

13. marts 2024

Til Folketingets Boligudvalg

Vedr. vurderinger af andelsboliger

Den 22. februar 2024 blev et nyt lovforslag, L 111, fremsat, bl.a. vedrørende valuarvurderinger af andelsboliger.

Jeg vil gerne henlede opmærksomheden på, at lovforslaget på ingen måde løser problemet med uigennemskuelige andelsvurderinger. Loven vil være endnu et eksempel på kortsigtet og ikke-robust lovgivning, som forventeligt må ændres inden længe.

Grundproblemet er, at handel med udlejningsboliger er et yderst spinkelt, grænsende til ikke-eksisterende, grundlag at basere statistik eller valuarvurderinger på. Læg dertil at adgangen til data er stærkt begrænset. Kun valuarer, banker og ejendomsmæglere har adgang til disse data. Så vidt jeg kan se, offentliggør Danmarks Statistik ikke længere data på priser for udlejningsejendomme.

Dermed famler vi i blinde. Og markedet for andelsboliger vil fortsætte som et dunkelt marked, hvor der er stor forskel på hvordan valuarerne i praksis vurderer ejendommene. Der vil typisk også være forskel mellem bankernes og valuarernes vurdering, hvilket kan give finansierungsproblemer.

Læg dertil, at der er kommet flere og flere penge i handlerne. En andelsbolig i København koster nu mere end et hus på Lolland, men kan stadig kun finansieres med banklån.

Dybest set bør man frigive andelsboligpriserne og tillade realkreditfinansiering for andelshaverne, men indtil det punkt kommer, kunne man starte med at lave et ejerboligindeks og lade andelsboliger koste max 50% af dette. Voilá: robust og transparent lovgivning baseret på et sundt fundament.

V.h.

Peter Fausbøll

Økonom