

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN**

7. december 2005

**Besvarelse af spørgsmål 8 alm. del stillet af Folketingets Boligudvalg
den 8. november 2005**

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål 8:

Ministeren bedes kommentere den vedlagte annonce om nedlæggelse af andelsboligforeninger og bekræfte, at det fortsat efter lovindgrebet i foråret 2005 er muligt – på uændrede vilkår – at nedlægge andelsboligforeninger skattefrit ved at sælge dem til investor, der driver ejendommen videre som udlejningsejendom – oftest med de hidtidige andelshavere som lejere.

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

Svar:

Med lov nr. 521 af 21. juni 2005 blev der indført 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.

Formålet hermed var at mindske muligheden for, at andelsboligforeninger i spekulationsøjemed opløser foreningen og sælger ejendommen til en ny andelsboligforening - eventuelt med de samme medlemmer - til en langt højere pris end den, de ville have opnået ved salg af de enkelte andele under iagttagelse af andelsboliglovens maksimalprisbestemmelser.

Lovændringen forhindrer ikke, at en andelsboligforening lader sig opløse og sælger ejendommen til en investor, som driver ejendommen som udlejningsejendom. Hvis dette også blev forbudt, ville det være ensbetydende med, at private andelsboligforeninger var afskåret fra at opløse sig selv (likvidation). Der kan imidlertid være gode grunde til, at en andelsboligforening beslutter sig for likvidation. En likvidation kan f.eks. være ønskelig, fordi andelsboligforeningen ikke har råd til at vedligeholde ejendommen, eller fordi der ikke er nogen andelshavere, som vil være i bestyrelsen.

Med lovindgrebet blev det sikret, at andelsboligmarkedet fortsat er koblet til lejeboligmarkedet og dermed de regler om lejefastsættelse, der er pålagt dette marked.

Udgangspunktet for lejefastsættelse i private udlejningsejendomme er i de fleste større byer den omkostningsbestemte leje. Det betyder, at investor kun kan forhøje huslejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvis

der sker en gennemgribende modernisering af lejemålet. En huslejeforhøjelse efter denne bestemmelse kræver som udgangspunkt meget væsentlige investeringer. Dermed vil en investor skulle investere i privat ”byfornyelse”, førend en lejlighed kan løftes ud af det omkostningsbestemte huslejeprincip.

Hvis en privat andelsboligforening sælger sin ejendom, har de andelshavere, som ikke ønsker at fraflytte ejendommen, ret til at blive boende i ejendommen som lejere. For disse lejere vil lejeforholdet være omfattet af de almindelige regler i lejelovgivningen. Kun i tilfælde af lejerskifte vil udlejer kunne gennemføre forbedringer og derefter forhøje huslejen.

Lovændringen indebærer således ikke ændringer i vilkårene for overdragelse af en andelsboligejendom til en investor, der vil drive ejendommen som en udlejningsejendom.

Jeg har ikke mulighed for at vurdere indholdet i den form for ”gå-hjem-møder”, som der indbydes til i annoncen fra Colliers.

Økonomi- og Erhvervsministeriet følger udviklingen på området nøje, og jeg vil ikke udelukke, at det kan blive nødvendigt at iværksætte yderligere initiativer.

Som jeg tilkendegav i juni 2005 i forbindelse med behandlingen af lovforslag nr. L 173, vil jeg et år efter lovens ikrafttræden oversende en status til Boligudvalget vedrørende salg af private andelsboligforenings-ejendomme.