

Dato: 24. november 2014

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 2 ad forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger m.v.) (L 47). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Karina Adsbøl (DF)

Spørgsmål nr. 2:

Vil ministeren oplyse, om det er korrekt forstået, at ministeren finder, at andelsboligområdet er velbelyst, og at der således ikke er behov for øget gennemsigtighed samt analyser på området, og at ministeren dermed er uenig med aktører som f.eks. Andelsbasen.dk og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation i behovet for en analyse på området? Der henvises til artiklen: "DF til boligministeren: Kom ind i andelskampen" Altinget den 28. september 2014.

Svar:

Artiklen i Altinget vedrører fjernelse af maksimalpriser for andelsboliger. Det fremgår af artiklen, at Dansk Folkeparti efterlyser en analyse af konsekvenserne af at fjerne maksimalpriserne. I artiklen citeres Andelsbasen for, at der mangler analyser på andelsboligområdet ligesom Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation citeres for, at det kan være vanskeligt at se konsekvenserne af en fjernelse af maksimalprisen, bl.a. for de øvrige boligformer og førstegangskøbere.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation vil dog ifølge artiklen ikke blande sig i, hvorvidt det er politikernes opgave at i gang sætte analyser på området.

Jeg vil gentage, hvad jeg tidligere har sagt om behovet for en analyse af konsekvensen af, at man fjerner maksimalprisen på andelsboliger: Jeg mener ikke, at der er behov for lange analyser for at kunne sige, at det med stor sandsynlighed vil medføre prisstigninger på andelsboligmarkedet og dermed færre prisbillige andelsboliger, hvis maksimalprisen afskaffes.

Der kommer løbende meldinger om stadig kortere liggetider på andelsboligerne, og at de i stigende grad sælges til udbudsprisen. Det er klart, at de andelsboliger, der i dag kan sælges til maksimalprisen, nok også vil kunne sælges til en højere pris, hvis det var tilladt. Prisen ville formentlig kunne sættes så højt, at den vil matche prisen for en ejerlejlighed, når der tages hensyn til de forskellige vilkår for de to boligtyper, herunder især finansierings- og skattemæssige forhold.

En fjernelse af maksimalprisen vil indebære den fordel for nuværende andelshavere, at de får mulighed for at realisere en større eller mindre kapitalgevinst ved salg. For potentielle købere vil det omvendt være en ulempe, at priserne på andelsboliger alt andet lige vil stige.

Ved at fjerne maksimalprisen fjerner man samtidig det værn, der er med til at sikre et vist udbud af billige boliger som alternativ til både leje- og ejerboliger. Derved mister husstande med lavere indkomster muligheden for at komme ind på denne del af boligmarkedet.

Jeg ønsker at fastholde et varieret boligmarked. Det får vi netop med de fire forskellige boligtyper, private og almene lejeboliger, andelsboliger og ejerboliger, vi har i dag. Jeg mener derfor, at vi skal fastholde andelsboligerne som et reelt prisbilligt alternativ til ejerboligen – en boligform, der placerer sig midt imellem lejeboligen og ejerboligen.

Til sidst vil jeg gerne understrege, at vi løbende arbejder for at sikre større gennemsigtighed på andelsboligmarkedet. Jeg synes, at vi er kommet et meget langt stykke af vejen. Vi har allerede indført regler om udlevering af nøgleoplysninger før salg af en andelsbolig, hvilket giver et godt billede af andelsboligforeningernes økonomiske forhold. Med dette lovforslag foreslås endvidere en række krav til stiftelse af andelsboligforeninger, der både skal sikre de potentielle andelshavere gennemsigtighed i forhold til økonomien i andelsboligforeningen, men så sandelig også et velfunderet andelsboligmarked fremadrettet.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen