

Ministertale Høring om andelsboligmarkedet

Anledning: Høring om andelsboligmarkedet i Landstingssalen

Dato: 23. april 2013

- *Det talte ord gælder* -

**Tale til brug ved høring om andelsboligmarkedet den
23. april 2013**

**Jeg vil gerne takke for invitationen til at indlede
dagens høring.**

**Som vi alle sammen ved, er der stor bevågenhed om
andelsboligmarkedet. Denne høring er et tydeligt
bevis på den fokus, der er på området.**

**Skruer vi tiden tilbage til midt 00'erne var der stor
aktivitet på boligmarkedet, med fokus på hurtig
omsætning og mulig økonomisk gevinst ved salg.**

**Der var også stor kreativitet med finansiering af
både ejer- og andelsboliger.**

**Nu er billedet vendt, og konsekvenserne ved et ikke
så reguleret boligmarked er kommet i fokus.**

Når jeg skal tale om andelsboligforeningernes anvendelse af realkreditlån, bliver det med fokus på den swapporport fra 2012, som mit ministerium har lavet, og de initiativer, som jeg har sat i værk på baggrund af rapporten.

Jeg vil godt lige her indledningsvist slå fast, at for mig er det et helt centralt kendetegn for vores boligmarked, at vi har andelsboliger.

Det er et vigtigt og et rigtigt godt alternativ til ejerboligerne, og til lejeboligerne. Summen af de forskellige boligformer og den valgfrihed, det giver de boligsøgende, kendetegner det, man kunne kalde 'Den danske model' på boligområdet.

Swaprapporten

Sigtet med swaprapporten var at afdække, om der lovgivningsmæssigt skulle sættes ind over for risikable låneprodukter som swaplån.

En konklusion i rapporten er - og det er jo en meget vigtig konklusion her - at det ikke alene er swaplån, der har forårsaget de problemer, som nogle foreninger oplever.

Der er rigtig, rigtig mange andre elementer, der har indflydelse på andelsboligforeningernes økonomi.

På baggrund af rapporten er det min klare vurdering, at der IKKE er behov for at indføre en særlig regulering af lån til finansiering af andelsboligforeningerne, herunder et forbud mod swaplån. Det vil jeg godt slå fast.

Derimod er der et stort behov for konkrete initiativer, der sikrer ordentlig oplysning om økonomien i foreningen.

Gennemsigtighed

For mig er det derfor helt centralt, at vi får skabt større gennemsigtighed på andelsboligmarkedet og hermed større tryghed for købere og sælgere af andelsboliger.

Det gør vi med det netop fremsatte lovforslag, hvor sælgers oplysningspligt udvides med et krav om at udlevere konkrete, økonomiske nøgleoplysninger til køber før et salg.

Samtidig kræver vi, at banker og realkreditinstitutter også tager deres del af ansvaret og udleverer finansielle nøgleoplysninger til foreningerne.

Realkreditlån

Vi har ikke præcise tal for, hvor mange andelsboligforeninger der har optaget realkreditlån med tilknyttede swapaftaler.

I rapporten skønnes det, at der er knyttet en swapaftale til omkring hvert fjerde realkreditlån.

Et realkreditlån med en tilknyttet swapaftale sikrer forenklet sagt foreningerne en stabil og relativt lav ydelse på deres lån.

Ulempen er dog, at foreningerne samtidig påtager sig en risiko for at få økonomiske tab ved rentefald.

De senere års renteutvikling med meget lav rente har betydet, at foreninger med swaplån har oplevet et fald i andelsværdien og dermed et tab for potentielle sælgere af en andelsbolig.

Det er derfor vigtigt, at foreningerne er klar over de konsekvenser, de forskellige låneaftaler kan have for foreningen, og at de sørger for at få den nødvendige rådgivning.

Man skal i øvrigt huske på, at den anden side af swapaftalerne er, at låntagerne også får en chance for at opnå formuegevinster ved stigende renter.

For det er jo sådan, at swapaftalen vil give en økonomisk gevinst ved en rentestigning.

Og selvom renten de senere år har været faldende med tab til følge, kunne det principielt være gået den anden vej. Det kunne have givet andelshaverne en økonomisk gevinst. Det kan i øvrigt stadig ske.

Allerede berørte foreninger og andelshavere

I dagspressen har vi set mange historier om almindelige mennesker, der har oplevet for dygtige developere, forkert rådgivning og uigennemsigtige regnskaber.

Jeg oplever en klar politisk forståelse for, at der på den baggrund er behov for at skabe mere gennemsigtighed.

Nogle af de direkte berørte sidder her i dag, og jeg kan forsikre om, at jeg har stor forståelse for de problemer, som nogle foreninger og andelshavere oplever på grund af de aftaler, de har indgået.

Jeg kan imidlertid ikke annullere allerede indgåede swapaftaler og ikke ad lovgivningens vej hjælpe dem, der er kommet i klemme ved låneaftaler.

Derimod kan vi fremadrettet sikre gennemsigtighed og tryghed på andelsboligmarkedet.

Jeg vil som ansvarlig minister gøre mit for at sikre, at købere ikke fremover havner i samme situation.

Det lovforslag, jeg har fremsat, og som udvalget for øjeblikket behandler, skal netop ses i det lys.

Forslaget vil øge gennemsigtigheden og med et helt særligt fokus på økonomien, for det er det afgørende, når man køber en andelsbolig.

Nøgleoplysninger

Med de foreslåede krav, som vi vil stille til nøgleoplysningerne ved salg af andelsboliger, øger vi helt klart informationsniveauet på to planer.

For det første gør vi det internt i forhold til foreningerne. Og det er ret vigtigt. For jeg overdriver vist ikke, hvis jeg siger, at der i nogle foreningers bestyrelser har siddet mennesker, som har haft lidt svært ved at gennemskue de projekter, som smarte udviklere, smarte bankfolk og smarte developere har præsenteret dem for.

For det andet sikrer vi samtidig køberen et fuldt oplyst grundlag for sit boligkøb.

Jeg ved ikke, hvor mange der så den udsendelse, der var i fjernsynet, med en ung pige, som skulle købe en lejlighed.

Hun så på flere forskellige lejligheder og syntes egentlig, at de hver for sig så rigtig gode ud.

Da man så fra Pengemagasinet side gik tæt på, viste det sig, at der i alle tilfælde faktisk var nogle store bekymringer i forhold til den økonomiske situation. Der var bl.a. større vedligeholdelsesarbejder på vej.

Det, der er sagens kerne, er, at det var fuldstændig umuligt for pigen at gennemskue, hvad der var op og ned i de forskellige foreningers økonomi.

Det kræver nærmest en ph.D.-grad at gennemskue de økonomiske forhold, fordi man skal ind og bladre i generalforsamlingsreferater og regnskaber m.v. for at finde de vigtigste nøgleoplysninger om foreningens økonomi.

Når vi køber en liter maling til 100 kr., kan man hurtigt få et overblik over, hvad den kan bruges til, og hvad man eventuelt skal passe på. Det er en enkelt, pædagogisk og klar information.

Men når man skal købe en andelslejlighed til 1 mio. kr., så er det nærmest umuligt at overskue på trods af, at det kan være ens største og vigtigste enkeltinvestering. Det er ikke rimeligt.

Derfor vil jeg have de vigtigste nøgleoplysninger om lejligheden frem på side 1.

De oplysninger skal give fx det nybagte forældrepar, der leder efter drømmelejligheden, et hurtigt overblik over de finansielle forhold:

- Om der er gæld i foreningen**
- Hvilke lånetyper, det er anvendt**
- Om der er en swapaftale eller trappelån**

Det vil gøre det meget, meget lettere at få økonomisk overblik og sikkerhed, uanset om man har fx en bank- eller revisoruddannelse eller ej.

Samtidig skal man hurtigt kunne få et overblik over større ting, der skal laves i stand.

Står taget foran en omgang? Skal vinduerne skiftes osv.?

Det skal man kunne se, for det har selvfølgelig betydning for køber.

Arbejdet er skudt i gang. Vi har indledt diskussionerne med interessenterne på området. Og alle – det vil jeg gerne understrege – er enige om, at der skal arbejdes for en øget gennemsigtighed. Det er simpelthen afgørende for, at vi kan forbedre sektorens renommé.

Bredere lovinitiativer

Nogle vil sikkert mene, at en udvidelse af sælgers oplysningspligt og de nye krav om nøgleoplysninger ikke i tilstrækkeligt omfang løser de problemer, der opleves med andelsboligloven.

Synspunktet vil sikkert også blive fremført i dag.

Det er imidlertid min opfattelse, at vi nu tager det skridt for skridt. En ting af gangen. Her og nu er der brug for, at vi sætter ind med krav om økonomiske oplysninger.

Mit mål er gennemsigtighed, så vi får mere tryghed.

Det vil hjælpe køber og være med til at genskabe trygheden på andelsboligmarkedet - ikke kun for køber, men bestemt også for sælger.

Det er jo sådan at nøgleoplysningerne også vil give klarhed for alle de foreninger, der har swapaftale og hvor disse ikke giver problemer.

Som jeg sagde indledningsvis, har jeg glædet mig til dagens høring, og jeg vil naturligvis sørge for, at de rejste problemstillinger indgår i mit videre arbejde.

Der er ikke én endegyldig løsning på at sikre gennemsigtighed. Vi skal derfor løbende vurdere, om der er balance mellem den tilgængelige information og efterspørgslen på markedet.

Men jeg mener, at det er rigtig, rigtig vigtigt, at vi nu får sat fokus på at gøre økonomien i foreningerne gennemskelig, sådan at dem, der køber en andelsbolig, er sikre på, hvad det er, de køber.

Det vil sikre, at vi hurtigt får genskabt tilliden til et i øvrigt velfungerende og populært andelsboligmarked.

Med disse ord vil jeg ønske alle en god høring og ser frem til et godt samarbejde om andelsboligerne fremover.

Tak for ordet.