

sigt redskab i de situationer, hvor der er foretaget forbedringer, som den offentlige vurdering ikke umiddelbart tager højde for.

For andelsboligforeninger, der har foretaget forbedringer i en periode mellem to offentlige vurderinger, er valuarvurderingen således den eneste metode til at få en præcis prisfastsættelse af andelsboligforeningen.

Spm. nr. S 4642

Til økonomi- og erhvervsministeren (5/7 04) af: **Keld Albrechtsen (EL):**

»Vil ministeren omgående tage skridt til at sikre, at private andelsboligforeningers ejendom ikke kan sælges til en ny ejer med henblik på at anvende ejendommen som privat udlejningsbolig?«

Svar (5/8 04)

Økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen):

Det er et alment anerkendt princip, at en forening har mulighed for at likvidere sig selv, når foreningens medlemmer af forskellige årsager ikke længere mener, at det vil være hensigtsmæssigt at fortsætte foreningen. Det gælder også for private andelsboligforeninger.

Når en privat andelsboligforening likvideres, opstår der et behov for at sælge foreningens aktiver for at kunne foretage en fordeling af de respektive andele. Foreningens aktiver består hovedsageligt af foreningens ejendom.

Ejendommen vil f.eks. kunne sælges til en ny andelsboligforening, til en privat person eller til et selskab (en juridisk person). Hvis køberen er en privat person eller en juridisk person, har denne bl.a. mulighed for at udleje ejendommen eller sælge den videre til en ny ejer.

Selv om ejendommen sælges, er den underlagt de begrænsninger, der eksisterer i ejerlejlighedsloven i forhold til opdeling i ejerlejligheder. Hvis ejendommen sælges med henblik på udlejning følger reguleringen af huslejen reglerne i lejeloven og boligreguleringsloven.

At forhindre en helt privat andelsboligforening i at blive opløst og dermed sælge sine aktiver – sådan som jeg forstår, at spørgeren læg-

ger op til – vil efter min vurdering umiddelbart være et betænkeligt indgreb i andelsboligforeningernes selvbestemmelsesret.

Spm. nr. S 4643

Til økonomi- og erhvervsministeren (5/7 04) af: **Keld Albrechtsen (EL):**

»Vil ministeren erkende, at det samfundsøkonomisk er usundt og inflationsskabende, at der nu også kan hentes store skattefrie formuegevinster i den private andelsboligsektor, og deler ministeren det skøn, som BG-bank har foretaget, og som viser, at der er skjulte værdier på op til otte mia. kr.?«

Svar (5/8 04)

Økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen):

Det kan ikke afvises, at primært de stigende ejendomspriser på udlejningsejendomme har skabt værdistigninger på op til 8 mia. kr. i den private andelsboligsektor, såfremt samtlige andelsboligforeninger vælger at anvende valuarvurdering som værdiansættelsesmetode.

En øget værdi af en andelsbolig giver i første omgang andelshaveren en øget opsparing. For at kunne udnytte den øgede opsparing til forbrug skal andelshaveren enten sælge boligen eller belåne den øgede værdi. Det må forventes, at det er en moderat andel af en øgede værdi, der umiddelbart vil blive anvendt til forbrug, idet værdiforøgelsen må antages, at blive udnyttet over en årrække. En sådan moderat forøgelse af det private forbrug vurderes ikke at have nogen nævneværdig effekt på inflationsniveauet.

Spm. nr. S 4644

Til skatteministeren (5/7 04) af:

Keld Albrechtsen (EL):

»Vil ministeren overveje muligheden for at indføre en beskatning af nettogevinsten ved salg af fast ejendom, således at der sættes en stopper for salg med spekulativt formål?«