



ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTEREN

1. april 2011

Besvarelse af spørgsmål 103 alm. del stillet af Boligudvalget den 4. marts 2011.

ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Vil ministeren redegøre for, hvilke fordele og ulemper der vil være for en andelshaver, hvis private andelsboligforeninger fik lov til at omdanne sig til ejerboliger?

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Svar:

Priserne på andelsboliger er bestemt af andelsboliglovens maksimalprisregler. På ejerboligmarkedet er der fri prisdannelse, og det betyder, at ejerboliger kan sælges til markedspris. Der er i ejerlejlighedsloven et forbud mod omdannelse af andelsboliger til ejerboliger.

Hvis forbuddet mod omdannelse af andelsboliger i ejerlejlighedsloven blev ophævet, og der blev åbnet for adgang til omdannelse til ejerlejligheder, ville der generelt være stærke incitamentter for andelsforeningerne til at omdanne andelsboliger til ejerboliger. Det skyldes, at værdien af andelsboligforeningers ejendomme efter omdannelse og opdeling i ejerlejligheder ville blive fastsat til markedspris, og andelshaverne ville derfor typisk kunne opleve en markant værdistigning.

Fordelen ved omdannelsen vil således først og fremmest være, at andelshaverne kommer fri af maksimalprisreguleringen i andelsboligloven, og dermed vil kunne realisere en stor skattefri gevinst ved videresalg.

En anden fordel er, at andelshaverne efter en omdannelse vil få mulighed for at optage real-kreditlån i deres bolig, i modsætning til i dag, hvor andelshavere kun kan optage banklån. Realkreditlån har typisk en lidt lavere rente end andelsboliglån, og andelshaverne vil dermed efter en omdannelse kunne opleve en forbedring af deres lånevilkår.

En ændring af omdannelsesreglerne vil imidlertid kunne føre til, at mange andelsforeninger vil omdanne sig, og at andelsboligformen dermed på sigt kan forsvinde. Andelsboliger er i dag et forholdsvist prisbilligt alternativ til ejerboliger, og regeringen ønsker at bevare et bredt udbud af boliger, således at det sikres, at man som borger selv kan vælge den boligform, der passer bedst. Jeg har derfor ingen aktuelle planer om at ændre reguleringen af andelsboligområdet.