

KOMMENTAR:

”Oversete forhold i debatten om liberalisering af andelsboligmarkedet”

af advokaterne Henrik Qwist og Kristian Dreyer

www.svega.dk

I dagens udgave af Berlingske Tidende drøftes Venstres og de Konservatives forslag om at sætte andelsboligmarkedet frit. Partierne ønsker at fjerne den såkaldte ”maksimalprisbestemmelse” i Andelsboligloven, der sætter et loft for, hvad en andelsbolig må koste. Det er det selvsamme princip, der kendetegner andelsboligformen og i realiteten er hele boligformens eksistensgrundlag. Fjerner man maksimalprisprincippet, så der er fri prisdannelse på andelsboliger, er der i realiteten ikke meget tilbage, der adskiller en andelsbolig fra en ejerbolig.

I dagens debat overser man en række forhold:

For det første vil forslaget reelt være et opgør med andelsboligformen, og samfundsmæssigt herunder social- og boligpolitisk er der mange gode argumenter for, at landets boligmarked har en vis form for diversitet, og dermed forskellige boligalternativer, der matcher forskellige befolkningsgruppers behov og ikke mindst økonomiske formåen. Andelsboliger kan overdrages let og billigt, andelsboligforeninger kan i et vist omfang vælge mellem høje eller lave indskud med tilsvarende lav eller høj boligafgift, ligesom andelsboligforeninger et langt stykke hen ad vejen kan indrette sig med særregler i vedtægterne om et fællesskab, som rækker lang videre end i ejerforeninger eller andre boligformer. Boligmarkedet vil i hovedsagen komme til at bestå af lejeboligerne på denne side og ejerboligerne på den anden. Andelsboligformen har historisk set været mellemformen, og det er der bestemt mange gode argumenter for at bevare.

For det andet er hæftelsen anderledes. Andelsboligejere hæfter som regel alene med deres andelsindskud. Er man ejerlejlighedsejer, har man ikke en sådan begrænset hæftelse. Sætter man derfor priserne fri for andelsboliger, vil andelsboligejerne både få flere penge i lommen, når de sælger, og samtidig nyde godt af, at deres hæftelse er begrænset. Det er vel ikke rimeligt i forhold til ejerlejlighedsejerne.

For det tredje betaler andelsboligejere ikke ejendomsværdisskat i modsætning til ejerlejlighedsejerne. Det er en af fordelene ved at være andelsboligejer, når man omvendt må leve med maksimalprisloftet. Fjerner man derfor maksimalprisloftet, uden samtidig at ændre skattereglerne, vil andelsboligejerne opnå flere fordele end ejerlejlighedsejerne også på dette punkt.

For det fjerde må man forvente, at forslaget vil medføre en sænkning af priserne på ejerlejligheder uden at det i øvrigt på forhånd vides, hvordan påvirkningen af ejerboligmarkedet vil blive.

For det femte vil forslaget indebære, at reglerne i lejeloven om tilbudspligt, hvorefter lejere har mulighed for at købe udlejningsejendommen og stifte sin egen andelsboligforening nødvendigvis må afskaf-

fes. Det kan ikke være rimeligt, at lejere kan købe deres ejendom til en pris fastsat som udlejningsejendom for derefter at kunne sælge de enkelte lejligheder helt frit, uden prisbegrænsninger.

Vi advokater har ikke for vane at blande os i den politiske debat, men undtagelser må gøres, når uigenomtænkte forslag med ganske vidtrækkende samfundsmæssige konsekvenser bliver debatteret på Christiansborg. Det er naivt at tro, at kun nogle enkelte andelsboligforeninger vil fravælge maksimalprisprincippet, hvis de foreslåede regler gøres frivillige. De fleste af foreningerne vil utvivlsomt benytte sig muligheden, og vi må blot erkende, at penge driver mange mennesker.

Vedtager man forslaget, vil det være dødsstødet til en boligform, der i mange år har været limen i boligmarkedet og skabt en udmærket mellemform mellem lejebolig og ejerbolig.

BEMÆRKNINGER TIL BOLIGUDVALGET:

Såfremt Boligudvalget ønsker vores foretræde til drøftelse af spørgsmålet om reguleringen af andelsboligmarkedet, stiller vi os gerne til udvalgets disposition.

Advokat Kristian Dreyer og advokat Henrik Qwist er landets to førende eksperter i ejer- og andelsboliglovgivningen. Se mere om andelsboligjuridisk rådgivning på <http://www.svega.dk/Fast-ejendom-byggeri/andelsboligforeninger.html>