

Bemærkninger til forslaget

Beslutningsforslaget er en ændret genfremsættelse af B 43 fra folketingsåret 2004-05, 2. samling, se Folketingstidende 2004-05, 2. samling, forhandlingerne side 1855 og tillæg A side 5857 og 5858.

Formålet med forslaget er at modvirke spekulation i andelsboliger.

Prisen på en andelsbolig fastsættes ikke frit som på en ejerbolig, men er reguleret efter reglerne i andelsboligloven. Prisen ved salg af en andel må ikke overstige den såkaldte maksimalpris, som er bestemt ved andelen i boligforeningens formue (egenkapital) plus individuelle forbedringer af boligen. Ved opgørelse af foreningens formue tages udgangspunkt i ejendommens værdi som udlejningsejendom, hvilket i det ældre byggeri betyder, at prisen på andelen på grund af huslejereguleringen typisk vil være under markedsprisen.

Der har de senere år særlig i Århus og København været en livlig trafik, hvor andelsboligforeninger har opløst sig selv for at sælge andelen til markedspris. På den måde har de enkelte andelshavere kunnet slippe uden om maksimalprisbestemmelserne og score en »uberettiget« skattefri gevinst. Det er efter forslagsstillernes opfattelse hverken rimeligt eller hensigtsmæssigt.

Den 1. juni 2005 fremsatte økonomi- og erhvervsministeren et lovforslag med det formål at mindske muligheden for, at andelsboligforeninger i spekulationsøjemed opløser sig selv og sælger foreningens ejendom (eventuelt via en mellemmand) til en ny andelsboligforening.

Andelsboliglovens maksimalprisregler finder nemlig ikke anvendelse, når en andelsboligforening sælger (eller køber) sin ejendom. Derfor kan ejendommen sælges til den pris, en investor er villig til at give. Salg af enkelte andele i en andelsboligforening er som ovenfor nævnt undergivet maksimalprisregler, som i langt de fleste tilfælde fører til, at salg af enkelte andele indbringer en lavere gevinst end den, der kan oppebæres ved salg af hele ejendommen.

Med lovændringen i juni 2005 blev det forbudt at sælge en andelsboligforeningsejendom til en ny an-

delsboligforening i en periode på 5 år efter opløsningen. Hensigten hermed var at mindske muligheden for salg af andelsboligforeningsejendomme med det formål at lade billige andelsboliger genopstå som dyrere andelsboliger, uden at der af den grund skete nogen forbedring/modernisering af ejendommen. For bl.a. at hindre omgælder af forbuddet finder lejelovens regler om tilbudspligt ikke anvendelse i 5-årsperioden. Lovændringen trådte i kraft den 23. juni 2005.

I perioden frem til lovindgrebet i juni 2005 sås en stigende tendens til, at andelsboligforeninger solgte ejendommene til investorer, der derefter videresolgte ejendommene til nye andelsboligforeninger.

Lovindgrebet i juni 2005 hindrer imidlertid ikke, at en andelsboligforeningsejendom f.eks. sælges til en køber, der driver ejendommen som udlejningsejendom. Det er nemlig fortsat muligt for andelsboligforeninger at lade sig opløse (likvidere), f.eks. fordi andelshaverne ønsker at få en gevinst, eller fordi foreningen er insolvent. En opløsning af en andelsboligforening indebærer et salg af foreningens ejendom.

Antallet af solgte andelsboligforeninger i 2002-2006 fremgår af tabellen i bilag 1. Omfanget af de nævnte »transaktioner« har indtil nu svinget kraftigt, fra 19 i 2002 til 116 i 2006, men det har næsten uden undtagelse været stigende år for år, og da der ikke er udsigt til, at priserne på det øvrige boligmarked i de større byer vil falde væsentligt, er der grund til at tro, at der stadig er nogle, der arbejder med at finde andre muligheder for at omgå maksimalprissystemet. Denne antagelse bliver bekræftet af antallet af solgte andelsboligejendomme i 2006, som fremgår af ministerens svar på BOU alm. del – spm. 29. Svaret fremgår af bilag 1 til forslaget.

Denne omgæelse af maksimalprissystemet vil i givet fald lægge gift for tilbudspligten, hvor ejeren af en udlejningsejendom har pligt til at tilbyde lejerne at overtage ejendommen som andelsboligforening til samme pris og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå til anden side, og hvor lejerne som hovedregel har forbræret.