

14.08.2022

Til Indenrigs og boligministeriet.

Høringsvar

I forbindelse med det fremsatte lovforslag vil jeg gøre opmærksom på nogle væsentlige problemstillinger, som loven ikke tager højde for.

Værdiansættelsen af den enkelte andelsbolig tager udgangspunkt i vurderingen af ejendommen.

Det oprindelige formål med værdiansættelsen var et ønske om at maksimalprisbestemme for at imødegå spekulation. Forudsætningen herfor er imidlertid at værdiansættelsen harmonerer med markedspriserne. En alt for lav vurdering af den enkelte bolig, vil gøre denne til spekulationsobjekt, som kan blive realiseret i forbindelse med en efterfølgende revurdering.

For at undgå ovenstående bør valuarvurderingsprincippet derfor gælde **alle** andelsboliger, og derigennem sikre ensartethed i vurderingerne. Andelsboligmarkedet vil herigennem blive mere transparent og økonomisk overskueligt, samtidig med at risikoen for spekulation mindskes.

Uanset hvilken af de hidtidige vurderingsmetoder de enkelte andelsboligforeninger anvender viser erfaringerne, at man i mange andelsboligforeninger fastholder en andelskrone på et markant lavere niveau end det som vurderingen tilsiger, hvilket næppe har været intentionen med loven.

I det fremsatte lovforslag tager man ikke højde for denne problematik.

Motivationen for at opretholde en lav vurdering siges at være at sikre billige boliger. Boligerne er imidlertid i praksis ikke tilgængelige for folk udefra.

Når værdien af andelskronen for den enkelte bolig sættes kunstigt lavt, tilgodeses de andelshavere, som på et tidspunkt ønsker at overdrage deres lejlighed til f.eks. et barn eller barnebarn, eller som ønsker nære kontakter ind i en billig bolig via de interne ventelister; dette sker så på bekostning af de beboere i ejendommen som ikke har samme interesser.

På denne måde opstår et lukket kredsløb, hvor ingen udefrakommende får mulighed for at erhverve en billig andelsbolig. Samtidig åbnes der op for spekulation, idet en efterfølgende generalforsamling kan beslutte en markedsrelevant andelskrone, som resulterer i en væsentligt højere værdiansættelse. Jeg foreslår derfor følgende:

- *Standardiserede valuarvurderinger bør gælde alle andelsboligforeninger, for at opnå transparens og imødegå spekulation.*
- *Fastlæggelse af andelskronen, og dermed handelsværdien af den enkelte andelsbolig, bør tage udgangspunkt i en transparent og markedsaktuel vurdering, som sikrer såvel køber som sælger bedst muligt og modvirker spekulation.*

Med venlig hilsen
Finn Rolsted Hansen

