

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN**

7. juni 2005

Besvarelse af spørgsmål 12 (L 173) stillet af Boligudvalget den 3. juni 2005.

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Spørgsmål 12:

Ministeren bedes oplyse, om spærrereglen kan omgås for eksempel ved inden afslutning af salget at danne et anpartsselskab ejet af andelshaverne.

Svar:

Ved besvarelsen af spørgsmålet lægges til grund, at der med ”spærrereglen” henvises til lovforslagets § 1, nr. 1, som indeholder et forbud mod, at en andelsboligforening erhverver en ejendom, der ejes af en andelsboligforening, eller som inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

Regeringen har med lovforslaget ønsket at begrænse muligheden for, at en ejendom ejet af en privat andelsboligforening enten direkte eller indirekte kan sælges til en ny andelsboligforening m.v. Det er i dag forbudt at opdele en ejendom tilhørende en privat andelsboligforening i ejerlejligheder. Det er også forbudt at sælge andelsboligforeningens ejendom til et andet boligfællesskab, som ikke er omfattet af andelsboliglovens kapitel II (private andelsboligforeninger) eller III (boligaktieselskaber o. lign.), jf. andelsboliglovens kapitel IV A.

Når det med lovforslaget også forbydes at sælge ejendommen til en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab, så vil en andelsboligforening, som fremover ønsker at sælge ejendommen, reelt kun have mulighed for at sælge den til en privat investor, som i de første 5 år efter købet må drive ejendommen som udlejningsejendom.

Bliver de tidligere andelshavere boende i ejendommen efter anpartsselskabets overtagelse af ejendommen, så vil den fremtidige konstruktion eventuelt kunne være omfattet af andelsboliglovens kapitel III om boliganpartsselskaber. Da boliganpartsselskaber imidlertid er direkte omfattet af ordlyden af forbudet i lovforslagets § 1, nr. 1, vil etablering af et sådant ikke være muligt.

Købes ejendommen af et anpartsselskab, hvor de tidligere andelshavere får mulighed for at blive boende som lejere, så vil konstruktionen formentlig være omfattet af forbuddet i andelsboliglovens kapitel IV a, som

hindrer, at en ejendom kan overdrages til "et andet boligfællesskab". Et "andet boligfællesskab" er karakteriseret ved, at der til en andel i fællesskabets formue er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed i fællesskabets ejendom. Etablering af sådanne boligfællesskaber blev forbudt i 1994, jf. lov nr. 335 af 10. maj 1994.

Andelshaverne vil, forudsat at L 173 vedtages, kunne sælge ejendommen til et anpartsselskab, som ejes af de tidligere andelshavere, fraflytte ejendommen og derefter via selskabet i fællesskab drive ejendommen som privat udlejningsejendom. Det må forudsættes, at fidusen heri skulle være, at ejendommen efter 5 år igen vil blive forsøgt solgt til en andelsboligforening m.v. til en høj pris.

Denne mulighed må imidlertid anses for mere teoretisk end praktisk. Konstruktionen vil bl.a. støde på det problem, at ejendommen ikke må stå tom i 5 års-perioden, så boligerne skal lejes ud. Udlejningen vil skulle ske efter reglerne i lejeloven. Udgangspunktet for lejefastsættelsen i de større byer er den omkostningsbestemte husleje. Der vil således ikke være mulighed for at fastsætte lejen frit.

De tidligere andelshavere har ingen sikkerhed for, at de lejere, som er i ejendommen ved udløbet af 5 års-perioden, har et ønske om at købe ejendommen på andelsbasis.

Med den foreslåede periode på 5 år, må det endvidere forventes, at der næppe er forhenværende andelshavere, som vil kaste sig ud i et projekt som beskrevet. Dertil er perioden for lang.