



Beslutningsforslag nr. **B 112**

Folketinget 2014-15

---

Fremsat den 26. marts 2015 af Louise Schack Elholm (V) og Charlotte Dyremose (KF)

## **Forslag til folketingsbeslutning** om et mere overskueligt andelsboligmarked

Folketinget pålægger regeringen inden den 31. december 2015 at fremsætte lovforslag, som giver andelsboligforeninger mulighed for at se bort fra reglerne om maksimalpris, så andelsboliger kan sælges til markedsprisen, som fjerner bo-

pælspligten i andelsforeninger, så juridiske personer kan accepteres som købere af andelsboliger, hvis de har ydet lån til boligen, og som gør Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskab for andelsboliger til lovpligtig standard.

## Bemærkninger til forslaget

Andelsboligmarkedet er i dag meget uoverskueligt. Derfor vil forslagsstillerne med dette beslutningsforslag gøre det enklere, lettere og sikrere at købe og sælge en andelsbolig. Det skal gøres gennem tre initiativer.

For det første skal andelsboligforeninger have mulighed for at se bort fra reglerne om maksimalpris. Reglerne om maksimalpris gør, at en andelsbolig ikke må sælges til over en bestemt pris. Denne pris kan blive fastsat på tre forskellige måder: på baggrund af anskaffelsesprisen, den offentlige vurdering eller en valuarvurdering. Alle tre måder har vist sig mangelfulde og til skade for både købere og sælgere. Hvis maksimalprisen bliver sat højere end markedsprisen, står andelsboligforeningen tilbage med usælgelige andele. Hvis maksimalprisen bliver sat lavere end markedsprisen, kan det resultere i hemmelige ventelister og betaling af penge under bordet og lign. Derfor skal andelsboliger fremover kunne sælges til markedsprisen. (»Bolgejere snydes for millioner«, Ekstra Bladet den 7. september 2014, »Andelsboliger på jagt efter højere priser«, Politiken den 3. marts 2015, og »Fjern loftet over andelsbolig-prisen«, BT den 9. juni 2014.)

Der vil fortsat være klare forskelle mellem ejerboliger og andelsboliger. Andelshaverne er økonomisk afhængige af hinanden i foreningen. En andelsbolig giver råderet over en bolig, og man har derfor ikke samme indflydelse på en andelsbolig, som man har på en ejerbolig. Derudover kan man ikke optage realkreditlån til køb af en andelsbolig. Disse faktorer vil føre til en markedspris på andelsboliger, der generelt fortsat er lavere end ejerboligpriserne. Andelsboligformen vil dermed også fremover være en mere økonomisk overskuelig ejerform sammenlignet med ejerboliger. Frisæt-

ningen af maksimalprisen for andelsboliger skal evalueres efter 3 år.

For det andet skal bopælspligten i andelsforeninger fjernes, så juridiske personer accepteres som købere af andelsboliger, hvis de har ydet lån til boligen. Andelsboliglån er i dag dyrere end ejerboliglån. Det skyldes, at bankerne, der giver lånene til andelsbolighaverne, ikke kan få den samme sikkerhed i boligen som ved en ejerbolig. De fleste andelsboligforeninger har bopælspligt i andelene, hvilket betyder, at bankerne ikke kan overtage andelen i tilfælde af en tvangsauktion. Hvis forslaget gennemføres, vil det kunne lade sig gøre, og dermed vil bankerne kunne få en større sikkerhed for deres udlån, hvilket vil føre til billigere lån.

For det tredje skal Erhvervsstyrelsens vejledning og skabelon for årsregnskab i andelsboligforeninger gøres til en lovpligtig standard. Andelsboligforeninger er forpligtede til at aflægge årsregnskab, der skal opfylde en række krav i årsregnskabsloven, så andelshavere og potentielle købere af en andel kan få et indblik i foreningens økonomi. Kravene er dog ikke særlig detaljerede, og det betyder, at årsregnskaberne kan se meget forskellige ud fra forening til forening. Ved at skabe en lovpligtig standard vil andelsboligforeningernes arbejde blive lettere, og køb og salg af andelsboliger vil blive mere overskueligt, idet man let vil kunne få indsigt i en forenings økonomi og let vil kunne sammenligne med andre andelsboligforeninger.

Samlet set vil beslutningsforslaget skabe større gennemsikkelighed og sikre, at andelsboligmarkedet bliver overskueligt og velfungerende.

*Skriftlig fremsættelse*

**Louise Schack Elholm (V):**

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

*Forslag til folketingsbeslutning om et mere overskueligt andelsboligmarked.*

(Beslutningsforslag nr. B 112)

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