

Udtalelse vedtaget på Danmarks Lejerforeningers landsmøde den 25. oktober 2008.

Ja til andelsboliger – nej til spekulation

Den spekulationsfri andelsbolig skal genskabes.

Danmarks Lejerforeninger har altid kæmpet for den størst mulige selvbestemmelse for lejerne. Derfor har vi som et af vore programpunkter støttet oprettelse af private andelsboligforeninger. I talrige tilfælde har vi rådgivet lejerne, når de som led i tilbudspligten fik tilbudt at købe deres lejeboliger og omdanne ejendommen til andelsboliger.

Omvendt har vi været konsekvente modstandere af udstykning af den gamle boligmasse i ejerlejligheder, selv om ejerlejligheden giver en høj grad af selvbestemmelse.

Forskellen mellem de to boligformer var engang meget klar. Der var spekulationsmuligheden til forskel. I den gamle andelsboligform, kunne man kun sælge sin andel til den pris, man selv havde givet for den, med tillæg af værdien af de forbedringer, man havde foretaget. Omvendt kan en ejerlejlighed sælges til markedsprisen, hvilket har givet meget store arbejdsfri indkomster til ejerne, hvis de vel at mærke ikke havde været så uheldige at købe på de forkerte tidspunkter.

I de senere år er der imidlertid sket en række lovændringer, som i praksis har betydet, at forskellen mellem de to boligformer er blevet udvisket.

For det første har man tilladt andelsboligforeningerne at skifte vurderingsprincip, således at andelsboligens pris nu kan basere på en valuarvurdering eller en offentlig vurdering, i stedet for på anskaffelsessummen.

For det andet har man gjort det muligt, at optage forbrugslån med sikkerhed i andelen.

Begge dele har medført, at andelshaverne nu har mulighed for at tilegne sig den samfundsskabte stigning i ejendomspriserne helt på samme måde som ejerlejlighedsindehaverne. Dette har betydet, at andelsboligerne nærmer sig ejerlejlighederne i pris. Hvis ikke der gribes ind, vil den vigtigste forskel på de to boligformer snart være, at en ejerlejlighedsejer betaler ejendomsværdiskat, mens en andelshaver ikke gør.

Det danske samfund mangler billige lejeboliger. Danmarks Lejerforeninger er derfor i mod den massive ejerlejlighedsudstyknings, som foregår, når lejeboliger bliver til private andelsboliger. Derimod vil vi støtte ethvert politisk initiativ, der kan genskabe den spekulationsfrie andelsbolig, som Danmark engang kunne bryste sig af.