



Dato: 24. maj 2013

By- og Boligudvalget

**Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 13BYB, ad L 191. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Lars Dohn (EL).**

**Spørgsmål nr. 13:**

Ministeren bedes oplyse, hvordan prisen for en privat udlejningsejendom, der sælges til lejerne med henblik på stiftelse af en andelsboligforening, fastsættes.

**Svar:**

Ifølge lejelovens § 100, stk. 1 skal udlejeren inden salg af ejendomme, som helt eller delvist anvendes til beboelse, tilbyde lejerne at købe ejendommen på andelsbasis. Dette gælder i rene beboelsesejendomme med 6 eller flere lejligheder og i andre ejendomme med mere end 13 lejligheder.

Ejeren af ejendommen skal overfor samtlige lejere af beboelsesejendomme fremsætte tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side.

Alternativt er der også mulighed for, at ejeren af ejendommen på eget initiativ – dvs. uden anvendelse af reglerne om tilbudspligt – aftaler med lejerne, at de kan overtage ejendommen på andelsbasis. Der findes ikke andre regler i andelsboligloven om femgangsmåden, herunder om prisen ved overdragelse af ejendommen til lejerne.

Lejernes købspris er således bestemt af markedet som den pris, en privat investor forventer at kunne forrente ved den nuværende og forventede fremtidige lejebetaling som udlejningsejendom.

I forbindelse med lejernes køb af en privat udlejningsejendom med henblik på stiftelse af en privat udlejningsejendom har nogle rådgivere præsenteret lejerne for valuarvurderinger, der opgjorde ejendommens værdi til en væsentlig højere værdi end den faktiske købspris. Dette har i nogle tilfælde vildledt lejerne, således at de har forventet en højere andelsværdi, end der faktisk har kunnet realiseres. Disse valuarvurderinger, der er udført af lejernes egne rådgivere, påvirker ikke købsprisen, men alene lejernes forventninger til andelsboligforeningens fremtidige økonomi. Det er netop for at

forhindre sådanne spekulative værdifastsættelser, at regeringen har foreslået et forbud mod at anvende valuarvurderinger i en toårig periode efter stiftelsen af andelsboligforeningen.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen