

ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN

Besvarelse af spørgsmål 40 (L 173) stillet af Boligudvalget den 9. juni 2005.

10. juni 2005

ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

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?

Tlf. 33 92 33 50

Fax 33 12 37 78

CVR-nr 10 09 24 85

oem@oem.dk

www.oem.dk

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 andels-

boligforening. 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.