

# Giv andelsboligerne fri prisdannelse!



Du sidder med et nummer af "EjendomsMægleren", hvor fokus er på andelsboligen, der ellers i en lang årrække var ikke-eksisterende i ejendomsMæglerens bevidsthed. AB'erne var et lukket samfund, hvor det var nødvendigt at kende nogen, der kendte nogen, og penge under bordet var mere reglen end undtagelsen.

Efterspørgslen var langt større end udbuddet på grund af en stram lovgivning, der regulerede prifsættelsen i et sådant omfang, at forskellen mellem lovgivning og virkelighed var som sol og måne.

Så indførtes muligheden for også at prifsætte på andre måder og dermed også indirekte fastsætte den enkeltes andelsværdi til markedsorienteret niveau. Med baggrund i en forøget omsætning af boligudlejnings-ejendomme, og dermed anvendelse af tilbudspligtsreglerne, blev en række andelsboligforeninger etableret. Eksempelvis resulterede Københavns Kommunes udsalg af sine mange ejendomme i 90'erne i etablering af andelsboligforeninger i 18.000 etagemeter ud af 20.000 solgte.

Da netop boligudlejningsejendomme så også fik en ny storhedstid i de florissante år i midt 00'erne, godt hjulpet på vej af mindre transparente handel til opskruede priser, blev tilbudspligtsreglerne igen relevante. En række lejere – der misundeligt havde set til, mens ejerboligerne steg og steg – besluttede sig nemlig for at stige på vognen for også at få en del af kagen. Det skulle de ikke ha' gjort, set i historiens klare lys. Men overbevisende rådgivere, ligegyldigt om det var administratorer, advokater, valuarer, pengeinstitutter eller realkreditudbydere, fik forklaret, at dette var "once in a lifetime", hvis man som lejer også ville profitere. Og det ville man jo gerne, da profit ikke kender grænser, heller ikke sociale.

Så faldt markedet ned i et stort sort hul, og prifsaldene var nu ikke alene relaterede til den enkeltes ejerbolig, men også til de andelslejligheder, der var blevet markedsrelaterede. Det var en brat opvågning, for man havde jo "en fast værdi, man skulle ha'", i og med man kunne anvende enten en (høj) anskaffelsessum eller en valuarvurdering for hele ejendommen, og så måtte det vel være den rigtige pris. Når man så ikke kunne få den

pris og måske havde købt kort tid forinden, følte man sig snydt, og begrebet "overpris" fik pludselig en håndgribelig dimension – nemlig forskellen mellem det "man skulle ha'", og det man rent faktisk kunne få. Erstatning blev pludselig et buzz ord.

Ingen tænkte på, at naboejendommen – helt mægtigt til, men tilfældigvis opdelt i ejerlejligheder – også var blevet ramt af samme prifsald. Men i denne ejendom var der ingen "rigtige" priser, man skulle ha', da udbud og efterspørgsel altid havde reguleret prifsættelsen. Med andre ord var det tale om samme tab for dem, der havde købt kort tid forinden, men ingen talte om erstatning på grund af manglende mulighed for at få den "rigtige" pris, dvs. det man havde købt til. Meget beklageligt for de ejerboligejere, det er gået ud over – men ingen langtrukne retssager, ingen omkostninger og ondt blod mellem handelsparter, og ingen læssevis af artikler, der blot skaber endnu større forvirring.

Hvad er så nærliggende at konkludere?

Giv andelsboligerne fri prisdannelse, så alle disse forventninger og stridigheder er en saga blot. Lad markedet regulere sig selv (som i Sverige, der ellers har mange reguleringer) og skab transparens i boligsammenlægningen. Der var engang, hvor andelsboliger levede i et lukket kredsløb, men liberaliserede prifsættelsesmetoder, udvidede belåningsmuligheder og stadig større frihedsgrader har gennemhullet det egentlige formål med andelsboligtanken. Derfor bør politikerne nu tage konsekvensen og rydde op i et morads af bestemmelser, der bestemt ikke er forbrugervenlige. Det bør stå den enkelte andelsboligforening frit for at bestemme, hvorledes man ønsker sin omsætning styret; af gennemsigtige markedskræfter eller af uforståelige paragraffer, der skaber indtjening til rådgivere og udgifter til andelshaverne.

Jeg er sikker på, vi i ejendomsMæglerbranchen gerne vil bytte uigennemsigtige regelsæt, som skaber arbejde til de få, med klare regler for de mange.

Steen Winther-Petersen,  
Formand

“  
**Derfor bør politikerne nu tage konsekvensen og rydde op i et morads af bestemmelser, der bestemt ikke er forbrugervenlige.**”  
”