

Folketingets Boligudvalg

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN**

Vedlagt fremsender jeg i 5 eksemplarer høringsnotat vedrørende forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (salg af private andelsboligforeningsejendomme) (L 173).

3. juni 2005

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Med venlig hilsen

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr. 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Bendt Bendtsen

3. juni 2005

Høringsnotat til Folketingets Boligudvalg vedrørende forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Salg af private andelsboligforeningsejendomme) (L 173).

Lovforslaget har været sendt i høring den 31. maj 2005 med svarfrist den 1. juni 2005 hos de organisationer, ministerier og styrelser, som er nævnt sidst i notatet.

Der er modtaget svar fra:

Advokatfirmaet Delacour, Advokatrådet, Andelsboligforeningerne Fællesrepræsentation, BAT-kartellet, Byggesocietetet, Dansk Ejendomsmæglerforening, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Finansrådet, Forbrugerrådet, Forsikring og Pension, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, Lejernes Landsorganisation, Præsidenten for Vestre Landsret, Realkreditrådet, Skatteministeriet og Skov- og Naturstyrelsen.

Høringssvarene vedlægges.

Med lovforslaget foreslås indført en regel i andelsboligloven, der for det første forbyder, at en andelsboligforening kan købe en ejendom, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab, og for det andet suspenderer reglerne om tilbudspligt i kapitel XVI i lov om leje for ejendomme, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab. Derudover foreslås det, at overdragelser i strid med forbuddet kan straffes med bøde eller fængsel i indtil 4 måneder.

Lovforslaget skal sikre, at en andelsboligforeningsejendom i en 5-årig periode hverken kan sælges direkte til en ny andelsboligforening eller til en investor som videresælger ejendommen til en ny andelsboligforening eventuelt med samme medlemmer som tidligere. 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.

Generelt

Hovedparten af de hørte myndigheder og organisationer støtter lovforslaget fuldt ud, og er positive overfor, at der gribes ind over for spekulative salg af private andelsboligforeningsejendomme.

Enkelte myndigheder og organisationer giver udtryk for, at det ikke har været muligt at afgive høringssvar indenfor den korte høringsfrist, og forbeholder sig ret til efterfølgende at komme med bemærkninger.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) anfører, at udviklingen på området fortsat bør følges tæt, og at eventuelle ”smuthuller” skal lukkes, hvis sådanne opstår.

Kommentar

Det er hensigten, at man vil følge udviklingen meget nøje og at man vil gribe ind, hvis der senere viser sig behov for yderligere regulering.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) anfører endvidere, at lovforslaget i sin nuværende udformning udelukker, at en andelsboligforening vil kunne erhverve en anden andelsboligforeningsejendom med henblik på sammenlægning af de to foreninger, idet den forening, der erhverves af den anden per definition altid vil have været ejet af en andelsboligforening inden for de seneste 5 år. ABF foreslår på denne baggrund, at der indføres mulighed for, at to andelsboligforeninger, der er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse eller har fælles friarealer, kan sammenlægges, når begge andelsboligforeninger har ejet ejendommen i 5 år.

Kommentar

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser, at der i 5-årsperioden ikke gyldigt vil kunne ske erhvervelser som led i en sammenlægning af flere andelsboligforeninger og det har således ikke været hensigten med lovforslaget at begrænse muligheden for at sammenlægge andelsboligforeninger udover den 5-årige periode. Økonomi- og Erhvervsministeriet kan derfor tilslutte sig forslaget fra ABF.

Der vil blive fremsat ændringsforslag, som muliggør sådanne fusioner under de nævnte kriterier.

Advokatfirmaet Delacour stiller spørgsmål til forståelsen af ikrafttrædelsesbestemmelsen. Mere konkret stilles spørgsmål til hvilke omstændigheder, der konkret skal til, før en ejendom er blevet erhvervet af en investor.

Dansk Ejendomsrådgiverforening anfører, at det bør fremstå klart af ikrafttrædelsesbestemmelsen, at aftaler om erhvervelse af ejendomme, der er eller har været ejet af en andelsboligforening, kun bliver ramt af

bestemmelserne, såfremt aftalen er indgået efter ændringsforslagets ikrafttrædelse.

Kommentar

Det er tilsigtet med ikrafttrædelsesbestemmelsen, at det foreslåede erhvervsforbud i andelsboliglovens § 2, stk. 2, skal finde anvendelse fremover, således at ejendomme, der allerede er blevet overdraget inden lovens ikrafttræden - uanset overtagelsestidspunktet - ikke omfattes af erhvervsforbudet. Det væsentlige er, om der er indgået en bindende aftale om salg af ejendommen inden lovens ikrafttræden.

Der vil blive fremsat ændringsforslag, som præciserer ikrafttrædelsesbestemmelsen.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører endvidere, at der i de almindelige bemærkninger er en sproglig fejl i punkt 3, 4. afsnit, og at der i forslaget § 1, nr. 7, burde have stået stk. 6.

Kommentar

Det er korrekt, at der i punkt 3, 4. afsnit, 1. linje, burde have stået: ” Der foreslås endvidere indført et forbud mod, at ejendommen inden for samme 5-årsperiode kan erhverves af et boligaktie- eller boliganpartsselskab omfattet af andelsboliglovens kapitel III.” Det er imidlertid ikke muligt at ændre i bemærkningerne til et fremsat lovforslag.

Årsagen til, at der i lovforslagets § 1, nr. 7, står stk. 8, er, at der er taget højde for ændringerne i lovforslag nr. L 117, som blev vedtaget den 24. maj 2005.

Finansrådet opfordrer til, at det overvejes, om forbudet mod at erhverve en andelsboligforeningsejendom også skal gælde for eksisterende boligaktie- og boliganpartsselskaber, der ønsker at erhverve en sådan ejendom.

Endvidere opfordrer *Finansrådet og Lejernes Landsorganisation* til, at det overvejes, hvordan de lejere, som i 5-årsperioden er flyttet ind i en ejendom, sikres oplysninger om, at tilbudspligten for en periode er suspenderet.

Kommentar

Lovforslaget indeholder allerede et forbud mod, at en andelsboligforeningsejendom kan erhverves af et boligaktie- eller boliganpartsselskab, jf. lovforslagets § 1, nr. 4. Baggrunden for bestemmelsen er den, at boligaktie- og boliganpartsselskaber også er karakteriseret ved at være undergivet maksimalprisbestemmelser.

Det vil være en ekstra byrde for udlejer, hvis denne pålægges pligt til i forbindelse med indgåelse af en lejeaftale skulle oplyse om, at tilbudspligten efter lejeloven i en periode er suspenderet.

Hertil kommer, at spørgsmålet om tilbudspligt næppe vil indgå i lejerens overvejelser om, hvorvidt han vil indgå aftale om lejemålet.

Kommentarerne har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

Realkreditrådet peger på, at lovforslaget ikke hindrer, at en andelsboligforening, der ejer en ejendom, som ville kunne opdeles i ejerlejligheder, sælger ejendommen til et selskab, som ejes af andelshaverne. Efter salget opdeler selskabet ejendommen i ejerlejligheder med en gevinst til følge. Der spørges til, om en sådan transaktion er indgået i overvejelserne i forbindelse med udarbejdelsen af lovforslaget.

Kommentar

De andelsboligejendomme, der har anvendt Århus-modellen hidtil, er typisk ejendomme, der ikke har kunnet opdeles i følge ejerlejlighedsloven, da deres opførsel er påbegyndt før 1. juli 1966. Antallet af tidligere udlejningsejendomme opført efter juni 1966, og som nu ejes af en andelsboligforening må anses for at være meget begrænset. Det hænger sammen med, at de ejendomme, der lovligt har kunnet opdeles i ejerlejligheder (ejendomme fra 1966 og frem) må formodes allerede at være blevet opdelt, medens de var udlejningsejendomme. Det, at en udlejer opdeler ejendommen i ejerlejligheder, udløser således ikke tilbudspligt efter lejelovens regler.

Hovedtrækkene i Realkreditforeningens model er, at en andelsboligforening beslutter sig for at likvidere foreningen og sælge ejendommen til et til et formål stiftet selskab, som ejes af andelsboligforeningens medlemmer. Efter salget opdeler selskabet ejendommen i ejerlejligheder.

På det foreliggende grundlag er det vurderingen, at man ikke lovligt vil kunne gennemføre en sådan konstruktion, hvis de tidligere andelshavere bliver boende i ejendommen efter salget. Det skyldes, at der i 1994 blev indsat et forbud i andelsboligloven mod at etablere forskellige boligfællesskaber, fx. boligaktieselskaber eller anpartsselskaber, hvortil der er knyttet en brugsret til alle eller nogle af beboelseslejlighederne i fællesskabets ejendom.

Såfremt andelsboligforeningen opløser sig selv og sælger til en investor eller et selskab og fraflytter ejendommen, vil investor/selskabet efterfølgende kunne opdele ejendommen i ejerlejligheder.

Der er et stort antal andelsboligforeninger, som ejer en ejendom, som er opført efter 1980. Sådanne ejendomme vil i givet fald kunne sælges til en investor eller et selskab, som efterfølgende opdeler ejendommen i ejerlejligheder. Det er en forudsætning herfor, at beboerne fraflytter ejendommen, jf. ovenfor. Endvidere gør der sig det særlige gældende, at mange af

disse andelsboligforeninger er opført med offentlig støtte, som formentlig vil skulle tilbagebetales, hvis andelsboligforeningen sælger ejendommen..

Endvidere gør *Realkreditrådet* i et supplerende høringssvar opmærksom på, at lovforslaget indeholder en hindring for, at der i tagboliger, der etableres i medfør af de nye tagboligregler i ejerlejlighedsloven, kan købes af en andelsboligforening.

Kommentar:

Med lov nr. 488 af 9. juni 2004 blev det ved en ændring af ejerlejlighedsloven muligt at opdele bygninger i ejerlejligheder uanset bygningens opførelsetidspunkt, hvis bygningen tilføres tagboliger. Tagetagen kan udlægges som selvstændige ejerlejligheder til beboelse eller som én ejerlejlighed indeholdende private udlejningsboliger eller andelsboliger.

Det er korrekt, at det fremsatte lovforslag ikke tager højde for en situation, hvor en andelsboligforening sælger tagetagen fra efter de særlige regler, som blev gennemført forrige sommer. Dette har ikke været hensigten med lovforslaget.

Det anførte giver anledning til, at der vil blive fremsat et ændringsforslag til den foreslåede § 2, stk. 2, i andelsboligloven, således at der vil kunne ske frasalg af en andelsboligforenings tagetage til en andelsboligforening.

Lejernes Landsorganisation (LLO) finder, at lovforslaget er skadeligt og misvisende. LLO finder, "at forslaget åbner en ladeport for, at private developere og smarte spekulanter går på en usmagelig strandhugst i andelsboligsektoren med henblik på at omdanne billige andelsboliger til dyre private udlejningslejligheder".

På den baggrund foreslår LLO, at der indføres beskatning af den kapitalgevinst, som andelshavere opnår ved at sælge ejendommen til en privat investor. Endvidere foreslås en ændring af andelsboliglovens maksimalprisbestemmelser, således at andelskronen kun kan stige i takt med udviklingen i forbrugerpriserne.

Kommentar

Det er ikke muligt i loven at forbyde en andelsboligforening at opløse sig selv og sælge ejendommen. Der kan være gode grunde til, at en andelsboligforening ønsker at lade sig opløse, foreningen kan f.eks. være økonomisk insolvent. Derfor er det nødvendigt fortsat at have mulighed for at sælge til en privat udlejer.

De lejeaftaler, som indgås i de solgte ejendomme, vil skulle indgås under iagttagelse af lejelovgivningens regler, og de vil dermed være omfattet af den generelle lejerbeskyttelse, der ligger i dette regelsæt.

En skattemæssig løsning har været drøftet i forbindelse med behandlingen af SF's beslutningsforslag nr. B 43 om indførelse af avanceskat på andelsboliger, der sælges i spekulationsøjemed. Der er flere grunde til, at regeringen ikke kan støtte en skattemæssig løsning. Der henvises til forhandlingerne i Folketinget ved behandlingen af forslaget.

Forslaget om at erstatte andelsboliglovens nugældende prisfastsættelsesregler med en regulering efter forbrugerindeks kan ikke støttes, da det vil ændre grundlæggende ved de nugældende prisfastsættelsesmetoder, som tager udgangspunkt i værdien af ejendommen som udlejningsejendom, og dermed også følger udviklingen i priserne på udlejningsejendomme.

Hertil kommer, at det ikke kan afvises, at forslaget indeholder ekspropriative elementer. Der vil formentlig være foreninger, som ville opleve en mindre prisudvikling efter det foreslåede indeks, end de kan opnå efter de gældende regler.

Kommentarerne har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

Høringsparter

Følgende myndigheder og organisationer er hørt over et udkast til lovforslaget:

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Amtsrådsforeningen, BAT-kartellet, Boligselskabernes Landsforening, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Danske Finansieringsselskabers Forening, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Industri, Den Danske Dommerforening, Den Danske Landinspektørforening, Det Centrale Handicapråd, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Finansministeriet, Finansrådet, Forbrugerrådet, Forbrugerstyrelsen, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Forsikring og Pension, Frederiksberg Kommune, HTS – Handel, Transport og Serviceerhvervene, Håndværksrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Jyske Grundejerforeninger, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation, Praktiserende Arkitekters Råd, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Præsidenten for Københavns Byret, Præsidenterne for retterne i Århus, Ålborg, Odense og Roskilde, Realkreditrådet, Skatteministeriet, Skov- og Naturstyrelsen og Socialministeriet.