

H.C.Schjerner, Kærparken 1, 9800 Hjørring, tlf. 98 92 93 50,
e-mail: schjerner@stofanet.dk,

Folketingets Boligudvalg
Christiansborg
1240 København K

Efter i mange år at have fulgt den boligmæssige udvikling i Danmark har jeg ikke kunnet undlade at bemærke, at der arbejdes med politiske tiltag for at straffe boligtagere med andelsbevis og dermed ret til bolig i andelsboligforening, som ved afhændelse af andelsbevis kræver og får større beløb, end deres andelsbevis er værdisat til.

Jeg vil gerne, om Folketingets Boligudvalgs medlemmer og stedfortrædere må få mulighed for at læse medfølgende: 'Offentlige ejendomsvurderinger skal justeres', som for øvrigt blev bragt i Berlingske Tidende 4. oktober 2004 under Opinion, ANDELSBOLIGER I og med Bendt Bendtsen's: 'Lov mod penge under bordet', ANDELSBOLIGER II.

Med venlig hilsen

06.10.2004



H.C.Schjerner

OFFENTLIGE EJENDOMSVURDERINGER SKAL JUSTERES

Med overskriften: "Boligsnydere skal i fængsel" skriver Berlingske Tidende 22. september, at økonomi- og erhvervsminister Bendt Bendtsen mener, andelshavere, der kræver penge under bordet, i fremtiden skal idømmes en bøde eller have fængselsstraf.

Reelt er det vel politikerne, der fortjener bøde eller fængselsstraf. Bendt Bendtsen er tilsyneladende totalt uvidende om, at den offentlige vurdering af andelsboliger i den gamle boligmasse i landets største byer er totalt ude af trit med boligmarkedets prissætning og øvrige udvikling.

Andelsboliger bygget efter andelsboligloven af 1980, og de andelsboliger, der er bygget i provinsen i perioden 1900-1930, er ret reelt vurderet i henhold til områdets øvrige ejendomspriser.

Når politikerne har 'glemte' eller med vilje undladt at ajourføre andelsboligers værdier i forhold til områdets øvrige boligmarkedspriser, går det gruelig galt.

Efter at have fulgt det danske boligmarkeds omkostnings- og prisudvikling i over et halvt århundrede ser man de urimelige forskelle i den offentlige ejendomsvurderings opgørelser.

Vælger man at se på en tilfældig gade i København, hvor ejendommene stort set er bygget inden for en kort tidsperiode, er lige store og i samme standard, hvor boligmassen er henholdsvis ejer-, leje- og andelsboliger, ser man eksempelvis, at andelsboligerne er offentlig vurderet til ca. 500.000 kr. medens ejerboligerne er vurderet til 2.500.000 kr. Altså 5 gange andelsboligernes værdi.

En boligtager, som eksempelvis har boet i en andelsbolig i 20 år må sælge sit andelsbevis (boligret) for ca. 350.000 kr., som opgøres ud fra vurderings-beløbet 500.000 kr. minus gældspost (kreditforenings- eller pengeinstitut lån) på 150.000 kr. Sælges en tilsvarende ejerbolig, er salgsprisen 2.500.000 kr. Her fratrækkes eksempelvis en gældspost på 500.000 kr. og den fraflyttende boligtager får 2.000.000 kr. (minus evt. store handelsomkostninger) til investering i anden bolig eller andet.

Hvad kan en andelshaver bolig-mæssigt få for sine 350.000 kr. i forhold til ejerboligejerens små 2.000.000 kr.?

Hvis en boligsøgende står med mulighed for at vælge mellem at købe boligret til en andelsbolig for 500.000 kr. (andelsbevis 350.000 kr.) eller en ejerbolig for 2.500.000 kr., er det indlysende, (alene ud fra prisforskellen), at valget vil falde på andelsboligen. Også hvis der skal betales 500.000 kr. (under bordet) for et forholdsvis værdiløst maleri, som kræves medfølger ved handelen.

Før politikerne kræver fængselsstraf til sælgere af andelsbevis med boligret, som ikke vil 'næsten' forære deres bolig væk, må det være et rimeligt krav til politikerne: Juster offentlige ejendomsvurderinger (og dermed handelspriserne) reelt i forhold til pågældende områdes boligmarkedspriser i øvrigt, uanset om det er ejer-, andels- eller lejeboliger. Sammenligner man grundpriser og byggeomkostninger ved opførelse af de tre forskellige boligformer, ser man ingen forskelle, hvis man sammenligner boligernes størrelser, standard og herlighedsværdier.

Politikerne bør løse problemerne snarest, og inden andelshavere eller politikere ender i fængsel.

06.10.2004

H.C.Schjerning

H.C.Schjerning, Kærparken 1, 9800 Hjørring, tlf. 98 92 93 50,
e-mail: schjerning@stofanet.dk,