

overfor salgene af andelsboligforeningsejendommene.

*Spørgsmål 31:*

Ministeren bedes indhente Justitsministeriets svar på følgende spørgsmål:

Findes der historiske eksempler på, at der på boligmarkedet er indført maksimalprisbestemmelser eller andre prisreducerende foranstaltninger. Hvorfor er disse i givet fald ikke i strid med grundloven?

*Svar:*

Justitsministeriet har oplyst følgende, som jeg kan henholde mig til:

»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.

Justitsministeriets vurdering af, om et indgreb har ekspropriativ karakter, beror på et samlet skøn over indgrebets beskaffenhed. Det vil sige, at vurderingen af, om der kan være tale om ekspropriation, er knyttet til omstændighederne inden for det enkelte område, således at det forhold, at fastsættelse af maksimalpriser mv. under visse omstændigheder kan udgøre ekspropriation, ikke er ensbetydende med, at anden lovgivning om fastsættelse af maksimalpriser og lignende vil udgøre ekspropriation.

Når Justitsministeriet - som anført i besvarelsen af spørgsmål nr. 14 - har fundet, at fastsættelse af en maksimalpris som omhandlet i denne besvarelse rejser alvorlig tvivl i forhold til grundlovens § 73, er der bl.a. lagt vægt på, at der ikke er nogen regulering i dag af prisdannelsen for samlet salg af ejendomme af den omhandlede karakter, og at indførelsen af det i besvarelsen af spørgsmål nr. 14 omtalte prisloft i visse tilfælde kunne medføre en endog meget væsentlig prisreduktion i forhold til den pris, der kan opnås i dag.

Som anført kan denne vurdering ikke uden videre overføres til maksimalprisregulering mv. inden for andre lovgivningsområder, da vurderingen af forholdet til grundlovens § 73 som nævnt bl.a. beror på en række omstændigheder knyttet til det enkelte område.«

*Spørgsmål 37:*

Kan ministeren bekræfte, at hensigten med lovforslaget udelukkende er at forhindre andelslavere i at sælge og genkøbe deres andelslejlighed?

*Svar:*

Jeg forstår spørgsmålet således, at der spørges til, om hensigten med lovforslaget udelukkende er at forhindre andelsforeninger i at opløse sig selv og sælge foreningens ejendom direkte eller gennem en stråmand til de *samme* andelslavere, som derefter danner en »ny« andelsboligforening, jf. herved den tredje variant af salg af andelsboligforeningsejendomme omtalt i pkt. 2 i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Jeg kan ikke bekræfte, at hensigten med lovforslaget udelukkende er at forhindre en udbredelse af denne variant, men lovforslaget sigter også bredere, idet det også dækker den situation, hvor andelsboligforeninger i spekulationsøjemed opløser deres andelsboligforening og sælger deres ejendom til en ny andelsboligforening med nye 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 udlejningsejendomme, og at forholdsvis prisbillige andelsboliger ikke overgår til at være dyre andelsboliger.

*Spørgsmål 39:*

Ministeren bedes redegøre for, hvori det spekulative består i, at en lejer i 5-års-perioden får mulighed for at kunne erhverve sin lejlighed via tilbudspigten til samme pris som en investor kan erhverve lejligheden/ejendommen.

*Svar:*

Spørgsmålet synes at forudsætte, at lovforslaget udformes således, at lejere i en udlejningsejendom, som er omfattet af lovforslagets 5-årige erhvervesforbud, skal gives adgang til at erhverve egne lejligheder til en samlet pris, som svarer til den pris, som kan opnås ved salg af lejlighederne/ejendommen til tredjemand.

Der er for så vidt ikke noget spekulativt i at lejere af en udlejningsejendom kan erhverve den-