

Dato: 13. oktober 2014

By- og Boligudvalget

**Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 78 BYB, alm. del. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Karina Adsbøl (DF)**

**Spørgsmål nr. 78:**

Ministeren bedes - som opfølgning på svar på ByB alm. del - spm. 77 – redegøre for hvilke nye evidensbaserede undersøgelser, ministeren udtaler sig på baggrund af i forhold til maksimalprisen på andelsboliger. Desuden bedes ministeren i punktform angive hvilke fordele og ulemper, der kan være forbundet ved at fjerne maksimalprisen på andelsboligerne i Danmark.

**Svar:**

Jeg mener ikke, at der er behov for lange analyser for at kunne sige, at det med stor sandsynlighed vil medføre prisstigninger på andelsboligmarkedet og dermed færre prisbillige andelsboliger, hvis maksimalprisen afskaffes.

I øjeblikket er der god vind på boligmarkedet, og der kommer løbende meldinger om, at liggetiderne på andelsboligerne er vigende, og at de i stigende grad sælges uden afslag. Det er klart, at de andelsboliger, der i dag kan sælges til maksimalprisen, nok også vil kunne sælges til en højere pris, hvis det var tilladt. Prisen ville formentligt kunne sættes så højt, at den vil matche prisen for en ejerlejlighed, når der tages hensyn til de forskellige vilkår for de to boligtyper, herunder især de finansierings- og skattemæssige forhold.

En fjernelse af maksimalprisen vil indebære den fordel for nuværende andelshavere, at de får mulighed for at realisere en større eller mindre kapitalgevinst ved salg. For potentielle købere vil det omvendt være en ulempe, at priserne på andelsboliger alt andet lige vil stige. Ved at fjerne maksimalprisen fjerner man samtidig det værn, der er med til at sikre et vist udbud af billige boliger som alternativ til både leje- og ejerboliger. Derved mister husstande med lavere indkomster muligheden for at komme ind på denne del af boligmarkedet.

Samtidig vil stigende priser, der udjævner prisforskellene mellem andelsboliger og ejerboliger, kunne medføre, at andelsboligformen, som vi kender den i dag, på sigt vil forsvinde. Den logiske konsekvens af en økonomisk ligestilling af andelsboliger med ejerboliger må selvfølgelig være en skattemæssig ligestilling. Det tror jeg ikke, at mange andelshavere vil være interesserede i.

En fjernelse af maksimalprisen vil endvidere modvirke risikoen for penge under bordet i de situationer, hvor maksimalprisen ligger under markedsprisen.

Maksimalprisen har alene betydning i den situation, hvor markedet er villigt til at betale mere for en andelsbolig, end maksimalprisbestemmelsen giver mulighed for. I de tilfælde, hvor andelsboligen alligevel ikke kan sælges til maksimalprisen, vil der i sagens natur heller ikke være efterspørgsel efter at fjerne den.

Jeg mener ikke, at det er at give andelshaverne som sådan bedre vilkår, at de andelshavere, der sælger straks efter en ophævelse af maksimalprisbestemmelsen får mulighed for store fortjenester, mens de nye andelskøbere skal foretage større investeringer for at komme ind på boligmarkedet.

Vi ønsker alle et varieret boligmarked. Det får vi netop med de fire forskellige boligtyper, private og almene lejeboliger, andelsboliger og ejerboliger, vi har i dag. Frem for en udvikling, hvor andelsboligerne forvandles til ejerboliger uden egentlige forskelle, synes jeg, at vi skal fastholde et varieret boligmarked, hvor andelsboligerne indgår som et reelt prisbilligt alternativ til ejerboligen – en boligform, der placerer sig midt imellem lejeboligen og ejerboligen.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen