

NOTAT

23. maj 2006

Sag B-5775-9
/EBST/nyh

Status for salg af andelsboligforeningsejendomme

Andelsboligsektoren i Danmark

En andelsboligforening kan dannes enten ved, at en privat udlejnings-ejendom 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 spekulationsøjemed 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 videre solgte 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 omgåelser af forbudet, finder lejelovens regler om tilbudspligt ikke anvendelse i 5-årsperioden. 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 (likvidere), 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 lejeforholdene være omfattet af lejelovgivningen. Der indgås en lejeaftale med den nye ejer af ejendommen. Efter lejelovgivningens almindelige regler er udgangspunktet for lejefastsættelsen i de større byer den omkostningsbestemte leje, hvilket indebærer, at ejendommens driftsudgifter og ejerens afkast optages i et budget for ejendommen og fordeles på de enkelte boliger.

Lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, vil alene kunne foretages i lejemål, der bliver ledige efter overtagelsen af ejendommen. Efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan lejen fastsættes højere, når udlejeren har udført en gennemgribende forbedring af lejemålet.

Status for salg af andelsboligforeningsejendomme

I årene 2002, 2003 og 2004, dvs. i årene før lovindgrebet i juni 2005, blev der registreret henholdsvis 19, 16 og 42 salg af andelsboligforeningsejendomme.

I 2005 er der i tingbogen registreret 106 salg af andelsboligforeningsejendomme. Det kan endvidere konstateres, at i 78 ud af de 106 salg i 2005 er der indgået en bindende aftale om salg før lovindgrebet trådte i kraft den 23. juni 2005 – de fleste salg er sket i løbet af den sidste måned op til lovens vedtagelse.

2 af salgene vides med sikkerhed at være foretaget efter lovindgrebet. For de resterende 26 af de 106 salg har det ikke været muligt at få oplyst tidspunktet for indgåelse af købsaftale. Det vides således ikke, om salgene er foretaget før eller efter lovindgrebet.

En samlet oversigt over antallet af solgte andelsboligforeningsejendomme i perioden 2002 til og med 2005 fremgår af følgende skema:

Salgstidspunkt	2002	2003	2004	2005 (hele året)	2005 (<u>før</u> lov- indgrebet)	2005 (<u>efter</u> lovind- grebet)	2005 (salgs- tids- punkt uvist)
Ejendomme	19	16	42	106	78	2	26
Boliger	138	224	346	1319	1058	13	248

I 2006 er der i perioden 1. januar til 18. maj 2006 solgt 20 andelsboligforeningsejendomme (med i alt 195 boliger).

Sammenfattende kan oplyses, at der i perioden fra lovindgrebets ikrafttrædelsestidspunkt den 23. juni 2005 og indtil den 18. maj 2006 er solgt 48 andelsboligforeningsejendomme med i alt 456 boliger. 26 af disse salg er eventuelt foretaget før lovindgrebet, jf. ovenfor om manglende kendskab til aftaletidspunktet.

Til sammenligning kan oplyses, at der i samme periode har været en tilgang på 5.831 private andelsboliger. Af disse er 2.389 tidligere udlejningsboliger og 3.442 nyopførte boliger. Det vil sige, at der i perioden har været en nettotilgang på 5.375 andelsboliger.