

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget tilsigter at forhindre spekulation i salg af ejendomme som andelsboliger. Derved søges sikret, at prisen, en andelsboligforening køber en ejendom for, svarer til værdien i handel og vandel som udlejningsejendom, idet der skal indhentes en erklæring herom fra sagkyndige.

Den oprindelige ejer skal således ikke kunne opnå en urimelig høj pris for ejendommen. På denne måde undgås urealistisk høje værdiansættelser af andele i andelsboligforeninger. Med andre ord ønskes grundlaget for fiktive køb og salg fjernet, og handel med disse ejendomme, der er omfattet af tilbudspligtsreglerne, gjort mere gennemsigtige.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Anskaffelsesprisen for en ejendom, som er erhvervet af en andelsboligforening, er baseret på den pris, hvortil foreningen får tilbudt ejendommen i henhold til lejelovens bestemmelser om tilbudspligt.

I henhold til lovens gældende bestemmelse i § 103, stk. 2, skal tilbudet i tilfælde af påtænkt salg ledsages af dokumentation for, at tænkt overdragelse ved gave, fusion eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg ledsages af en erklæring fra en sagkyndig, der er udmeldt af boligretten, om, at købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom.

Med den foreslåede ændring af § 103, stk. 2, sikres det, at beboelseslejerne i alle tilfælde bliver orienteret om den reelle værdi af den pågældende ejendom. Denne oplysning er væsentlig for beboelseslejernes bedømmelse af tilbudet om overtagelse af ejendommen på andelsbasis.

Endvidere sikrer ændringen, at en andelsboligforening er berettiget til at overtage den pågældende ejendom til den pris, der fremgår af den sagkyndiges erklæring, når der er tale om et salg mellem afhængi-

ge parter, uanset at disse kan have aftalt en højere pris.

Herved undgås for det første, at andelsboligforeningen afstår fra at købe ejendommen grundet en kunstigt oppustet købesum. For det andet undgås i de tilfælde, hvor en andelsboligforening alligevel måtte magte at overtage den pågældende ejendom, at den oprindelige ejer opnår en urimelig høj pris for ejendommen, og at denne pris danner grundlag for urealistisk høje værdiansættelser af andele i andelsboligforeningen.

Til nr. 2

Med forslaget udvides den kreds af personer, fysiske såvel som juridiske, der er omfattet af begrebet nærtstående.

Til § 2

Til nr. 1 og 2

Med den i § 1 foreslåede ændring i lov om leje sikres, at prisen, hvortil en andelsboligforening anskaffer en ejendom, i større udstrækning svarer til værdien i handel og vandel som udlejningsejendom.

I henhold til den gældende § 5, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber ansættes ejendommen til en af fire værdier, når foreningens formue skal opgøres. Den ene værdi er handelsprisen.

En ansættelse af ejendommens værdi til handelsværdien har ikke nogen relation til andelsboligforeningens økonomiske grundlag eller driftsforhold. En fastsættelse af ejendommens værdi til handelsværdien vil give en andelsboligforening lejlighed til kunstigt at opskrive foreningens nettoformue, hvorved de enkelte andele kan overdrages til urimeligt store priser med deraf følgende store avancer for de fraflyttede andelshavere.

Da handelsværdien af udlejningsejendomme kan ansættes betydelig friere, end tilfældet er med de tre øvrige mulige værdiansættelser, og da handelsværdien erfaringsmæssigt svinger betydeligt over tiden, vil