

mærker, at efter at have fulgt med i den stigende spekulation, der desværre foregår inden for andelsboligområdet, er det positivt, at regeringen med dette lovforslag nu søger at reducere de muligheder, der findes for spekulation på området.

Desværre løser lovforslaget ikke alle de problemer, der eksisterer omkring spekulation på andelsboligområdet.

Mindretallet har noteret sig ministeriets præcisering af lovforslagets indvirkning (svaret på spørgsmål 40), men mener at der med L 173 alene gribes ind over for følgende to muligheder for salg af andelsboligforeningsejendomme i spekulationsøjemed:

For det første den mulighed, hvor foreningen opløses, beboerne fraflytter helt eller delvist ejendommen og ejendommen sælges til en investor, der videresælger ejendommen til en ny andelsboligforening. Købsprisen for de nye andelsboliger er markedsprisen, som herefter fremover kan lægges til grund ved videresalg af andelene, jf. at andele i en andelsboligforening kan prisfastsættes efter ejendommens anskaffelsessum.

For det andet den mulighed, hvor ejendommen sælges enten direkte eller gennem en stråmand til de samme andelshavere, som derefter danner en ny andelsboligforening. »Anskaffelsessummen« for ejendommen lægges fremover til grund ved overdragelser af andele. Dette indebærer, at andelshaverne ved videresalg af andelene kan oppebære en langt højere pris end før »overdragelsen« af ejendommen.

Imidlertid gribes der med lovforslaget ikke ind over for den mulighed, at en andelsboligforening opløses (likvideres), hvorefter den sælges til en privat udlejer. Dette kan få negative konsekvenser i form af mere spekulation og højere huslejer – jf. besvarelsen af spørgsmål 41.

På den baggrund har mindretallet stillet et ændringsforslag byggende på, at hele andelsejendomme skal sælges efter det princip, der også gælder, når en enkelt andelsbolig sælges fra en andelshaver til en anden, nemlig reglerne om maksimalpris.

Mindretallet har noteret sig Justitsministeriets umiddelbare afvisning af denne mulighed, idet det skulle være en form for ekspropriation og dermed i strid med grundlovens § 73. Men har også noteret sig Justitsministeriets bemærkning i svaret på spørgsmål 31:

»Det har ikke indenfor de tidsmæssige rammer for besvarelsen af spørgsmålet været muligt at foretage en vurdering af prismaksimeringsregler i lejelovgivningen og forholdet til grundlovens § 73 om beskyttelse af ejendomsretten.«

Mindretallet har derfor stillet ændringsforslag, hvorefter der gennemføres en maksimalpris ved salg af ejendommen.

Inuit Ataqatigiit, Siumut, Tjóðveldisflokkurinn og Fólkaflokkurinn var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

#### 4. Ændringsforslag med bemærkninger

##### Ændringsforslag

##### Til § 1

Af økonomi- og erhvervsministeren, tiltrådt af udvalget:

1) I det under nr. 1 foreslåede § 2, stk. 2, indsættes efter 1. pkt.:

»En nystiftet andelsboligforening kan dog erhverve beboelseslejligheder i en bygnings uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager, som er opdelt i ejerlejligheder i medfør af § 10, stk. 2, i lov om ejerlejligheder. To eller flere andelsboligforeninger, hvis ejendomme er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse eller som har fælles friarealer, kan uanset forbuddet i 1. pkt. sammenlægges.«

[Undtagelser fra erhvervsforbuddet]

Af et mindretal (S, SF og EL):

2) Efter nr. 3 indsættes som nyt nummer:

»01. Efter § 6 b indsættes:

»§ 6 c. Ved overdragelsen af en ejendom, der tilhører en privat andelsboligforening, må prisen ikke overstige, hvad værdien af ejendommen den 1. september 2005 kan ansættes til efter § 5, stk. 2. Hertil kan tillægges værdien af, hvad forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen, jf. § 5, stk. 3, samt værdien af forbedringer og inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, jf. § 5,