



VELFÆRDSMINISTERIET

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

AEL/ J.nr. 2008-1677

Folketingets Boligudvalg

1. april 2008

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 4. marts 2008 følger hermed velfærdsministerens endelige svar på spørgsmål nr. 66 (BOU Alm. del).

Spørgsmål nr. 66:

”Ministeren bedes kommentere henvendelsen fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation vedrørende reglerne for tildeling af boligydelse til pensionister i andelsboliger, jf. BOU alm. del - bilag 45. Ministeren bedes herunder redegøre for hvilke beløb, der i dag tildeles i boligydelse til pensionister i andelsboliger og for den aftrapning, der finder sted i dag, hvis pensionisten er formuende.”

Svar:

Henvendelsen til Boligudvalget fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) vedrører forslaget om at udbetale boligstøtte til nye støttemodtagere i andelsboliger som lån, hvor de med gældende regler kan få udbetalt støtten som 40 pct. tilskud og 60 pct. lån. Det bemærkes, at det omtalte forslag er blevet fremsat den 12. marts 2008 for Folketinget (L 111) som et led i udmøntningen af finanslovsaftalen for 2008 mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Ny Alliance.

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at formålet med forslaget er at opnå en øget harmonisering af reglerne for boligstøtte til henholdsvis andelsboliger og ejerboliger. Forslaget medfører endvidere en øget målretning af boligstøtten, da der ikke er samme behov for at yde tilskud til boligforbruget i andelsboliger, som der har været tidligere. Dette skal ses på baggrund af,

- 1) at priserne på andelsboliger i dag i mange tilfælde har nærmet sig priserne på ejerboliger, og

- 2) at muligheden for at tinglyse pant i en andelsbolig har skabt bedre finansieringsmuligheder, som muliggør finansiering i forbindelse med køb såvel som ”nedsparingslån”.

ABF skriver, at det ikke er alle andelsboliger, som har oplevet væsentlige værdistigninger, og at fremtidige støttemodtagere i andelsboliger – som er dem der berøres af forslaget – ikke kan antages at have oplevet værdistigninger. ABF mener på den baggrund, at forslaget ikke bør gennemføres, da det vil hæmme mobiliteten på boligmarkedet. ABF mener således, at forslaget vil betyde, at mange ældre vil afholde sig fra at flytte i en andelsbolig, og i stedet vælge at blive boende i gamle lejeboliger, fordi de her kan modtage boligstøtte i form af 100 pct. tilskud.

Det kan oplyses, at priserne på andelsboligmarkedet er reguleret i andelsboligloven, som også fastsætter en maksimalpris for, hvor meget en andelsbolig må koste. Det står andelsboligforeningen frit at vælge mellem tre forskellige beregningsmetoder, nemlig ejendommens anskaffelsespris, en valuarvurdering og den offentlige ejendomsvurdering.

De mest udbredte vurderingsmetoder er valuarvurderingen og den offentlige ejendomsvurdering. Ved begge metoder tages der udgangspunkt i ejendommens værdi som en privat udlejningsejendom. Værdien af udlejningsejendomme har igennem en årrække været stigende, især i storbyerne, hvor størstedelen af andelsboligerne findes.

Andelsboligforeningerne har samtidig selv indflydelse på, i hvilken udstrækning de højere ejendomsværdier skal komme til udtryk i priserne for boligerne i foreningen. Andelsboliglovens prisfastsættelsesbestemmelser sætter således kun en øvre grænse for den pris, en andelsbolig kan fastsættes til, og andelsboligforeningerne har derfor mulighed for at fastsætte lavere priser end de, som højst kan beregnes efter loven.

Den enkelte andelsboligforening har således mulighed for selv at tage stilling til, i hvor høj grad en højere ejendomsværdi skal medføre højere priser på andelsboligerne.

Efter min opfattelse rammes nye støttemodtagere ikke hårdt, sådan som ABF skriver. Det forhold, at forslaget alene gælder for fremtidige støttemodtagere skal alene sikre, at personer, der har indrettet sig på de eksisterende regler, ikke pludselig oplever en ændret boligstøtte.

I forlængelse heraf skal jeg understrege, at der ikke ændres ved det beløb, man kan modtage i boligstøtte til en andelsbolig. For nye støttemodtagere, som ønsker at modtage det fulde lånebeløb, vil forslaget således ikke medføre forringelse af den aktuelle likviditet, idet der vil være mulighed for at oppebære en samlet udbetalt boligstøtte, der svarer til boligstøtten efter gældende regler; blot vil det fremover være som lån.

Udbetalt boligstøtte til andelshavere

Der kan ydes boligstøtte i form af *boligyldelse* til private andelsboliger til folkepensionister efter lov om social pension samt førtidspensionister og modtagere af invaliditetsydelse efter lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. Endvidere kan boligstøtte til private andelsboliger ydes til *boligsikringsmodtagere*, som er førtidspensionister efter lov om social pension, stærkt bevægelseshæmmede eller modtagere af døgnhjælp efter § 96 i lov om social service.

Boligstøtte til andelsboliger i 2007. (Marts måned opregnet til hele året).

	Samlet boligstøtte i mio. kr.		Gennemsnit pr. modtager (kr. p.a.)	
	Tilskud	Lån	Tilskud	Lån
Boligyldelse	232	111	8.470	4.069
Boligsikring	1	1	5.423	2.821

Formuens indvirkning på boligstøttens størrelse

Helt overordnet beregnes boligstøttens størrelse ud fra husstandens indkomst, huslejens størrelse og boligens størrelse. Herudover indgår en række særlige beregningsregler, som tager udgangspunkt i antallet af husstandsmedlemmer (herunder antallet af børn), egnetheden af boligen hvis støttemodtageren er stærkt bevægelseshæmmet mm.

Husstandens indkomst opgøres som summen af husstandsmedlemmernes indkomster. Har husstanden en formue over en vis størrelse (671.800 kr. for boligydelsesmodtagere og 644.800 kr. for boligsikringsmodtagere), indgår en procentdel heraf som et tillæg til indkomsten. Formue under denne grænse medfører således ikke formuetillæg og dermed ikke aftrapning af boligstøtten. Tillægget udgør 10 pct. af formuen mellem dette beløb og 1.343.800 kr./1.289.700 kr. (hhv. boligydelse og boligsikring) og 20 pct. af formuen over sidstnævnte beløb.

Spørgsmålet om, hvor meget en given husstandsformue vil påvirke boligstøtten, kan ikke besvares helt generelt, da dette vil afhænge af den konkrete husstands indkomst, husleje, boligstørrelse, samt de indledningsvist nævnte særlige beregningsregler. Tages der som eksempel udgangspunkt i en enlig folkepensionist med en årlig husstandsindkomst på 140-150.000, og tages der endvidere udgangspunkt i en boligudgift på mellem 40.000 kr. og 60.000 kr. årligt, vil boligydelsen først bortfalde, hvis formuen overstiger 1,6-1,7 mio. kr.

Karen Jespersen

/ Bent Nielsen