

Notat om status for salg af andelsboligforeningsejendomme fra økonomi- og erhvervsministeren, BOU 2005-06, alm. del – bilag 86, og BOU, alm. del – svar på spørgsmål 29.

Notat fra økonomi- og erhvervsministeren

Status for salg af andelsboligforeningsejendomme

Andelsboligsektoren i Danmark

En andelsboligforening kan dannes enten ved, at en privat udlejningsejendom købes af en andelsboligforening (traditionelle andelsboliger) eller ved opførelse af nye andelsboliger. Nye andelsboliger er i denne sammenhæng støttede private andelsboliger og nye andelsboliger typisk opført fra og med 2000 uden direkte offentlig støtte.

Der er godt 186.000 (marts 2006) andelsboliger i Danmark, hvilket svarer til godt 7 pct. af den danske boligmasse. Heraf er omkring 71 pct. traditionelle andelsboliger, 22 pct. støttede andelsboliger og 6 pct. nyere andelsboliger. Andelsboligformen har gennem de seneste 15 år haft en støt stigende udbredelse.

Den største koncentration af andelsboliger er i København og på Frederiksberg, hvor andelsboligerne udgør ca. en tredjedel af boligmassen. Mange af de traditionelle andelsboliger er beliggende i de større byer, mens de støttede og nye andelsboliger i højere grad findes uden for disse.

Et af de væsentligste karakteristika ved andelsboligformen er, at der i andelsboligloven er fastsat regler om, hvilken pris der højst må beregnes for en andel i en andelsboligforening. Disse maksimalprisregler finder anvendelse ved overdragelse af andele i alle de 3 nævnte andelsboligtyper.

Lovindgrebet i juni 2005

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

Andelsboliglovens maksimalprisregler finder 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.

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.

Med lovændringen i juni 2005 blev det forbudt at sælge en andelsboligforeningsejendom til en ny andelsboligforening i en periode på op til 5 år efter salget. Hermed mindskedes muligheden for salg af andelsboligforeningsejendomme med det formål at lade forholdsvis prisbillige andelsboliger genopstå som dyrere andelsboliger, uden at der af den grund skete nogen forbedring/modernisering af ejendommen. For bl.a. at hindre omgæelser af forbudet finder lejelovens regler om tilbudspligt ikke anvendelse i 5-års-perioden. Lovændringen trådte i kraft den 23. juni 2005.

Lovindgrebet i juni 2005 hindrer ikke, at en andelsboligforeningsejendom sælges til en køber, der driver ejendommen som udlejningsejendom. Det skal nemlig fortsat være muligt for andelsboligforeninger at lade sig opløse (likvide-re), f.eks. fordi foreningen er insolvent. En opløsning af en andelsboligforening indebærer et salg af foreningens ejendom.

For de tidligere andelshavere, som efter salget bliver boende i ejendommen som lejere, vil leje-forholdene være omfattet af lejelovgivningen. Der indgås en lejeaftale med den nye ejer af ejendommen. Efter lejelovgivningens almindelige regler er udgangspunktet for lejefastsættelsen