

følge heraf er opstået en ikke ubetydelig huslejereserve (en uudnyttet adgang til at opkræve lovlig leje), er der fastsat nærmere grænser for, hvor store huslejestigninger de berørte lejerner skal acceptere. For en udlejer i denne situation kan der blive tale om, at lejeniveauet i en periode - mens lejen bringes op til den lovlige grænse - ikke svarer til det niveau, der ellers ville kunne være opkrævet efter lejefastsættelsesreglerne.

Det er opfattelsen, at denne regulering i forhold til udlejers mulighed for frit at råde over sin ejendom udgør et indgreb af begrænset intensitet.«

Som det fremgår af ovenstående, skal der i forhold til grundlovens § 73 foretages en konkret vurdering af omstændighederne i sagen. Det er denne vurdering, der medfører, at det i spørgsmål 6 nævnte forslag indebærer et problem i forhold til grundlovens § 73, mens L 78 vurderes at være uproblematisk.

Der kan i øvrigt ikke angives alternative reguleringsmuligheder i forhold til prisfastsættelse af hele ejendomme (prisloft), som ikke rejser alvorlig tvivl i forhold til grundlovens § 73.

#### *Spørgsmål 23:*

Ad svaret på spørgsmål 15 bedes ministeren oplyse, hvorfor der er denne forskel i valuarvurderingen. Hvilket belæg er der for, at valuar anvender en så forskellig prisfastsættelse hvis ejendommene ikke er beboet? Er det ikke de samme principper, en valuar skal lægge til grund for vurderingen?

#### *Svar:*

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

Der er således, som det fremgår af besvarelsen af spørgsmål 15, ikke noget krav i lovgivningen om, at salget af en ejendom tilhørende en privat andelsboligforening skal foretages på baggrund af en valuarvurdering.

I eksemplet i svaret på spørgsmål 15 var ejendommens værdi fastsat ved en valuarvurdering til 10,5 mio. kr. Mens foreningen fik tilbudt 33 mio. kr. for ejendommen af en investor.

I de tilfælde hvor andelsboligforeningen skal opgøre sin formue, kan valuarvurderingen anvendes som en af flere metoder. Når en andelsboligforening vælger en valuarvurdering, tager denne afsæt i en vurdering af prisen for en tilsvarende udlejningsejendom med en ledig lejlighed. Valuarerne lægger således de samme principper til grund for vurderingen. Hermed opnås den sammenkobling mellem prisdannelsen på andelsboligforeningsejendomme og tilsvarende udlejningsejendomme, som netop er hensigten at fastholde med dette lovforslag.

#### *Spørgsmål 30:*

Er det ministerens opfattelse, at hvis ikke dette indgreb kom, så ville den i ministerens notat omtalte model 3 gribe om sig. Altså salg af andelsboligforening til stråmand for igen at købe andelsboligforeningen tilbage?

#### *Svar:*

Det er regeringens opfattelse, at hvis vi ikke griber ind over for andelsboligforeningernes salg af ejendomme, så vil salgene formentlig eskalere.

Som det fremgår af det notat af 17. maj 2005, som Skatteministeriet, Socialministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet har udarbejdet, om salg af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger, tegner analysen et billede af, at den mest udbredte variant af de omhandlede salg er den, hvor en andelsboligforening sælger sin ejendom til en investor, som sælger videre til en ny andelsboligforening (jf. herved den i notatet omtalte variant 2).

Som det endvidere fremgår af notatet, har man ikke kendskab til, at den i notatet omtalte variant 3 er gennemført i praksis. Variant 3 er den model, hvorefter andelsforeningen opløses og foreningens ejendom sælges - evt. via en stråmand - til de samme andelshavere, som derefter danner en "ny" andelsboligforening. Det er som omtalt i notatet muligt, at denne variant af domstolene ville blive betragtet som omgåelse af andelsboliglovens maksimalprisbestemmelser.

Det er ikke muligt at forudse, om en mulig omgåelsesbetragtning er nok til at afholde andelsboligforeningerne fra at anvende varianten i praksis. Det vurderes dog, at variant 3 vil finde udbredelse i praksis, hvis der ikke gribes ind