

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN**

10. juni 2005

Besvarelse af spørgsmål 39 (L 173) stillet af Boligudvalget den 9. juni 2005.

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål 39:

Ministeren 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.

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

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.