

Andelsboligmarkedet er via prismaksimeringsreglerne i andelsboligloven koblet til det private udlejningsmarked, som pga. huslejerreguleringen er betydeligt lavere end markedsprisen for tilsvarende boliger.

Andelsboliglovens maksimalprisregler finder ikke anvendelse, når en andelsboligforening beslutter sig for at sælge hele andelsboligforeningsejendommen (likvidation). Det vil sige, at ejendommen frit kan sælges til den pris, som en køber (typisk en investor) er villig til at give.

Der har gennem en periode som nævnt været en tendens, hvor andelsboligforeninger likvideres, og ejendommen sælges samlet til en investor. Ved de hidtil sete likvidationer opnår beboeren en pris, der er højere end den pris, beboeren ville kunne beregne sig, hvis vedkommende solgte andelen på almindelig vis efter andelsboliglovens maksimalpriser.

Skatteministeriet, Socialministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet har på den baggrund gennemført en analyse af salg af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger.

Analysen viser, at i perioden 2000-2005 (medio april) har 109 private andelsboligforeninger solgt deres ejendom. Der er tilsyneladende tale om en stigende tendens, derved at der er sket en væsentlig stigning i antallet af salg fra 2003 til 2004, idet ca. 40 pct. af de solgte ejendomme er solgt i 2004. De solgte ejendomme omfatter i alt 971 boliger.

Indtil nu er der i praksis set to varianter af salg af andelsboligforeningsejendomme, som begge vedrører ældre ejendomme:

I den ene variant opløses andelsboligforeningen, og beboerne fraflytter helt eller delvist ejendommen. Ejendommen sælges til en investor, der renoverer boligerne og efterfølgende driver ejendommen som privat udlejningsejendom. Derved flyttes de renoverede boliger ud af det omkostningsbaserede huslejeprincip og over i det markedslejebaserede huslejeprincip.

I den anden variant opløses foreningen, og beboerne fraflytter helt eller delvist ejendommen. Ejendommen sælges til en investor, der renoverer ejendommen, hvis der er behov derfor. Derefter sælges ejendommen på ny til en privat andelsboligforening. Ved salg af andele i en andelsboligforening i forbindelse med foreningens stiftelse gælder andelsboliglovens maksimalprisregler ikke, hvorfor der ved sådanne salg er set priser, som er i nærheden af prisen for tilsvarende ejerboliger.

Herudover er der kendskab til en tredje variant, hvorefter andelsboligforeningen opløses og foreningens ejendom sælges direkte eller gennem en strå-

mand til de samme andelshavere, som derefter danner en ny andelsboligforening. Den nye andelsboligforening køber ejendommen tilbage til en pris betragteligt over den maksimalpris, andelshaverne før salget har kunnet opnå. Omfanget af værdiforøgelsen beror alene på andelshavernes skøn, da der ikke er nogen reel tredjemand involveret. Der er dog endnu ikke kendskab til variantens gennemførelse i praksis.

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.

Det har vist sig, at salg af andelsboligforeningsejendomme især har fundet sted i mindre foreninger (med under 10 boliger), hvor det alt andet lige har vist sig at være lettere at opnå flertal blandt andelshaverne for en beslutning om salg af foreningens ejendom. En beslutning om opløsning af en andelsboligforening kan alt efter det nærmere indhold af foreningsvedtægten træffes på en generalforsamling og med enten 2/3 eller 3/4 flertal.

Det må herefter lægges til grund, at salg af andelsboligforeningsejendomme fortsat kun sker i begrænset omfang og typisk i små ejendomme.

Hensigten med prisreguleringen af andelsboliger er at bevare relationen til udlejningsejendomme. Dette formål omgås, når andelshavere, der har købt deres ejendom billigt via lejelovens tilbudspligtsregler, og som er undtaget fra at betale ejendomsværdiskat, efterfølgende sælger hele ejendommen. Dette kan på sigt medføre, at udbuddet af prisbillige boliger i de største byer mindskes.

På denne baggrund ønsker regeringen at begrænse antallet af salg af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger. Det bemærkes i den forbindelse, at man ikke kan afskære en privat forening fra at beslutte sig for at likvidere.

3. Lovforslagets indhold

Der findes ikke regler i andelsboligloven, som kan bringes i anvendelse over for de salg af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger, som i stigende omfang finder sted.

Derfor foreslås det, at der i andelsboligloven indføres et forbud mod, at en andelsboligforening erhverver en ejendom, der ejes af en andelsboligforening eller som inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening. Det foreslås endvidere, at lejelovens regler i kapitel XVI om tilbudspligt ikke skal finde anvendelse i den foreslåede 5-årsperiode.