

ne som en andelsboligejendom til markedsprisen. Det svarer til gældende regler om tilbudspligt.

Spekulationsproblematikken opstår imidlertid i de situationer, som lovforslaget tilsigter at imødegå. Når lejerne er identiske – helt eller delvist – med de tidligere andelsbolighavere, og dermed har ret til at tilbageerhverve ejendommen som andelsboligforening, opstår muligheden for via en stråmand at få opskrevet værdien af andelsboligerne til en pris, der langt overstiger den, der lovligt kan fastsættes for en andelsbolig. Dette hænger sammen med at prisen kan fastsættes helt frit og herefter lægges til grund ved værdiansættelsen af de enkelte andelsboliger, som herefter sælges enkeltvis. Hermed spekuleres i omgåelse af andelsboliglovens prismaksimeringsregler.

Suspensionen af tilbudspligten i en femårs periode i den pågældende ejendom er en enkel metode til at undgå dette lukkede spekulationskredsløb.

Spørgsmål 40:

Kan ministeren bekræfte, at der også fremover - efter en vedtagelse af det foreliggende lovforslag - vil være mulighed for, at investorer m.v. kan spekulere i opkøb af andelsboligforeninger?

Svar:

Det er ikke min opfattelse, at der - efter en vedtagelse af det foreliggende lovforslag - vil være mulighed for, at investorer m.v. kan spekulere i opkøb af andelsboligforeninger.

Med L 173 gribes der ind overfor følgende to muligheder for salg af andelsboligforenings-ejendomme i spekulationsøjemed. For det første den mulighed, hvor foreningen opløses, beboerne fraflytter helt eller delvist ejendommen og ejendommen sælges til en investor, der videre-sælger 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.

Andelsboliglovens normale prisfastsættelsesregler ved salg af enkeltandele finder som bekendt ikke anvendelse, når en andelsboligforening beslutter sig for at sælge hele andelsboligforeningsejendommen (likvidation). Samtidig er priserne på ejendommen løsrevet fra priserne på en tilsvarende udlejningsejendom, når ejendommen igen »opstår« som andelsboligejendom. Dette sammenholdt med, at den overtagende andelsboligforening i dag kan bruge ejendommens anskaffelsessum som udgangspunkt for prisfastsættelsen betyder, at billige andelsboliger overgår til at være dyre andelsboliger i de to situationer.

Med L 173 vil investor være tvunget til at drive ejendommen som udlejningsejendom i 5 år, førend han kan sælge ejendommen til en ny andelsboligforening. I forhold til den anden situation er andelshaverne tvunget til at blive boende som lejere i 5 år, førend de igen kan overtage ejendommen igen som andelshavere. 5 år er en ganske lang periode at vente, der gør, at det ikke længere vil være økonomisk attraktivt for såvel andelshavere som investorer at bruge de to modeller skitseret ovenfor.

Jeg skal i øvrigt henvise til min besvarelse af spørgsmål 16, hvoraf det fremgår, at i de almindelige tilfælde, hvor en andelsboligforening opløses og ejendommen sælges til en investor, vil investor i de første 5 år kun kunne drive ejendommen som udlejningsejendom inden for rammerne af huslejereguleringen. Den pris, som investor fremover vil være indstillet på at tilbyde andelsboligforeninger for deres ejendom, vil således afspejle investorens lavere indtjeningsmulighed på ejendommen efterfølgende.

Spørgsmål 41:

Ministeren bedes oplyse, om man, når der bliver lavet en lejekontrakt mellem den nye ejer af en ejendom og den nye lejer (den tidligere andelshaver), kan bringe boligreguleringslovens § 5, stk. 2, i anvendelse under forudsætning af lejers samtykke. Med andre ord om udlejer og lejer kan aftale sig ud af brl. § 5, stk. 2, selv om lejligheden ikke er tom?