



Dato:

28. maj 2013

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 14BYB, ad L 191. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Lars Dohn (EL).

Spørgsmål nr. 14:

Kan ministeren bekræfte, at en valuarvurdering ikke kan indregne lejen fra mulige fremtidige moderniseringer efter boligreguleringslovens § 5 stk. 2?

Svar:

I de tilfælde, hvor en andelsboligforening søges stiftet i forbindelse med, at lejerne erhverver den udlejningsejendom, som de bor til leje i, fastsætter andelsboliglovens § 2 visse retskrav til stiftelsen. Blandt andet er det fastsat, at foreningen kun gyldigt kan erhverve ejendommen, når mindst 1/3 af ejendommens lejere er medlemmer af foreningen ved erhvervelsen. Endvidere følger det af andelsboliglovens § 3, stk. 1, at der påhviler sælgeren af ejendommen en oplysningspligt, hvorefter denne inden aftalens indgåelse skal give køberen sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konto, som ejeren skal føre i henhold til lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Der findes ikke andre regler i andelsboligloven om fremgangsmåden, herunder om prisen, ved overdragelse af ejendommen til lejerne, når dette sker i frit salg. Lejerne kan således erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Ved beregningen af købesummen vil der selvsagt kunne tages hensyn til mulige lejerereserver i ejendommen, idet disse vil udgøre en potentiel værdi for en investor. Dette kan f.eks. være, hvis der er erhvervslokaler i ejendommen, hvor det på sigt vil være muligt at hæve lejen efter reglerne i erhvervslejeloven, eller hvis det er muligt at lade fremtidige ledige lejligheder modernisere i et sådant omfang, at disse vil kunne komme ind under reglerne om gennemgribende forbedrede lejemål i boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Dette vil for en investor betyde, at der efter foretagelse af forbedringerne vil være muligt at opkræve en højere leje end den omkostningsbestemte leje, idet der dog samtidig skal tages hensyn til forrentning af den investering, som omkostningerne til den gennemgribende forbedring af lejemålet medfører.

Som det også fremgår af besvarelsen til spørgsmål 13, skal ejeren af en ejendom, som helt eller delvist anvendes til beboelse, inden salg af ejendommen tilbyde lejerne at købe ejendommen på andelsbasis ifølge tilbudspligten i lejelovens § 100, stk. 1. Dette gælder i rene beboelsesejendomme med 6 eller flere lejligheder og i andre ejendomme med mere end 13 lejligheder. Såfremt ejendommen tilbydes lejerne efter reglerne om tilbudspligt i lejeloven, betyder det, at ejeren af ejendommen overfor samtlige lejere af beboelsesejligheder fremsætter 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. På samme måde som ved det frie salg, vil eventuelle lejerreserver også her kunne indgå i ejendommens pris.

Når andelsboligforeningen er stiftet, skal prisen ved overdragelse af enkelte andele i andelsboligforeningen fastsættes i overensstemmelse med maksimalprisreglerne i andelsboliglovens § 5, herunder reglerne om fastsættelse af værdien af andelsboligforeningens ejendom.

Til brug for fastsættelse af prisen for en andel i andelsboligforeningen kan andelsboligforeningen ifølge lovens § 5, stk. 2, vælge mellem 3 forskellige metoder for ansættelse af værdien af ejendommen; ejendommens anskaffelsespris, den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurderingen) eller den senest ansatte ejendomsværdi efter lov om vurdering af landets faste ejendomme (den offentlige vurdering).

Med venlig hilsen

Carsten Hansen