

## Bemærkninger til lovforslaget

### *Almindelige bemærkninger*

#### *1. Indledning*

En af regeringens målsætninger er, at der er et bredt udbud af boliger, så det er muligt for den enkelte at skaffe sig en rimelig bolig. I en periode med stærkt stigende priser på ejerboligmarkedet er andelsboliglovens maksimalprisbestemmelser 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.

Der har gennem de senere år været en stigende tendens til, at andelsboligforeninger opløser sig selv og sælger ejendommen til en pris, der er langt over den pris, der kan opnås efter andelsboliglovens maksimalpriser. Dermed overgår prisbillige andelsboliger til at være dyre enten leje- eller andelsboliger.

Ved overdragelse af private andelsboliger gælder der efter andelsboliglovens § 5 en øvre grænse for den pris, en andelshaver må sælge sin andel i andelsboligforeningen til. Maksimalprisreglerne i andelsboligloven er koblet til priserne på det private udlejningsmarked. Som følge af huslejereguleringen er priserne på især de ældre andelsboliger betydeligt lavere end markedsprisen på tilsvarende ejerboliger.

Når en andelsboligforening beslutter sig for at sælge hele andelsboligforeningsejendommen (likvidation), finder andelsboliglovens prisfastsættelsesregler imidlertid ikke anvendelse. Det vil sige, at ejendommen kan sælges til den pris, en investor er villig til at give.

Formålet med dette lovforslag er at mindske muligheden for, at andelsboligforeninger i spekulationsøjemed opløser deres andelsboligforening og sælger deres ejendom til en ny andelsboligforening eventuelt med samme medlemmer. Lovændringen vil medføre, at en ejendom, som sælges af en andelsboligforening, ikke kan erhverves af en privat andelsboligforening inden for en periode på 5 år efter foreningens salg af ejendommen. Dermed sikres det, at andelsboliger fortsat er koblet til markedet for private udlejnings-

ejendomme, og at forholdsvis prisbillige andelsboliger ikke overgår til at være dyre andelsboliger.

Med lovforslaget undgås det, at de enkelte andelshavere ved salg af hele andelsboligforeningens ejendom til en ny andelsboligforening eller en andelsboligforening med samme medlemmer som tidligere opnår en økonomisk gevinst ved salget, der er større end den gevinst, de ville have opnået ved salg af de enkelte andele efter andelsboliglovens maksimalprisregler.

#### *2. Baggrunden for lovforslaget*

Reglerne om drift af private andelsboliger findes i andelsboligloven. Loven fastsætter en række ufravigelige bestemmelser om stiftelse af foreningen samt om overdragelse og prisfastsættelse af andele. Herudover er det overladt til den enkelte forening gennem vedtægterne for foreningen at fastsætte bestemmelser om indskud, boligafgift, vedligeholdelse, opløsning m.v.

Andelsboligerne er subsidieret gennem skattesystemet via fritagelsen for ejendomsværdiskat.

Der findes i alt ca. 182.000 andelsboliger fordelt med ca. 132.000 traditionelle andelsboliger og ca. 50.000 nye andelsboliger opført efter 1981. Dette skal ses i forhold til, at der findes ca. 216.000 ejerlejligheder. Den årlige tilvækst af andelsboliger udgør for tiden ca. 3.000 traditionelle andelsboliger og ca. 3.000 nyopførte andelsboliger. 80 pct. af de traditionelle andelsboliger ligger i København og Frederiksberg kommuner. I de to kommuner til sammen udgør de traditionelle andelsboliger 31 pct. af boligmassen. I Århus Kommune udgør de traditionelle andelsboliger 2 pct. af boligmassen.

Andelsboliger er ligesom lejeboliger en reguleret boligform. I andelsboliglovens § 5 er der fastsat regler for, hvilken pris en sælger af en andelsbolig højst kan beregne sig ved videresalg af andelen. Efter disse regler må prisen på en andelsbolig ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.