

Til Folketingets Boligudvalg

Vedrørende andelsboliger og insolvens

De fleste steder er andelsboliger reguleret efter den offentlige vurdering. Denne vurdering steg meget sidste gang den blev offentliggjort (marts 07 mener jeg), og er nu derfor relativt høj – specielt flere steder i København. Andelsboliger er derfor siden da blevet handlet til disse høje priser – mange steder langt over 1. mio.kr.

Den næste vurdering kommer i marts 09, og Skat er allerede i gang med at udregne den. Hvis den nye vurdering følger resten af boligmarkedet ned (måske et fald på 20-25% i København) kan man se frem til store fald i vurderingerne på andelsboliger og dermed også i de priser, som ejerne af andelsboliger højest **må tage** for deres lejlighed. Men modsat ejerboligmarkedet svarer dette ikke nødvendigvis til den pris, de ville kunne få for deres andelsbolig, hvis priserne ikke var blevet tvunget ned af en ny offentlig vurdering. Ligesom på ejerboligmarkedet er der også store forskelle i efterspørgslen efter forskellige andelsboliger – hvorfor nogle slet ikke har oplevet faldende interesse i de sidste par år, eller i hvert fald stadig er attraktive for købere også selv om prisen er på 2007-niveauet. Med en ny lav offentlig vurdering tvinger man sælgere, der har købt deres andelsbolig dyrt, til at sælge den til en lav pris - uafhængigt af, om de godt ville kunne få mere for den...

Det betyder, at alle dem der har købt en andelsbolig siden marts 2007 risikerer at blive teknisk insolvente - altså skyldte mere til banken end deres bolig må sælges for selv om lejligheden måske sagtens ville kunne sælges for 2007-prisen eller i hvert fald for mere end den nye offentlige vurdering.

Og med de priser andelsboliger er oppe i, så er 20-25% ikke længere 20-30.000 kr. men snarere 200-300-400.000 eller mere, som folk altså (unødvendigt?) bliver påført af gæld. Rigtigt mange vil dermed blive insolvente med den konsekvens det har i forhold til folks privatøkonomi.

For mig at se, ligger her et meget større problem end det Regeringen/Folketinget med Finanspakken var med til at løse for boligejerne flex-lån.

Hvordan forholder I som politikere jer til denne problemstilling, og kan man forvente et politisk initiativ?

Med venlig hilsen

Peter Spliid