

TALEPUNKTER

Lukket samråd om Århusmodellen

Bilag 1

Spørgsmål A:

Ministeren bedes redegøre for lovforslagets indhold samt uddybe svarene på de spørgsmål, der er blevet stillet til lovforslaget.

Ministerens svar

I. Redegørelse for lovforslagets indhold

Hvad er Århusmodellen?

- Århus-modellen går kort fortalt ud på, at en andelsboligforening opløser sig selv og sælger hele ejendommen til en væsentlig højere pris, end den de ellers kan opnå ved at sælge de enkelte andele.
- Når en andelsboligforening beslutter sig for at opløse foreningen og sælge hele andelsboligforeningsejendommen, så finder andelsboliglovens prisfastsættelsesregler ikke anvendelse. Det vil sige, at ejendommen frit kan sælges til den pris, investor vil give.
- Der findes ingen regler i andelsboligloven, som kan anvendes over for de nævnte salg.
- Økonomi- og Erhvervsministeriet, Socialministeriet og Skatteministeriet har i fællesskab udarbejdet en analyse af problemstillingen.
- Analysen viser, at modellen er mest udbredt i Århus, hvor der traditionelt er mange små andelsboligforeninger. Analysen konkluderer, at der fortsat kun sker salg i et begrænset omfang og typisk i små ejendomme. Siden 2000 og frem til i dag er der solgt i alt 122 ejendomme med i alt 1063 boliger.
- Der er dog samtidig tale om en stigende tendens, idet 42 ejendomme blev solgt i 2004, og frem til den 1. juni er der i 2005 blevet solgt 22 andelsboligejendomme.

Hvorfor griber regeringen ind?

- Selvom man kunne anføre, at problemet pt. ikke er så omfangsrigt, finder regeringen, at der er behov for at gribe ind. Det skyldes bl.a.:
 - At der ved brug af Århusmodellen reelt sker en omgåelse af andelsboliglovens maksimalpriser, idet andelshaverne hjemtager en langt højere gevinst end hvis de havde solgt andelen på normal vis.
 - At Århusmodellen gør det sværere for mellemindkomstgrupper at skaffe sig en bolig i de større byer. Som følge af Århusmodellen overgår prisbillige andelsboliger i de største byer til at blive dyrere andelsboliger.
 - At meget tyder på, at der er en stigende interesse for modellen. Bl.a. markedsfører en række ejendomsmæglere og advokater modellen målrettet.

Hvad indeholder lovforslaget?

- Analysen tegner et billede af, at den mest udbredte variant er den, hvor en andelsboligforening sælger sin ejendom til en investor, som sælger videre til en ny andelsboligforening.
- Derfor har vi valgt at sætte ind her ved at indføre en bestemmelse i andelsboligloven, så salget af en andelsboligejendom betinges af, at den i fem år kun kan drives som privat udlejningsejendom.
- Dermed forhindrer vi de varianter af Århus-modellen, hvor en andelsboligforening opløser sig selv og opstår igen som andelsboligforening. Det vil sige, at vi lukker for de modeller, hvor andelsboligerne kobles fra prisen på udlejningsejendomme og dermed maksimalprissystemet.
- Forslaget indebærer desuden, at lejelovens regler om tilbudspligt ikke finder anvendelse i den 5-årige periode. Det skyldes, at vi i så fald risikerer omgåelse af forbuddet.
- For at sikre overholdelsen af forbuddet mod erhvervelse af en andelsboligforeningsejendom foreslås det også, at over-

dragelser i strid med forbudet kan straffes med bøde eller fængsel i indtil 4 måneder.

- Lovforslaget træder i kraft dagen efter offentliggørelse i Lovtidende. De aftaler, der vil blive indgået efter ikrafttrædelsen af lovforslaget, bliver således ugyldige.

II. Uddybning af svarene givet til Folketinget.

- Der er siden fremsættelsen blevet stillet en række spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren.
- Spørgsmålene er faldet inden for følgende hovedkategorier:
 1. Spørgsmål om muligheden for at sætte et loft over priserne på salg af andelsboligforeninger.
[Der er tale om spørgsmål 2, 3, 6, 14 og 26]
 2. Spørgsmål om mindretallets rettigheder, når en andelsboligforening likvideres.
[Der er tale om spørgsmål 4 og 5]
 3. Spørgsmål om lovforslagets ophævelse af tilbudspligten i den 5-årige periode.
[Der er tale om spørgsmål 7 og 8]
 4. Spørgsmål om omgåelse af spærrereglen ved oprettelse af et anpartsselskab med andelsbolighaverne som ejere.
[Der er tale om spørgsmål 12]
 5. Spørgsmål vedrørende om lovforslaget vil øge køberinteressen for andelsboligejendomme, idet tilbudspligten ophæves.
[Der er tale om spørgsmål 25]
 6. Spørgsmål vedrørende om problemets kerne ikke snarere er en liberalisering af andelsboligsektoren.
[der er tale om spørgsmål 24]
 7. Spørgsmål om man fraflytter bolig ved salg.
[Der er tale om spørgsmål 28]

8. Spørgsmål om modernisering af private lejeboliger efter lejelovens §5, stk. 2.

[Der er tale om spørgsmål 9,13,20,21 og 22]

9. Spørgsmål om ejendomsbeskatning.

[Der er tale om spørgsmål 10 og 11]

10. Spørgsmål om lovforslaget reelt vil stoppe for opløsning af andelsboligforeninger og salg andelsboligejendomme.

[Der er tale om spørgsmål 16]

Ad 1: Spørgsmål om muligheden for at sætte et loft over priserne på salg af andelsboligforeninger.

- Der har været en række spørgsmål vedrørende muligheden for at lade andelsboliglovens maksimalpriser gælde ved et samlet salg af en andelsboligejendom. I dag er det sådan, at andelsboliglovens prisfastsættelsesregler ikke finder anvendelse, når en andelsboligforening beslutter sig for at sælge hele andelsboligejendommen. Det vil sige, at ejendommen frit kan sælges til den pris, køber er villig til at betale.
- 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.
- Som det fremgår af svaret til spørgsmål 14, mener Justitsministeriet at ”der ikke kan angives alternative reguleringsmuligheder i forhold til prisfastsættelse af hele ejendomme (prisloft), som ikke rejser alvorlig tvivl i forhold til grundlovens §73.”

Ad 2: Spørgsmål om mindretallets rettigheder, når en andelsboligforening likvideres.

- Vedrørende mindretallets rettigheder ved likvidation skal jeg bemærke, at hvis en andelsboligejendom overdrages til en ny ejer, så har de andelshavere, der ikke ønsker at flytte ejendommen, ret til at blive boende i ejendommen

som lejere. Lejeforholdende vil være omfattet af lejelovgivningen.

- For så vidt angår den leje, en udlejer kan beregne sig, afhænger det bl.a. udlejningsejendommens placering i landet og ejendommens alder. Lejelovgivningen hører under socialministerens ressort.
- Det er regeringens holdning, at indførelse af faste regler i en forening, når der stemmes om opløsning, vil være et indgreb i foreningernes selvbestemmelsesret. Og det kan regeringen ikke støtte.
- Hertil kommer, at der kan være gode grunde til, at en forening opløser sig selv og sælger andelsboligforeningens ejendom, f.eks. hvis der ikke er andelshavere, der vil deltage i bestyrelsesarbejdet, eller foreningen er økonomisk insolvent.
- Det virker ikke rimeligt, at der indføres regler, som giver den enkelte andelshaver mulighed for at modsætte sig en ellers fornuftig beslutning om likvidation.

Ad 3: Spørgsmål om lovforslagets ophævelse af tilbudspligten i den 5-årige periode.

- Tilbudspligten suspenderes i 5 år, fordi der i modsat fald er chance for omgåelse af forbuddet om, at en andelsboligforening ikke gyldigt kan erhverve en ejendom, der inden for de sidste 5 år har været andelsboligejendom.
- Hvis der indføres en dispensationsbestemmelse, vil der blive åbnet for, at forbuddet ikke vil gælde konsekvent for alle foreninger.
- Samtidig vil der skulle indføres retningslinier for, hvornår der kan dispenseres, og det vil kræve et administrativt system at give og kontrollere dispensationerne.
- Med de ændringsforslag, der er stillet i forhold til tagetager og fusion mellem andelsboligejendomme mener jeg, at vi har givet de dispensationer, der ville være relevante i forhold til lovforslaget.

Ad. 4: Spørgsmål om omgåelse af spærrereglen ved oprettelse af et anpartsselskab med andelsbolighaverne som ejere.

- Der spørges også til, om det ikke vil være muligt for andelsbolighaverne at omgå forbuddet ved at oprette fx et anpartsselskab ejet af andelsbolighaverne.
- Der vil være flere problemer i at forsøge at omgå forbuddet på den måde.
- For det første nytter det ikke noget, at de organiserer sig som et boligaktie- eller boliganpartsselskab. Den mulighed har vi udelukket med nærværende lovforslag.
- Hvis andelsboligforeningen sælger ejendommen til et selskab, som andelshaverne selv ejer, og hvor andelshaverne bliver boende som lejere i ejendommen, vil man løbe ind i det problem, at etablering af sådanne boligfællesskaber blev forbudt ved en lovændring i 1994.
- Hvis andelshaverne sælger ejendommen til et selskab, som andelshaverne selv ejer, men samtidig fraflytter ejendommen og opgiver brugsretten til en beboelseslejlighed, så skal selskabet udleje lejlighederne, idet de ikke må stå tomme.
- Jeg mener derfor ikke, at der er risiko for, at reglerne bliver omgået.

Ad 5: Spørgsmål vedrørende om lovforslaget vil øge køberinteressen for andelsboligejendomme, idet tilbudspligten ophæves.

- Tilbudspligten betyder, at lejerne i en ejendom skal tilbydes at overtage ejendommen til samme pris, som en investor er villig til at betale for den. Det vil sige, at en udlejer – uanset om tilbudspligten suspenderes eller ej – kan sælge ejendommen til markedsprisen for en udlejningsejendom.
- I dag kan der være investorer, der undlader at give tilbud på en ejendom, fordi de tror, at lejerne alligevel vil overtage ejendommen. Det kan ikke udelukkes, at disse investorer bliver mere interesserede, hvis tilbudspligten suspenderes. Men markedsprisen vil jo som altid afhænge af udbud og efterspørgsel.

- Man skal dog også tænke på, at en investor, der overtager ejendommen i den 5-årige periode, igen på et senere tidspunkt vil falde ind under tilbudspligten. Dette vil derfor formentlig blive afspejlet i den pris, som en investor er villig til at tilbyde, at der ved et senere videresalg igen vil gælde en tilbudspligt.

ad 6: Spørgsmål vedrørende om problemets kerne ikke snarere er en liberalisering af andelsboligsektoren.

- Det er regeringens målsætning, at der skal være et bredt udbud af boligformer, så det er muligt for den enkelte at skaffe sig en rimelig bolig. I en periode med stærkt stigende priser på ejerboligmarkedet er andelsboliglovens maksimalpriser med til at sikre, at også personer med jævne indkomster har økonomisk mulighed for at skaffe sig en bolig i bl.a. de store byer. Det er derfor regeringens holdning, at andelsboliger fortsat skal udgøre en del af boligmarkedet.
- Regeringen har allerede beredt vejen for en højere grad af markedsorientering ved at aftrappe støtten til andelsboliger og ved at give andelshavere mulighed for at optage lån mod sikkerhed i andelen. På disse områder har andelshavere nu næsten samme muligheder som ejere af ejerlejligheder.
- Regeringen har ingen aktuelle planer om at ophæve maksimalprisbestemmelserne i andelsboligloven.

Ad 7: Spørgsmål om man fraflytter bolig ved salg.

- Der foreligger ikke statistiske oplysninger om, i hvilket omfang andelshaverne fraflytter deres andelsbolig i forbindelse med et salg af den samlede ejendom.
- Som det fremgår af pkt. 2 i de almindelige bemærkninger til L 173, fraflytter andelshaverne typisk ejendommen helt eller delvist.

Ad 8: Spørgsmål om modernisering af private lejeboliger efter lejelovens §5, stk. 2.

- Hvis en investor at have købt en tidligere andelsboligejendom, renoverer lejeboligerne med henblik på ved genudlejning at tage en leje i nærheden af markedslejen, kræver det som udgangspunkt væsentlige investeringer.

- Der skal i dag ske væsentlige forbedringer (der forøger det lejedes værdi) i lejeboligen for mere end 1.799 kr. m² eller 205.818 kr. (2005-niveau) i alt pr. lejlighed, før en lejlighed kan løftes ud af det omkostningsbestemte huslejeprincip.
- Regler herom hører i øvrigt ind under socialministerens område.

Ad 9: Spørgsmål om ejendomsbeskatning.

- Vedrørende spørgsmålet om ejendomsbeskatning, regner jeg med, at spørgeren hentyder til ejendomsværdibeskatningen. Det er - som det fremgår af svaret på spørgsmål 11 - ikke muligt at beregne, hvilken gennemsnitlig ejendomsværdiskat, andelsboligejere ville skulle betale, såfremt de havde været pålagt en sådan. Det ville være de almindelig regler i ejendomsværdiskatteloven, der gælder.
- Reglerne på området hører i øvrigt under skatteministerens område.

Ad 10: Spørgsmål om lovforslaget reelt vil stoppe for opløsning af andelsboligforeninger og salg andelsboligejendomme.

- Med lovforslaget begrænses anvendelsen af Århusmodellen, men vi kan ikke gardere os imod, at der opstår andre metoder til at omgå maksimalpriserne.
- Meget tyder imidlertid på, at der er "panik før lukketid" lige nu ifølge Jyllands-Postens Århus-sektion fra den 2. juni, hvor en rådgiver udtaler, at han kan nå at lukke omkring 10-15 handler inden loven træder i kraft.
- Så der er al mulig grund til at lovforslaget ikke skydes, så vi giver andelsboligforeningerne yderligere fire måneder til gennemføre beslutninger om likvidation og salg af andelsboligforeningens ejendom.

Jeg vil nu besvare de spørgsmål, udvalget måtte have.