

*Svar:*

Jeg forstår spørgsmålet således, at det ønskes oplyst, om der imellem den nye ejer af en tidligere andelsboligejendom og en lejer, som tidligere var andelshaver i ejendommen, kan indgås en lejeaftale i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, tager sigte på en situation, hvor en udlejer i forbindelse med, at en bolig er blevet ledig, gennemfører forbedringer i det omfang, der er fastlagt i § 5, stk. 2. Herefter kan udlejeren indgå en lejeaftale, hvor lejen i henhold til § 5, stk. 2, fastsættes efter det lejedes værdi i stedet for som omkostningsbestemt leje med et forbedringstillæg.

Det bærende hensyn i ordningen er, at anvendelsen af § 5, stk. 2, kun kan finde sted i forbindelse med indgåelsen af en lejeaftale og ikke i lejeperioden. Lejeren kan således ikke risikere, at udlejeren i lejeperioden udfører en gennemgribende modernisering af lejemålet og derefter forhøjer lejen til det lejedes værdi. Det afgørende moment er dermed, at lejeren er frit stillet i forhold til, om han vil acceptere lejeaftalen, som er baseret på vilkårene i § 5, stk. 2.

Bestemmelsen forholder sig ikke udtrykkeligt til en situation, hvor det er en tidligere andelsbolig, som overgår til udlejning på de vilkår, der fremgår af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Der findes så vidt Socialministeriet er bekendt ingen afgørelse fra huslejenævn eller boligret, som tager stilling til, om bestemmelsen kan anvendes i denne situation.

Da der imidlertid er tale om en udlejningssituation, hvor parterne står frit i forhold til at acceptere de vilkår, der udlejes på, må det antages, at ordningen vil kunne finde anvendelse i denne situation.

Det skal samtidig bemærkes, at der i forbindelse med overdragelsen af ejendom tilhørende en andelsboligforening til en investor som privat udlejningsejendom nødvendigvis må indgå som et element i den samlede overdragelsesaftale, hvorledes vilkårene for de andelshavere, der forbliver i ejendomme som lejere, skal være, herunder om der for gennemgribende moderniserede lejemål vil blive tale om udlejning efter § 5, stk. 2. De pågældende tidligere andelshavere, som forbliver i ejendommen, vil således kunne tage stilling til, om lejeaftalen skal indgås i henhold til § 5, stk. 2.

*Spørgsmål 43:*

Ministeren skriver i sin pressemeddelelse, at »I den seneste tid har flere og flere andelsboligforeninger spekuleret i at opløse sig selv og sælge deres ejendom til en langt højere pris, end de kan få efter andelsboliglovens prisregler«. Hvordan vil ministeren med det foreliggende lovforslag sikre, at det ikke vil fortsætte i betydeligt omfang fremover?

*Svar:*

Som det fremgår af lovforslaget, har der gennem de senere år været en stigende tendens til, at andelsboligforeninger opløser sig selv og sælger ejendommen til en pris, der er langt over den pris, der kan opnås efter andelsboliglovens maksimalpriser. Dermed overgår prisbillige andelsboliger til at være dyre enten leje- eller andelsboliger.

Ved overdragelse af private andelsboliger gælder der efter andelsboliglovens § 5 en øvre grænse for den pris, en andelshaver må sælge sin andel i andelsboligforeningen til. Maksimalprisreglerne i andelsboligloven er koblet til priserne på det private udlejningsmarked. Som følge af huslejereguleringen er priserne på især ældre andelsboliger betydeligt lavere end markedsprisen på tilsvarende ejerboliger.

Når en andelsboligforening beslutter sig for at sælge hele andelsboligforeningsejendommen (likvidation), finder andelsboliglovens prisfastsættelsesregler imidlertid ikke anvendelse. Det vil sige, at ejendommen kan sælges til den pris, en investor er villig til at give.

Formålet med dette lovforslag er at sætte en stopper for muligheden for, at andelsboligforeninger i spekulationsøjemed opløser deres andelsboligforening og sælger deres ejendom til en ny andelsboligforening eventuelt med samme 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. Derved sikres det, at andelsboliger fortsat er koblet til markedet for private udlejningsejendomme, og at forholdsvis prisbillige andelsboliger ikke overgår til at være dyre andelsboliger.

Med lovforslaget undgås det, at de enkelte andelshavere ved salg af hele andelsboligforeningens ejendom til en ny andelsboligforening eller