

22.02.2024

Til Boligudvalget

Jeg takker for at få mulighed for at fremlægge nogle synspunkter vedrørende lovforslaget angående værdiansættelse af andelsboliger.

Jeg håber på, et mere enkelt andelsboligmarked, større gennemskuelighed, reelle værdier, ophævelse af stavnsbåndet og fjernelse af den nepotisme der er i dag, og som vil fortsætte såfremt lovforslaget bliver stemt igennem i sin nuværende form - og mest af alt håber jeg på lige vilkår og muligheder for alle andelshavere.

Lovforslaget synes ikke at tage højde for, at uanset hvilken metode man vælger at vurdere ejendommen efter, vil der fortsat være udfordringer med at fastsætte andelsværdien for den enkelte andelshaver.

En andelsforening er et lukket samfund i samfundet – hvor en majoritet kan herske uindskrænket over en minoritet. Det er vel ikke det der er meningen?

En simpel flertalsbeslutning på en GF kan fastsætte værdien af andelskronen, så det på den måde bliver mine naboer der bestemmer prisen på min lejlighed, Er det sådan det skal fortsætte med at være fremover?

Er det demokratisk at friværdien i min andelsbolig, går til at børn, børnebørn og andre familiemedlemmer af foreningen, der kan få en billig bolig på bekostning af mine ikke muligheder for at kunne flytte ud af foreningen.

Er det i orden, at nogle andelsboligforeninger fastlåser friværdien i ejendommen, og på den måde stavnsbinder folk til deres bolig?

Er det stedet for ikke meningen at friværdien udloddes til andeshaverne ved at fastsætte en retvisende andelskrone som modsvarer handelsværdien på ejendommen?

Det har aldrig været meningen med Lov om Andelsboligforeninger, at prisen på disse skulle holdes kunstigt lave med en følge af at stavnsbinde andelshaverne til deres bolig. Derimod har det altid været meningen, at de skulle kunne følge den almindelige prisudvikling på ejendomsmarkedet for udlejningsejendomme.

En andelsboligforenings bestyrelse er pligtig til og står til ansvar for en korrekt værdiansættelse, og har pligt til at kontrollere og regulere andelsværdien, hvis der er fremkommet oplysninger om væsentlige forhold, der kan medføre ændring i fastsættelsen af andelskronen jf. Højesteretsafgørelse nr. 365 fra 2011.

Derfor bør alle foreninger gennem lovgivning pålægges at indhente en valuarvurdering / handelsværdi, og herigennem få værdierne frem i lyset, som den enkelte andelshaver, der i dag bor i andelsboligforeningen, ejer.

Jeg henstiller derfor til Boligudvalget og Ældre- og Boligministeriet at tage ansvar for:

- at det bliver lovbestemt at handelsværdien erstatter alle tidligere ansættelsesprincipper for så vidt angår andelsboligforeninger – så der kun vil være ét vurderingsprincip.
- at andelsboligforeningerne forpligtes til at fastsætte en retvisende andelskrone såvel som en retvisende buffer, så ingen andelskrone holdes kunstigt lav ene og alene på grund af en idealistisk tankegang.
- Hvis ikke der bliver lovgivet herom, risikerer vi, at andelsboligforeningen hensætter hele den frie kapital i en reservefond.

PS. I øvrigt er ingen forpligtet til at sælge til max