

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN**

6. juni 2005

Besvarelse af spørgsmål 3 (L 173) stillet af Boligudvalget den 2. juni 2005.

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

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

Spørgsmål 3: Ministeren bedes oplyse, hvilke konsekvenser en bestemmelse om, at maksimalpriserne fremover og på grundlag af en valuarvurdering reguleres efter forbrugerprisindekset vil have for de nuværende andelshavere, herunder konsekvenserne, hvis bestemmelsen gav mulighed for en fornyet ejendomsvurdering hvert 10. år?

Svar:

Forslaget indebærer, at prisen for en andel i en andelsboligforening fremover kun vil kunne fastsættes på baggrund af en valuarvurdering, som løbende reguleres efter forbrugerprisindekset.

Andelsboliger er ligesom lejeboliger en reguleret boligform. I andelsboliglovens § 5 er der fastsat regler for, hvilken pris en sælger af en andelsbolig højst kan beregne sig ved videresalg af andelen. Efter disse regler må prisen på en andelsbolig ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Ved opgørelsen af foreningens formue kan værdien af foreningens ejendom højst ansættes til enten a) anskaffelsesprisen b) den kontante handelsværdi som udlejningsejendom fastsat af en valuar eller c) den seneste offentlige vurdering. Priserne på andelsboliger er således knyttet til priserne for udlejningsejendomme. Der er flere forskellige prisfastsættelsesmetoder at vælge imellem, så andelsboligforeningen har mulighed for at vælge den, som passer bedst til foreningen.

Forbrugerindekset er en årlig regulering, som set over de seneste 5 år er steget gennemsnitligt 2 pct. om året, medens der i samme periode er sket meget store stigninger i priserne på private udlejningsejendomme.

Konsekvenserne af den i spørgsmålet nævnte bestemmelse vil derfor formentlig være, at mange andelshavere over tid vil opleve en mindre udvikling i prisen på andelen, end tilfældet er efter de gældende regler. Andre andelshavere vil endda kunne opleve et egentligt fald i priserne allerede fra tidspunktet for gennemførelsen af den nævnte bestemmelse. Dette vil eksempelvis kunne være tilfældet, hvis en andelsboligforening

har købt ejendommen til en pris, som overstiger handelsværdien som udlejningsejendom. En sådan forening vil ved prisfastsættelsen af andelene med fordel kunne tage udgangspunkt i anskaffelsessummen. Denne mulighed fratages foreningen, hvis der gennemføres en bestemmelse, som nævnt i spørgsmålet.

Hertil kommer, at en valuarvurdering koster penge at få foretaget. Derfor bør det være op til andelsboligforeningen selv at beslutte, om man vil afholde udgifter til en valuar, eller om man vil tage udgangspunkt i en af de andre prisfastsættelsesmetoder, som ikke medfører udgifter for foreningen.

Herudover bemærkes, at hvis det lægges til grund, at en bestemmelse, som nævnt i spørgsmålet, vil medføre et generelt fald i priserne på andelsboliger, så vil det alt andet lige kunne føre til et endnu større pres på sektoren, end der er i dag. Når henses til de problemer, der gennem de senere år har været bl.a. i forhold til at betale penge under bordet ved overdragelse af andelsboliger, findes bestemmelsen problematisk.

Også selv om der i bestemmelsen gives mulighed for en ny valuarvurdering hvert 10 år, så vil den fremtidige udvikling i priserne på andelsboliger formentlig være mindre, end den er i dag. Der henvises i den forbindelse til det ovenfor anførte.

Spørgsmålet om indførelse af en bestemmelse om, at maksimalpriserne gælder ved et samlet salg af hele andelsboligforeningens ejendom, har på grund af bestemmelsens indgribende karakter været forelagt for Justitsministeriet, som har meddelt, at en sådan bestemmelse rejser alvorlig tvivl i forhold til grundlovens § 73 om beskyttelse af ejendomsretten. Den i spørgsmålet nævnte bestemmelse har samme karakter. Jeg vil derfor ikke kunne støtte et eventuelt forslag om at indføre en sådan bestemmelse.