sammenlagte forening.

### Til nr. 2

Det foreslås med ændringsforslaget at præcisere ikrafttrædelsesbestemmelsen i lovforslagets § 2, stk. 2, hvoraf det fremgår, at den foreslåede bestemmelse i andelsboliglovens § 2, stk. 2, jf. § 9, stk. 1, finder anvendelse på aftaler om erhvervelse af ejendomme, som efter lovens ikrafttræden er eller har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

Der er i forbindelse med høringen over lovforslaget rejst spørgsmål til, hvilke omstændigheder, der konkret skal til, før en ejendom er blevet erhvervet af en investor.

Det er hensigten, at det foreslåede erhvervsforbud i andelsboliglovens § 2, stk. 2, (lovforslagets § 1, nr. 1) skal finde anvendelse fremover, således at ejendomme, der er blevet

overdraget inden lovens ikrafttræden – uanset overtagelsestidspunktet – ikke omfattes af erhvervsforbuddet. Det væsentlige er, om der er indgået en bindende aftale inden lovens ikrafttræden. Det præciseres derfor med ændringsforslaget, at erhvervsforbuddet finder anvendelse på aftaler, der er indgået efter lovens ikrafttræden.

Det væsentlige er dermed, hvornår en bindende aftale er indgået og ikke, om overtagelsesdagen ligger før eller efter lovens ikrafttræden.

Der vil som udgangspunkt være indgået en bindende aftale om overdragelse af ejendommen på det tidspunkt, hvor der foreligger en underskrevet købsaftale, men det vil altid bero på en konkret aftaleretlig vurdering, hvor vilkår og betingelser for aftalen bedømmes konkret.

### Til nr. 3

Der er tale om en konsekvensændring som følge af ændringsforslag 1.

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

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

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

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

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

Inuit Ataqatigiit, Siumut, Tjóðveldisflokkurinn og Fólkaflokkurinn havde ikke medlemmer i udvalget.

### Folketingets sammensætning

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

**Oversigt over bilag vedrørende L 173****Bilagsnr. Titel**

- 1 Notat om salg af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger (Århus-modellen), fra økonomi- og erhvervsministeren
- 2 Høringssvar og høringsnotat, fra økonomi- og erhvervsministeren
- 3 Kopi af svar på spm. 1-6 på B 43 fra Skatteudvalget
- 4 Tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
- 5 Artikel fra Jyllandsposten af 3/6-05 om loft over andelspriser
- 6 Høringsnotat
- 7 Supplerende høringssvar
- 8 Supplerende høringssvar, fra økonomi- og erhvervsministeren
- 9 Henvendelse af 7/6-05 fra Jakob Nielsen
- 10 1. udkast til betænkning
- 11 Ændringsforslag, fra økonomi- og erhvervsministeren

**Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 173****Spm.nr. Titel**

- 1 Spørgsmålet er tilbagetaget
- 2 Spm. om konsekvenser for nuværende andelshavere ved, at maksimalpriserne gælder ved et samlet salg af andelene, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 3 Spm. om, hvilke konsekvenser det får, såfremt maksimalpriserne på grundlag af en valuarvurdering reguleres efter forbrugerprisindekset for nuværende andelshavere, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 4 Spm. om rettigheder for de andelshavere, som ikke vil sælge deres andel, hvis andelsboligforeningen opløses, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 5 Spm. om der kan fastsættes regler om, at der i vedtægterne indføres bestemmelser om enstemmighed ved beslutninger om at opløse andelsboligforeningen, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 6 Spm. om ministeren vil yde teknisk bistand til ændringsforslag således, at maksimalpriser også er gældende ved salg efter andelsboligforeningen er opløst, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 7 Spm. om investor/developers muligheder for låneoptagning ved en

---

suspendering af tilbudspligten på 5 år forbedres for derigennem at kunne presse priserne op, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå

- 8 Spm. om muligheden for at indarbejde en dispensationsbestemmelse, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 9 Spm. om skærpet tilsyn af huslejenævnet, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 10 Spm. om staten på anden måde kan indkassere fortjenesten ved salg som svarer til fritagelsen for ejendomsbeskatning, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 11 Spm. om gennemsnitlig værdi fritagelsen for ejendomsskat på andelsboliger repræsenterer, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 12 Spm. om omgåelse af spærrereglen, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 13 Spm. om ministeren finder det bedre, at andelsboliger overgår til privat investor til dyre lejeboliger end at prisbillige andelsboliger overgår til dyre andelsboliger, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 14 Spm. om udarbejdelse af notat med beskrivelse af det ekspropriative ved at ændre reguleringsmekanismen i prisudvikling for andelsboliger, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 15 Spm. om beregning over andelshavernes særlige gevinster ved salg til investor, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 16 Spm. om lovforslaget vil stoppe for salget af billige andelsboliger, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 17 Spm. om eksempler på videresalg af andelsbolig via stråmand for så at generhverve ejendommen på andelsbasis, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 18 Spm. om form for spekulation når invester køber andelsboligforening og sælger til nye lejere/beboere, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 19 Spm. om skøn af antal andelsboligforeninger købt af investor der vil blive renoveret efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 20 Spm. om antal udførte moderniseringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 i solgte andelsboliger, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 21 Spm. om ministeren ser det som en fordel, at andelsboligforeningen gennemfører modernisering efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 forud for et salg, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå

- 22 Spm. om prisudvikling gennem de seneste 10 år for private udlejningsboliger til ren privat beboelse, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 23 Spm. om, hvorfor der er forskel i valuarvurderingen, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 24 Spm. om kommentar til henvendelse af 7/6-05 fra Jakob Nielsen, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 25 Spm. om kommentar til udtalelse fra Dansk Ejendomsmæglerforening om, at fortsatte muligheder for at indhente skattefrie gevinster ved salg af ejendomme, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 26 Spm. om kommentar til Dansk Folkepartis udtalelse om, at lovforslaget vil åbne en ladeport for investorer og spekulanter, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 27 Spm. om udnyttelse af hul ved at andelshavere sælger til investorer, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 28 Spm. om andelshavere fraflytter deres andelsbolig ved salg af deres forening, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 29 Spm. om uddybelse af udsagn om, at ikke alle billige boliger forsvinder fra byens centrum og om fastsættelse af fremtidige huslejefastsættelse efter et salg af andelsboligforeningen, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 30 Spm. om salg af andelsboligforening til stråmand, hvis der ikke var kommet et indgreb, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå

### Oversigt over samrådsspørgsmål vedrørende L 173

<b>Samråds- spm.nr.</b>	<b>Titel</b>
A	Samrådssp. om redegørelse for lovforslaget indhold og uddybelse af besvarede spørgsmål, til økonomi- og erhvervsministeren