

Betænkning afgivet af Boligudvalget den 10. juni 2005

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

Der er stillet 7 ændringsforslag til lovforslaget. Økonomi- og erhvervsministeren har stillet ændringsforslag nr. 1, 6 og 7. Socialdemokratiets, Socialistisk Folkepartis og Enhedslistens medlemmer af udvalget har stillet ændringsforslag nr. 2-5.

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 3 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 44 spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret. Nogle af udvalgets spørgsmål og ministerens svar herpå er optrykt som bilag 2 til betænkningen.

Herudover har udvalget efter afgivelse af betænkning stillet 6 spørgsmål, som forventes besvaret inden lovforslagets 2. behandling.

Samråd

Udvalget har stillet et samrådspørgsmål 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

Et *flertal* i udvalget (V, DF, KF og RV) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af økonomi- og erhvervsministeren under nr. 1, 6 og 7 stillede ændringsforslag.

Dansk Folkepartis medlemmer af udvalget er glade for andelsboliger, da denne form for boliger gør det muligt for folk med jævne indkomster at erhverve sig en bolig til en rimelig pris. Derfor har vi også fulgt den stigende tendens til, at andelsboligforeninger likvideres og ejendomme sælges, med stor interesse, da den tendens jo vil medføre færre eller betydelig dyrere andelsboliger, hvilket igen vil medføre, at folk med jævne indkomster ikke længere kan erhverve denne boligform til en rimelig pris. Muligheden for denne fremgangsmåde skyldes, at ved salg af en hel andelsboligforeningsejendom gælder andelsboliglovens maksimalprisregler ikke. Lovforslaget bevirker, at en andelsboligforening ikke gyldigt kan indgå aftale om erhvervelse af en ejendom, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab. Endvidere gælder reglerne for tilbudspligt i lov om leje ikke for ejendomme, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab. Det vil endvidere blive muligt, at straffe den der overdrager en ejendom til en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab i strid med de før nævnte regler med bøde eller fængsel i indtil 4 måneder. Det samme gælder for tegningsberettigede der foretager en sådan handling på vegne af en juridisk person. Lovforslaget er alene rettet mod den spekulation, som udøves i de eksisterende andelsboligforeninger, når de enten direkte eller indirekte videresælger ejendommen til en anden andelsboligforening, der eventuelt kan bestå af de samme medlemmer.

I den første variant, ifølge bemærkningerne til lovforslaget, opløses andelsboligforeningen også, og ejendommen sælges til en investor, der renoverer boligerne og herefter driver ejendommen som privat udlejningsejendom. Derved flyttes de renoverede boliger ud af det omkostningsbaserede huslejeprincip og over i det markedslejebaserede huslejeprincip. Dette vil fortsat være muligt. Lovforslaget vil forbedre mulighederne for at bevare vore andelsboliger, som vi kender dem i dag.

Det Radikale Venstres medlem af udvalget er enig i hensigten i lovforslaget, nemlig at stoppe det spekulative salg af andelsboliger. Det har aldrig været hensigten med andelsboligerne, at de skulle kunne sælges med en klækkelig gevinst for blot at genopstå i en dyrere udgave, uden at der nødvendigvis undervejs er sket forbedringer af ejendommen.

Det Radikale Venstres udgangspunkt er at bevare andelsboligen som denne særlige boligform, der drives af beboerne i forening. Vi mener også, at andelsboligforeninger fortsat skal have mulighed for at kunne opløse sig selv og sælge sig til en privat investor. Der kan være fornuftige grunde til, at

en andelsboligforening vælger at likvidere sig selv, f.eks. hvis andelsboligforeningen ikke har råd til at vedligeholde ejendommen, eller fordi der ikke er nogen andelshavere, som vil være i bestyrelsen.

Lovforslaget forhindrer ikke andelsboligforeninger i at opløse/likvidere sig selv og sælge ejendommene videre til en privat udlejer. Der er dog fremsat ændringsforslag, der indfører et maksimalprissystem, også når hele andelsejendomme sælges, efter samme princip, som gælder, når den enkelte andelshaver sælger sin andel. Det Radikale Venstre kan ikke støtte ændringsforslaget, der reelt betyder, at en ejendom vil kunne erhverves under markedsværdien – med alt, hvad det lægger op til af spekulation og penge under bordet.

Det er helt afgørende for Det Radikale Venstre at følge tæt op på effekten af loven – for at se om den virker efter hensigten. Desuden vil vi nøje følge udviklingen på andelsboligmarkedet med henblik på at sikre et passende udbud af andelsboliger på markedet. Det Radikale Venstre ønsker at forpligte ministeren til at følge op på loven senest et år efter lovforslagets vedtagelse med en orientering af Folketinget om status for loven og andelsboligmarkedet.

Et *mindretal* i udvalget (S, SF og EL) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Socialdemokraternes, Socialistisk Folkepartis og Enhedslistens medlemmer af udvalget bemærker, at efter at have fulgt med i den stigende spekulation, der desværre foregår inden for andelsboligområdet, er det positivt, at regeringen med dette lovforslag nu søger at reducere de muligheder, der findes for spekulation på området.

Desværre løser lovforslaget ikke alle de problemer, der eksisterer omkring spekulation på andelsboligområdet.

Mindretallet har noteret sig ministeriets præcisering af lovforslagets indvirkning (svaret på spørgsmål 40), men mener at der med L 173 alene gribes ind over for følgende to muligheder for salg af andelsboligforeningsejendomme i spekulationsøjemed:

For det første den mulighed, hvor foreningen opløses, beboerne fraflytter helt eller delvist ejendommen og ejendommen sælges til en investor, der videresælger ejendommen til en ny andelsboligforening. Købsprisen for de nye andelsboliger er markedsprisen, som herefter fremover kan lægges til grund ved videresalg af andelene, jf. at andele i en andelsboligforening kan prisfastsættes efter ejendommens anskaffelsessum.

For det andet den mulighed, hvor ejendommen sælges enten direkte eller gennem en stråmand til de samme andelshavere, som derefter danner en ny andelsboligforening. »Anskaffelsessummen« for ejendommen lægges fremover til grund ved overdragelser af andele. Dette indebærer, at andelshaverne ved videresalg af andelene kan oppebære en langt højere pris end før »overdragelsen« af ejendommen.

Imidlertid gribes der med lovforslaget ikke ind over for den mulighed, at en andelsboligforening opløses (likvideres), hvorefter den sælges til en privat udlejer. Dette kan få negative konsekvenser i form af mere spekulation og højere huslejer – jf. besvarelsen af spørgsmål 41.

På den baggrund har mindretallet stillet et ændringsforslag byggende på, at hele andelsejendomme skal sælges efter det princip, der også gælder, når en enkelt andelsbolig sælges fra en andelshaver til en anden, nemlig reglerne om maksimalpris.

Mindretallet har noteret sig Justitsministeriets umiddelbare afvisning af denne mulighed, idet det skulle være en form for ekspropriation og dermed i strid med grundlovens § 73. Men har også noteret sig Justitsministeriets bemærkning i svaret på spørgsmål 31:

»Det har ikke indenfor de tidsmæssige rammer for besvarelsen af spørgsmålet været muligt at foretage en vurdering af prismaksimeringsregler i lejelovgivningen og forholdet til grundlovens § 73 om beskyttelse af ejendomsretten.«

Mindretallet har derfor stillet ændringsforslag, hvorefter der gennemføres en maksimalpris ved salg af ejendommen.

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

Til § 1

Af *økonomi- og erhvervsministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

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 erhvervsforbuddet]

Af et *mindretal* (S, SF og EL):

2) Efter *nr. 3* indsættes som nyt nummer:

»01. Efter § 6 b indsættes:

»§ 6 c. Ved overdragelsen af en ejendom, der tilhører en privat andelsboligforening, må prisen ikke overstige, hvad værdien af ejendommen den 1. september 2005 kan ansættes til efter § 5, *stk. 2*. Hertil kan tillægges værdien af, hvad forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen, jf. § 5, *stk. 3*, samt værdien af forbedringer og inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, jf. § 5, *stk. 11 og 12*, kan ansættes til. Pisen i 1. pkt. reguleres herefter årligt pr. 1. januar, første gang i 2006, efter udviklingen i Danmarks Statistiks samlede forbrugerprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører.«

[Fastsættelse af et maksimum af den pris en andelsboligforening kan sælge ejendommen til]

3) Efter *nr. 5* indsættes som nyt nummer:

»02. I § 11 a indsættes efter »6 b«: », 6 c«.

[Fastsættelse af et maksimum af den pris et boligaktieselskab m.v. kan sælge ejendommen til]

4) Nr. 7 affattes således:

»7. I § 15 indsættes efter stk. 7 som nye stykker:

»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. Den, der overdrager en ejendom i strid med reglerne i § 6 c, jf. § 11 a, 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. 8 bliver herefter stk. 10.«

[Straf for tilsidesættelse af reglerne om maksimalpris ved salg af foreningens ejendom]

5) Efter nr. 7 indsættes som nyt nummer:

»03. I § 16, stk. 3, indsættes efter »§§ 5«: », 6 c«.«

[Købers adgang til at forlange en ulovlig merpris for ejendommen tilbagebetalt]

Af økonomi- og erhvervsministeren, tiltrådt af udvalget:

Til § 2

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

[Præcisering af ikrafttrædelsestidspunkt]

7) 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

Formålet med lovforslaget er at mindske muligheden for, at andelsboligforeninger i spekulationsøjemed opløser deres andelsboligforening og sælger deres ejendom til en ny andelsboligforening. Med lovforslaget undgås det, at de enkelte andelshavere ved salg af hele andelsboligforeningens ejendom til en ny andelsboligforening opnår en økonomisk gevinst ved salget, der er større end den gevinst, de ville have opnået ved salg af de enkelte andele efter andelsboliglovens maksimalprisregler.

Med den nuværende formulering af lovforslaget vil der fortsat være mulighed for at sælge ejendommen til en køber, som driver ejendommen som privat udlejningsejendom.

For også at begrænse antallet af andelsboligforeninger, der sælger ejendommen til en køber, som driver ejendommen som udlejningsejendom, foreslås det, at der indsættes en ny bestemmelse i lovforslaget, hvorefter der fastsættes et maksimum for den pris en andelsboligforening kan sælge ejendommen til.

Det foreslås, at prisen på en andelsboligejendom fastfryses til den pris, som ejendommen maksimalt vil kunne overdrages til efter andelsboliglovens § 5, stk. 2. Der vil hertil kunne tillægges værdien af forbedringer udført på ejendommen, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 3, og værdien af forbedringer og inventar, der er tilpasset eller installeret i lejlighederne, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 11 og 12.

Begrundelsen for at fastsætte datoen til den 1. september 2005 er, at de ejendomme, der ikke i dag har fået foretaget en valuarvurdering, vil kunne nå dette inden den pågældende dato.

Prisen på ejendommen efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, kan efterfølgende alene reguleres efter Danmarks Statistiks forbrugerprisindeks. Dette sker årligt pr. 1. januar, første gang i 2006.

Til nr. 3

Det foreslås, at den i ændringsforslagets § 6 c foreslåede bestemmelse, hvorefter der sættes et maksimum for den pris, som en andelsboligforening højst kan sælge ejendommen til, tillige skal gælde ved overdragelse af en ejendom, der ejes af et boligaktieselskab eller boliganpartsselskab.

Til nr. 4

Det foreslås, at overdragelser i strid med den foreslåede bestemmelse, hvorefter der sættes et maksimum for den pris, en andelsboligforening må sælge ejendommen til, jf. ændringslovforslagets § 6 c, kan straffes med bøde eller fængsel idtill 4 måneder.

Den foreslåede straffebestemmelse svarer til den straffebestemmelse, som er foreslået i forhold til overdragelse af en ejendom i strid med reglerne i lovforslagets § 1, nr. 1 (andelsboliglovens § 2, stk. 2), som indeholder et forbud mod, at en andelsboligforening erhverver en ejendom, der ejes af en andelsboligforening m.v. Efter denne bestemmelse vil den sælger, som overdrager ejendommen, kunne straffes efter bestemmelsen, og ikke den køber, der måtte erhverve ejendommen i strid med reglerne.

Til nr. 5

Det foreslås, at hvis der sker en overdragelse i strid med den foreslåede § 6 c, så kan køberen kræve prisen nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt.

Bestemmelsen svarer til den gældende bestemmelse i andelsboliglovens § 16, stk. 3, hvorefter en køber af en andel i en andelsboligforening, som har betalt for meget for andelen, kan kræve prisen nedsat og en eventuel erlagt overpris tilbagebetalt.

Bestemmelsen har til formål at medvirke til at sikre overholdelsen af den foreslåede § 6 c. Den risiko, der med den foreslåede bestemmelse vil bestå for andelsboligforeningen for, at de kan komme til at skulle tilbagebetale en del af salgssummen for ejendommen til køberen, vil formentlig afholde mange andelsboligforeninger fra at sælge ejendommen til en ulovlig overpris.

Til nr. 6

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, om hvilke omstændigheder, der konkret skal til, før en ejendom er blevet erhvervet af en investor.

Det er hensigten, at det foreslåede erhvervelsesforbud 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 erhvervelsesforbuddet. Det væsentlige er, om der er indgået en bindende aftale inden lovens ikrafttræden. Det præciseres derfor med ændringsforslaget, at erhvervelsesforbuddet 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. 7

Der er tale om en konsekvensændring som følge af ændringsforslag nr. 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) nfm. 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, Tjóðveldisflokkurin og Fólkaflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Folketingets sammensætning

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	52	Enhedslisten (EL)	6
Socialdemokratiet (S)	47	Tjóðveldisflokkurin (TF)	1
Dansk Folkeparti (DF)	24	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	18	Siumut (SIU)	1
Det Radikale Venstre (RV)	17	Fólkaflokkurin (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	Hørings svar 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 hvilken 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
- 31 Spm. om historiske eksempler på indførelse af maksimalprisbestemmelser og hvorfor disse ikke er i strid med grundloven, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 32 Spm. om ministeren er enig i, at nuværende lovgivning på andelsboligområdet medfører en reduktion af prisen ved salg og hvorfor dette ikke er grundlovsstridigt, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 33 Spm. om ræsonnementet i svar på spørgsmål 14 kan overføres til den almene sektor, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 34 Spm. om det i forlængelse af svaret på spørgsmål 14 vil være grundlovsstridigt at forbyde almene boligafdelinger at likvidere sig selv, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 35 Spm. om svaret på spørgsmål 14 betyder, at ethvert indgreb på boligmarkedet der påstås at have prisreducerende virkning hævdes at være grundlovsstridigt, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå

- 36 Spm. om uddybelse af svaret på spørgsmål 14, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 37 Spm. om hensigten med lovforslaget udelukkende er at forhindre andelshavere i at sælge og genkøbe deres andelslejlighed, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 38 Spm. om indførelse af maksimalpriser under forudsætning af, at der findes en model som ikke er grundlovsstridig, til økonomi og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 39 Spm. om det spekulative i, at en lejer i 5-års perioden får mulighed for at generhverve sin lejlighed via tilbudspligten, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 40 Spm. om ministeren vil bekræfte, at der også fremover vil være mulighed for investor, at spekulere i opkøb af andelsboliger, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 41 Spm. om man kan aftale sig ud af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 42 Spm. om statistikker over, hvor mange ejendomme der er blevet videresolgt til nye andelsboliger, til økonomi og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 43 Spm. om hvorledes lovforslaget vil lukke hullet fremover, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 44 Spm. om hvordan ministeren vil følge udvikling på området fremover, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 45 Spm. om oversendelse af talepapir fra samrådet den 9/6-05 om samrådsspørgsmål A, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 46 Spm. om kommentar til artiklen "Priser på private udlejningsboliger" af 9/6-05 fra Ritzaus Bureau, og ministerens svar herpå
- 47 Spm. om anmodning til Justitsministeriet om at udarbejde et uddybende notat om grundlovmæssigheden af tilsvarende indgreb, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 48 Spm. om oversendelse af oversigt over domspraksis som begrunder Justitsministeriets vurdering af indgreb om maksimalpriser, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 49 Spm. om uddybelse af spørgsmål 31, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 50 Spm. om en ejendom i juridisk forstand betragtes som værende tom, når den overgår fra at være andelsbolig til privat udlejningsejendom, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 51 Spm. om status for salg af andelsboligejendomme et år efter lovens ikrafttræden, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå

Oversigt over samrådsspørgsmål vedrørende L 173

Samråds- spm.nr.	Titel
A	Samrådssp. om redegørelse for lovforslagets indhold og uddybelse af besvarede spørgsmål, til økonomi- og erhvervsministeren

Ni af udvalgets spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren og dennes svar herpå

Spørgsmål og økonomi- og erhvervsministerens svar herpå er optrykt efter ønske fra udvalget.

Spørgsmål 14

Der bedes udarbejdet et notat – evt. via justitsministeriet – hvori det ekspropriative beskrives ved at ændre via lovgivning en på reguleringsmekanismen i prisudviklingen for en andelsbolig under forudsætning af, at det vil betyde en lavere prisudviklingstakt. Spørgsmålet bedes sammenholdt med det indgreb, der skete i lovforslag nr. L 78 (Husordenssager) fra folketingsåret 2003-2004. Her blev der grebet ind lovgivningsmæssigt overfor »pludselige huslejespring«, hvilket betød at investor fremover ville få en lavere prisudvikling. På denne baggrund ønskes redegjort for hvori forskellen ligger, set i forhold til ekspropriation.

Svar:

Jeg forstår spørgsmålet således, at der i forhold til grundlovens § 73 om beskyttelse af ejendomsretten ønskes en beskrivelse af forskellen mellem på den ene side et forslag om, at der fastsættes en maksimalpris ved salg af hele andelsboligforeningsejendomme, som fremover kun skal reguleres efter forbrugerprisindekset samt forbedringer (jf. herved spm. 6) og på den anden side L 78 fra folketingsåret 2003-04 om ændring af lov om leje m.v. (husordenssager). »§ 73. Ejendomsretten er ukrænkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning.«

Enhver ejer af rettigheder over fast ejendom er omfattet af beskyttelsen. Ejeren kan være en privat person, et selskab eller f.eks. en offentlig myndighed.

Det er i den forfatningsretlige litteratur og praksis almindeligt antaget, at afgørelsen af, om indgreb i en beskyttet rettighed har karakter af ekspropriation, må bero på et samlet skøn over indgrebets beskaffenhed. Som momenter, der må tillægges vægt ved udøvelsen af dette skøn, peges navnlig på indgrebets formål, i hvilken grad indgrebet er generelt eller konkret, herunder om det rammer mange eller få, indgrebets intensitet, om indgrebet angår en aktuel eller fremtidig råden, om indgrebet går ud på at overføre rettigheder fra den hidtidige ejer til en ny eller på tilintetgørelse af denne råden, og indgrebets begrundelse.

Indførelse af en maksimalpris ved salg af en samlet andelsboligforeningsejendom vil indebære en væsentlig prisreduktion i forhold til den pris, som ville kunne opnås ved salg af ejendommen i dag, hvor der ikke er nogen maksimalprisregulering på salg af hele ejendomme.

Spørgsmålet om indførelse af en bestemmelse om, at maksimalpriserne gælder ved et samlet salg af hele andelsboligforeningens ejendom, har været forelagt for Justitsministeriet, som har meddelt, at en sådan bestemmelse (svarende til et prisloft) rejser alvorlig tvivl i forhold til grundlovens § 73 om beskyttelse af ejendomsretten, jf. herved besvarelsen af spørgsmål nr. 6.

I forhold til spørgsmålet om L 78 fra folketingsåret 2003-04 og dette lovforslags forhold til grundlovens § 73 har Socialministeriet oplyst følgende, som jeg kan henholde mig til:

»Den del af L 78, der blev vedtaget som lov nr. 470 af 9. juni 2004, og som gennemfører en ændring af boligreguleringslovens lejefastsættelsesregler med henblik på at begrænse mulighederne for at varsle lejeforhøjelser i pludselige spring, vurderes ikke at udgøre et ekspropriativt indgreb.

Med de vedtagne ændringer er der indført regler, der har til hensigt at tilskynde udlejere af nærmere bestemte ejendomme, hvor afkastet fastsættes efter en særregel i boligreguleringsloven, til løbende at ajourføre lejen. I tilfælde hvor udlejeren regelmæssigt tilpasser lejeniveauet til de relevante lejefastsættelsesregler, medfører lovændringen ikke økonomiske konsekvenser for udlejer ved at forringe indtjeningsgrundlaget.

Kun i de tilfælde, hvor huslejeniveauet ikke er blevet ajourført kontinuerligt, og hvor der som følge heraf er opstået en ikke ubetydelig huslejereserve (en uudnyttet adgang til at opkræve lovlig leje), er der fastsat nærmere grænser for, hvor store huslejestigninger de berørte lejerne skal acceptere. For en udlejer i denne situation kan der blive tale om, at lejeniveauet i en periode - mens lejen bringes op til den lovlige grænse - ikke svarer til det niveau, der ellers ville kunne være opkrævet efter lejefastsættelsesreglerne.

Det er opfattelsen, at denne regulering i forhold til udlejers mulighed for frit at råde over sin ejendom udgør et indgreb af begrænset intensitet.«

Som det fremgår af ovenstående, skal der i forhold til grundlovens § 73 foretages en konkret vurdering af omstændighederne i sagen. Det er denne vurdering, der medfører, at det i spørgsmål 6 nævnte forslag indebærer et problem i forhold til grundlovens § 73, mens L 78 vurderes at være uproblematisk.

Der kan i øvrigt ikke angives alternative reguleringsmuligheder i forhold til prisfastsættelse af hele ejendomme (prisloft), som ikke rejser alvorlig tvivl i forhold til grundlovens § 73.

Spørgsmål 23:

Ad svaret på spørgsmål 15 bedes ministeren oplyse hvorfor der er denne forskel i valuarvurderingen. Hvilket belæg er der for at valuar anvender en så forskellig prisfastsættelse hvis ejendommene ikke er beboet? Er det ikke de samme principper, en valuar skal lægge til grund for vurderingen?

Svar:

Andelsboliglovens prisfastsættelsesregler finder ikke anvendelse, når en andelsboligforening beslutter sig for at sælge hele andelsboligforeningsejendommen (likvidation). Det vil sige, at ejendomme frit kan sælges til den pris, som en investor er villig til at betale.

Der er således, som det fremgår af besvarelsen af spørgsmål 15, ikke noget krav i lovgivningen om, at salget af en ejendom tilhørende en privat andelsboligforening skal foretages på baggrund af en valuarvurdering.

I eksemplet i svaret på spørgsmål 15 var ejendommens værdi fastsat ved en valuarvurdering til 10,5 mio. kr. Mens foreningen fik tilbudt 33 mio. kr. for ejendommen af en investor.

I de tilfælde hvor andelsboligforeningen skal opgøre sin formue, kan valuarvurderingen anvendes som en af flere metoder. Når en andelsboligforening vælger en valuarvurdering, tager denne afsæt i en vurdering af prisen for en tilsvarende udlejningsejendom med en ledig lejlighed. Valuarerne lægger således de samme principper til grund for vurderingen. Hermed opnås den sammenkobling mellem prisdannelsen på andelsboligforeningsejendomme og tilsvarende udlejningsejendomme, som netop er hensigten at fastholde med dette lovforslag.

Spørgsmål 30:

Er det ministerens opfattelse, at hvis ikke dette indgreb kom, så ville den i ministerens notat omtalte model 3 gribe om sig. Altså salg af andelsboligforening til stråmand for igen at købe andelsboligforeningen tilbage igen?

Svar:

Det er regeringens opfattelse, at hvis vi ikke griber ind over for andelsboligforeningernes salg af ejendomme, så vil salgene formentlig eskalere.

Som det fremgår af det notat af 17. maj 2005, som Skatteministeriet, Socialministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet har udarbejdet, om salg af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger, tegner analysen et billede af, at den mest udbredte variant af de omhandlede salg er den, hvor en andelsboligforening sælger sin ejendom til en investor, som sælger videre til en ny andelsboligforening (jf. herved den i notatet omtalte variant 2).

Som det endvidere fremgår af notatet, har man ikke kendskab til, at den i notatet omtalte variant 3 er gennemført i praksis. Variant 3 er den model, hvorefter andelsforeningen opløses og foreningens ejendom sælges – evt. via en stråmand – til de samme andelshavere, som derefter danner en ”ny” andelsboligforening. Det er som omtalt i notatet muligt, at denne variant af domstolene ville blive betragtet som omgåelse af andelsboliglovens maksimalprisbestemmelser.

Det er ikke muligt at forudse, om en mulig omgåelsesbetragtning er nok til at afholde andelsboligforeningerne fra at anvende varianten i praksis. Det vurderes dog, at variant 3 vil finde udbredelse i praksis, hvis der ikke gribes ind overfor salgene af andelsboligforeningsejendommene.

Spørgsmål 31:

Ministeren bedes indhente Justitsministeriets svar på følgende spørgsmål:

Findes der historiske eksempler på, at der på boligmarkedet er indført maksimalprisbestemmelser eller andre prisreducerende foranstaltninger. Hvorfor er disse i givet fald ikke i strid med grundloven?

Svar:

Justitsministeriet har oplyst følgende, som jeg kan henholde mig til:

»Det har ikke indenfor de tidsmæssige rammer for besvarelsen af spørgsmålet været muligt at foretage en vurdering af prismaksimeringsregler i lejelovgivningen og forholdet til grundlovens § 73 om beskyttelse af ejendomsretten.

Justitsministeriets vurdering af, om et indgreb har ekspropriativ karakter, beror på et samlet skøn over indgrebets beskaffenhed. Det vil sige, at vurderingen af, om der kan være tale om ekspropriation, er knyttet til omstændighederne inden for det enkelte område, således at det forhold, at fastsættelse af maksimalpriser mv. under visse omstændigheder kan udgøre ekspropriation, ikke er ensbetydende med, at anden lovgivning om fastsættelse af maksimalpriser og lignende vil udgøre ekspropriation.

Når Justitsministeriet - som anført i besvarelsen af spørgsmål nr. 14 - har fundet, at fastsættelse af en maksimalpris som omhandlet i denne besvarelse rejser alvorlig tvivl i forhold til grundlovens § 73, er der bl.a. lagt vægt på, at der ikke er nogen regulering i dag af prisdannelsen for samlet salg af ejendomme af den omhandlede karakter, og at indførelsen af det i besvarelsen af spørgsmål nr. 14 omtalte prisloft i visse tilfælde kunne medføre en endog meget væsentlig prisreduktion i forhold til den pris, der kan opnås i dag.

Som anført kan denne vurdering ikke uden videre overføres til maksimalprisregulering mv. inden for andre lovgivningsområder, da vurderingen af forholdet til grundlovens § 73 som nævnt bl.a. beror på en række omstændigheder knyttet til det enkelte område.«

Spørgsmål 37:

Kan ministeren bekræfte, at hensigten med lovforslaget udelukkende er at forhindre andelshavere i at sælge og genkøbe deres andelslejlighed?

Svar:

Jeg forstår spørgsmålet således, at der spørges til, om hensigten med lovforslaget udelukkende er at forhindre andelsforeninger i at opløse sig selv og sælge foreningens ejendom direkte eller gennem en stråmand til de *samme* andelshavere, som derefter danner en »ny« andelsboligforening, jf. herved den tredje variant af salg af andelsboligforeningsejendomme omtalt i pkt. 2 i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Jeg kan ikke bekræfte, at hensigten med lovforslaget udelukkende er at forhindre en udbredelse af denne variant, men lovforslaget sigter også bredere, idet det også dækker den situation, hvor andelsboligforeninger i spekulationsøjemed opløser deres andelsboligforening og sælger deres ejendom til en ny andelsboligforening med nye medlemmer.

Lovændringen vil medføre, at en ejendom, som sælges af en andelsboligforening, ikke kan erhverves af en privat andelsboligforening inden for en periode på 5 år efter foreningens salg af ejendommen. Dermed sikres det, at andelsboliger fortsat er koblet til markedet for private udlejningsejendomme, og at forholdsvis prisbillige andelsboliger ikke overgår til at være dyre andelsboliger.

Spørgsmål 39:

Ministerens bedes redegøre for, hvori det spekulative består i, at en lejer i 5-års perioden får mulighed for at kunne erhverve sin lejlighed via tilbudspligten til samme pris som en investor kan erhverve lejligheden/ejendommen.

Svar:

Spørgsmålet synes at forudsætte, at lovforslaget udformes således, at lejere i en udlejningsejendom, som er omfattet af lovforslagets 5-årige erhvervsforbud, skal gives adgang til at erhverve egne lejligheder til en samlet pris, som svarer til den pris, som kan opnås ved salg af lejlighederne/ejendommen til tredjemand.

Der er for så vidt ikke noget spekulativt i at lejere af en udlejningsejendom kan erhverve denne som en andelsboligejendom til markedsprisen. Det svarer til gældende regler om tilbudspligt.

Spekulationsproblematikken opstår imidlertid i de situationer, som lovforslaget tilsigter at imødegå. Når lejerne er identiske – helt eller delvist – med de tidligere andelsbolighavere, og dermed har ret til at tilbageerhverve ejendommen som andelsboligforening, opstår muligheden for via en stråmand at få opskrevet værdien af andelsboligerne til en pris, der langt overstiger den, der lovligt kan fastsættes for en andelsbolig. Dette hænger sammen med at prisen kan fastsættes helt frit og herefter lægges til grund ved værdiansættelsen af de enkelte andelsboliger, som herefter sælges enkeltvis. Hermed spekuleres i omgåelse af andelsboliglovens prismaksimeringsregler.

Suspensionen af tilbudspligten i en femårs periode i den pågældende ejendom er en enkel metode til at undgå dette lukkede spekulationskredsløb.

Spørgsmål 40:

Kan ministeren bekræfte, at der også fremover - efter en vedtagelse af det foreliggende lovforslag - vil være mulighed for at investorer m.v. kan spekulere i opkøb af andelsboligforeninger?

Svar:

Det er ikke min opfattelse, at der - efter en vedtagelse af det foreliggende lovforslag - vil være mulighed for, at investorer m.v. kan spekulere i opkøb af andelsboligforeninger.

Med L 173 gribes der ind overfor følgende to muligheder for salg af andelsboligforeningsejendomme i spekulationsøjemed. For det første den mulighed, hvor foreningen opløses, beboerne fraflytter helt eller delvist ejendommen og ejendommen sælges til en investor, der videresælger ejendommen til en ny andelsboligforening. Købsprisen for de nye andelsboliger er markedsprisen, som herefter fremover kan lægges til grund ved videresalg af andelene, jf. at andele i en andelsboligforening kan prisfastsættes efter ejendommens anskaffelsessum.

For det andet den mulighed, hvor ejendommen sælges enten direkte eller gennem en stråmand til de samme andelshavere, som derefter danner en ny andelsboligforening. »Anskaffelsessummen« for ejendommen lægges fremover til grund ved overdragelser af andele. Dette indebærer, at andelshaverne ved videresalg af andelene kan oppebære en langt højere pris end før »overdragelsen« af ejendommen.

Andelsboliglovens normale prisfastsættelsesregler ved salg af enkeltandele finder som bekendt ikke anvendelse, når en andelsboligforening beslutter sig for at sælge hele andelsboligforeningsejendommen (likvidation). Samtidig er priserne på ejendommen løsrevet fra priserne på en tilsvarende udlejningsejendom, når ejendommen igen »opstår« som andelsboligejendom. Dette sammenholdt med, at den overtagende andelsboligforening i dag kan bruge ejendommens anskaffelsessum som udgangspunkt for prisfastsættelsen betyder, at billige andelsboliger overgår til at være dyre andelsboliger i de to situationer.

Med L 173 vil investor være tvunget til at drive ejendommen som udlejningsejendom i 5 år, førend han kan sælge ejendommen til en ny andelsboligforening. I forhold til den anden situation er andelshaverne tvunget til at blive boende som lejere i 5 år, førend de igen kan overtage ejendommen igen som andelshavere. 5 år er en ganske lang periode at vente, der gør, at det ikke længere vil være økonomisk attraktivt for såvel andelshavere som investorer at bruge de to modeller skitseret ovenfor.

Jeg skal i øvrigt henvise til min besvarelse af spørgsmål 16, hvoraf det fremgår, at i de almindelige tilfælde, hvor en andelsboligforening opløses og ejendommen sælges til en investor, vil investor i de første 5 år kun kunne drive ejendommen som udlejningsejendom inden for rammerne af huslejereguleringen. Den pris, som investor fremover vil være indstillet på at tilbyde andelsboligforeninger for deres ejendom, vil således afspejle investorens lavere indtjeningsmulighed på ejendommen efterfølgende.

Spørgsmål 41:

Ministeren bedes oplyse, om man, når der bliver lavet en lejekontrakt mellem den nye ejer af en ejendom og den nye lejer (den tidligere andelshaver), kan bringe boligreguleringslovens § 5, stk. 2 i anvendelse under forudsætning af lejers samtykke. Med andre ord om udlejer og lejer kan aftale sig ud af Brl. § 5, stk. 2, selv om lejligheden ikke er tom?

Svar:

Jeg forstår spørgsmålet således, at det ønskes oplyst, om der imellem den nye ejer af en tidligere andelsboligejendom og en lejer, som tidligere var andelshaver i ejendommen, kan indgås en lejeaftale i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, tager sigte på en situation, hvor en udlejer i forbindelse med, at en bolig er blevet ledig, gennemfører forbedringer i det omfang, der er fastlagt i § 5, stk. 2. Herefter kan udlejeren indgå en lejeaftale, hvor lejen i henhold til § 5, stk. 2, fastsættes efter det lejedes værdi i stedet for som omkostningsbestemt leje med et forbedringstillæg.

Det bærende hensyn i ordningen er, at anvendelsen af § 5, stk. 2, kun kan finde sted i forbindelse med indgåelsen af en lejeaftale og ikke i lejeperioden. Lejeren kan således ikke risikere, at udlejeren i lejeperioden udfører en gennemgribende modernisering af lejemålet og derefter forhøjer lejen til det lejedes værdi. Det afgørende moment er dermed, at lejeren er frit stillet i forhold til, om han vil acceptere lejeaftalen, som er baseret på vilkårene i § 5, stk. 2.

Bestemmelsen forholder sig ikke udtrykkeligt til en situation, hvor det er en tidligere andelsbolig, som overgår til udlejning på de vilkår, der fremgår af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Der findes så vidt Socialministeriet er bekendt ingen afgørelse fra huslejenævn eller boligret, som tager stilling til, om bestemmelsen kan anvendes i denne situation.

Da der imidlertid er tale om en udlejningssituation, hvor parterne står frit i forhold til at acceptere de vilkår, der udlejes på, må det antages, at ordningen vil kunne finde anvendelse i denne situation.

Det skal samtidig bemærkes, at der i forbindelse med overdragelsen af ejendom tilhørende en andelsboligforening til en investor som privat udlejningsejendom nødvendigvis må indgå som et element i den samlede overdragelsesaftale, hvorledes vilkårene for de andelshavere, der forbliver i ejendomme som lejere, skal være, herunder om der for gennemgribende moderniserede lejemål vil blive tale om udlejning efter § 5, stk. 2. De pågældende tidligere andelshavere, som forbliver i ejendommen, vil således kunne tage stilling til, om lejeaftalen skal indgås i henhold til § 5, stk. 2.

Spørgsmål 43:

Ministeren skriver i sin pressemeddelelse, at »I den seneste tid har flere og flere andelsboligforeninger spekuleret i at opløse sig selv og sælge deres ejendom til en langt højere pris, end de kan få efter andelsboliglovens prisregler«. Hvordan vil ministeren, med det foreliggende lovforslag, sikre at det ikke vil fortsætte i betydeligt omfang fremover?

Svar:

Som det fremgår af lovforslaget, har der gennem de senere år været en stigende tendens til, at andelsboligforeninger opløser sig selv og sælger ejendommen til en pris, der er langt over den pris, der kan opnås efter andelsboliglovens maksimalpriser. Dermed overgår prisbillige andelsboliger til at være dyre enten leje- eller andelsboliger.

Ved overdragelse af private andelsboliger gælder der efter andelsboliglovens § 5 en øvre grænse for den pris, en andelshaver må sælge sin andel i andelsboligforeningen til. Maksimalprisreglerne i andelsboligloven er koblet til priserne på det private udlejningsmarked. Som følge af huslejereguleringen er priserne på især ældre andelsboliger betydeligt lavere end markedsprisen på tilsvarende ejerboliger.

Når en andelsboligforening beslutter sig for at sælge hele andelsboligforeningsejendommen (likvidation), finder andelsboliglovens prisfastsættelsesregler imidlertid ikke anvendelse. Det vil sige, at ejendommen kan sælges til den pris, en investor er villig til at give.

Formålet med dette lovforslag er at sætte en stopper for muligheden for, at andelsboligforeninger i spekulationsøjemed opløser deres andelsboligforening og sælger deres ejendom til en ny andelsboligforening eventuelt med samme medlemmer. Lovændringen vil medføre, at en ejendom, som sælges af en andelsboligforening, ikke kan erhverves af en privat andelsboligforening inden for en periode på 5 år efter foreningens salg af ejendommen. Derved sikres det, at andelsboliger fortsat er koblet til markedet for private udlejningsejendomme, og at forholdsvis prisbillige andelsboliger ikke overgår til at være dyre andelsboliger.

Med lovforslaget undgås det, at de enkelte andelshavere ved salg af hele andelsboligforeningens ejendom til en ny andelsboligforening eller en andelsboligforening med samme medlemmer som tidligere opnår en økonomisk gevinst ved salget, der er større end den gevinst, de ville have opnået ved salg af de enkelte andele efter andelsboliglovens maksimalprisregler.