

Beslutningsforslag nr. B 96. Fremsat den 9. februar 2007 af Morten Homann (SF) og Ole Sohn (SF)

Forslag til folketingsbeslutning om indførelse af avanceskat på andelsboliger, der sælges i spekulationsøjemed m.v.

Folketinget opfordrer regeringen til inden udgangen af 2007 at fremsætte forslag om en avanceskat, som forfalder i det tilfælde, hvor en andelsboligforening likviderer sig selv og frasælger andelene (ejendommen) til markedspris.

Avanceskatten foreslås fastsat til f.eks. 60 pct. af forskellen mellem salgsprovenuet opgjort til henholdsvis markedspris og den såkaldte maksimalpris på andelen.

Bemærkninger til forslaget

Beslutningsforslaget er en ændret genfremsættelse af B 43 fra folketingsåret 2004-05, 2. samling, se Folketingstidende 2004-05, 2. samling, forhandlingerne side 1855 og tillæg A side 5857 og 5858.

Formålet med forslaget er at modvirke spekulation i andelsboliger.

Prisen på en andelsbolig fastsættes ikke frit som på en ejerbolig, men er reguleret efter reglerne i andelsboligloven. Prisen ved salg af en andel må ikke overstige den såkaldte maksimalpris, som er bestemt ved andelen i boligforeningens formue (egenkapital) plus individuelle forbedringer af boligen. Ved opgørelse af foreningens formue tages udgangspunkt i ejendommens værdi som udlejningsejendom, hvilket i det ældre byggeri betyder, at prisen på andelen på grund af huslejereguleringen typisk vil være under markedsprisen.

Der har de senere år særlig i Århus og København været en livlig trafik, hvor andelsboligforeninger har opløst sig selv for at sælge andelen til markedspris. På den måde har de enkelte andelshavere kunnet slippe uden om maksimalprisbestemmelserne og score en »uberettiget« skattefri gevinst. Det er efter forslagsstillernes opfattelse hverken rimeligt eller hensigtsmæssigt.

Den 1. juni 2005 fremsatte økonomi- og erhvervsministeren et lovforslag med det formål at mindske muligheden for, at andelsboligforeninger i spekulationsøjemed opløser sig selv og sælger foreningens ejendom (eventuelt via en mellemmand) til en ny andelsboligforening.

Andelsboliglovens maksimalprisregler finder nemlig 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.

Med lovændringen i juni 2005 blev det forbudt at sælge en andelsboligforeningsejendom til en ny an-

delsboligforening i en periode på 5 år efter opløsningen. Hensigten hermed var at mindske muligheden for salg af andelsboligforeningsejendomme med det formål at lade billige andelsboliger genopstå som dyrere andelsboliger, uden at der af den grund skete nogen forbedring/modernisering af ejendommen. For bl.a. at hindre omgælder af forbuddet finder lejelovens regler om tilbudspligt ikke anvendelse i 5-årsperioden. Lovændringen trådte i kraft den 23. juni 2005.

I perioden frem til lovindgrebet i juni 2005 sås en stigende tendens til, at andelsboligforeninger solgte ejendommene til investorer, der derefter videresolgte ejendommene til nye andelsboligforeninger.

Lovindgrebet i juni 2005 hindrer imidlertid ikke, at en andelsboligforeningsejendom f.eks. sælges til en køber, der driver ejendommen som udlejningsejendom. Det er nemlig fortsat muligt for andelsboligforeninger at lade sig opløse (likvidere), f.eks. fordi andelshaverne ønsker at få en gevinst, eller fordi foreningen er insolvent. En opløsning af en andelsboligforening indebærer et salg af foreningens ejendom.

Antallet af solgte andelsboligforeninger i 2002-2006 fremgår af tabellen i bilag 1. Omfanget af de nævnte »transaktioner« har indtil nu svinget kraftigt, fra 19 i 2002 til 116 i 2006, men det har næsten uden undtagelse været stigende år for år, og da der ikke er udsigt til, at priserne på det øvrige boligmarked i de større byer vil falde væsentligt, er der grund til at tro, at der stadig er nogle, der arbejder med at finde andre muligheder for at omgå maksimalprissystemet. Denne antagelse bliver bekræftet af antallet af solgte andelsboligejendomme i 2006, som fremgår af ministerens svar på BOU alm. del – spm. 29. Svaret fremgår af bilag 1 til forslaget.

Denne omgæelse af maksimalprissystemet vil i givet fald lægge gift for tilbudspligten, hvor ejeren af en udlejningsejendom har pligt til at tilbyde lejerne at overtage ejendommen som andelsboligforening til samme pris og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå til anden side, og hvor lejerne som hovedregel har forbræret.

Det er forslagsstillernes vurdering, at en underminering af tilbudspligten i sidste instans vil svække andelsboligformen til skade for at sikre et mangfoldigt boligudbud.

Det er forslagsstillernes vurdering, at der stadig er behov for at iværksætte tiltag som det foreliggende for at imødegå antallet af andelsboligforeninger, der sælges, da der også i den senere tid har været eksempler på nye spekulationsmodeller. Forslagsstillerne finder, at det er vigtigt at opretholde andelsboligen som en boligform, der er en mellemtung mellem lejeboligen og ejerboligen.

Det skal afslutningsvis understreges, at avanceskatten alene træder i kraft i forbindelse med et spekulativt salg, hvor man omgår maksimalprisreglerne. Der er således ikke tale om en generel avance- eller værdistigningsafgift på andelsboligerne.

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.

To 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.

I 2006 er der solgt 116 andelsboligforeningsejendomme.

En samlet oversigt over antallet af solgte andelsboligforeningsejendomme i perioden 2002 til og med 2006 fremgår af følgende skema:

| Salgstidspunkt | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 (hele året) | 2005 (før lovindgrebet) | 2005 (efter lovindgrebet) | 2005 (salgstidspunkt uvist) | 2006 |
|----------------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------|
| Ejendomme | 19 | 16 | 42 | 106 | 78 | 2 | 26 | 116 |
| Boliger | 138 | 224 | 346 | 1.319 | 1.058 | 13 | 248 | 1.811 |

Bilag 1. (Kilde: Notat om status for salg af andelsboligforeningsejendomme fra økonomi- og erhvervsministeren, se Boligudvalget, alm. del 2005-06, bilag 86, og Boligudvalget, alm. del 2006-07, svar på spørgsmål 29.

Skriftlig fremsættelse

Morten Homann (SF):

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

Forslag til folketingsbeslutning om indførelse af avanceskat på andelsboliger, der sælges i spekulationsøjemed m.v..

(Beslutningsforslag nr. B 96).

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager forslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.

Notat om status for salg af andelsboligforeningsejendomme fra økonomi- og erhvervsministeren, BOU 2005-06, alm. del – bilag 86, og BOU, alm. del – svar på spørgsmål 29.

Notat fra økonomi- og erhvervsministeren

Status for salg af andelsboligforeningsejendomme

Andelsboligsektoren i Danmark

En andelsboligforening kan dannes enten ved, at en privat udlejningsejendom 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 spekulationøjemed 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 videresolgte 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 omgælgelser af forbudet finder lejelovens regler om tilbudspligt ikke anvendelse i 5-års-perioden. 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 (likvide-re), 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 leje-forholdene være omfattet af lejelovgivning. 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.

| Salgstidspunkt | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 (hele året) | 2005 (før lovindgrebet) | 2005 (efter lovindgrebet) | 2005 (salgstidspunkt uvist) |
|----------------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| Ejendomme | 19 | 6 | 42 | 106 | 78 | 2 | 26 |
| Boliger | 138 | 224 | 346 | 1.319 | 1.058 | 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.

Besvarelse af spørgsmål 29 alm. del stillet af Boligudvalget den 2. januar 2007.

Spørgsmål 29:

Ministeren bedes give udvalget en ajourført

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:

status over den samlede tilgang og afgang af andelsboliger på boligmarkedet i Danmark i 2006.

Svar:

Erhvervs- og Byggestyrelsen har til brug for besvarelsen oplyst følgende, som jeg kan henholde mig til:

»På baggrund af udtræk fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) og Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem (ESR) kan der opgøres en samlet *tilgang* i 2006 på 250 ejendomme ejet af en andelsboligforening, svarende til 5.274 andelsboliger på boligmarkedet i Danmark.

For samme periode kan der opgøres en samlet *afgang* på 116 ejendomme ejet af en andelsboligforening, svarende til 1.811 andelsboliger på boligmarkedet i Danmark.

Af tallene ses, at der har været en nettotilgang på 3.463 andelsboliger på boligmarkedet i 2006.

Tallene fremgår af tabel 1.«

Tabel 1

| | Antal ejendomme ejet af andelsboligforeninger | Antal andelsboliger |
|----------------------------|--|----------------------------|
| Samlet tilgang 2006 | 250 | 5.274 |
| Samlet afgang 2006 | 116 | 1.811 |