

Andelsboliger på dagsordenen



Da Folketingets Boligudvalg inviterede til ekspertmøde om andelsboliger i midten af november, var EDC's formand Poul Erik Bech blandt indlægsholderne. Og han benyttede lejligheden til at slå et slag for en liberalisering af området.

▼ AF SANDY THORNLAND • FOTO: EDC

Den debat, andelsboligmarkedet i den seneste tid har været genstand for, fik Folketingets Boligudvalg til den 15. november at afholde et ekspertmøde på Christiansborg for at drøfte, om tiden var inde til at ændre på en række bestemmelser i Andelsboligloven.

Foruden Erhvervs- og Byggestyrelsens direktør Janus Krarup, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations direktør Jan Hansen og professor i selskabs- og boligret Mette Neville fra Juridisk Institut på Handelshøjskolen i

Århus, havde Boligudvalget inviteret tre advokater – Peter Tommerup, Torben Winnerskjold og Jens Frederik Hansen – samt en ejendoms-mægler, nemlig EDC's formand, statsaut. ejendoms-mægler og valuar Poul Erik Bech.

Det var et stramt program med ti minutter til hvert indlæg efterfulgt af ti minutters opklarende spørgsmål, og seancen blev rundet af med en halv times debat. »Vi havde et konstruktivt, effektivt møde, der primært handlede om overordnede overvejelser,« fortæller Poul Erik Bech efterfølgende.

»Som jeg ser det, var advokaterne, professoren, repræsentanten for ABF og jeg sammenfattende enige om, at Andelsboligloven trænger til en update – om end på vidt forskellige områder,« fastslår han og henviser til, at lejelovgivning og andelsboliglovgivning har spillet en regulerende rolle i mange år.

DEM MED FORBINDELSERNE FÅR EN ANDEL

»Der var markant enighed blandt indlægsholderne om, at der er for megen nepotisme og for lidt gennemsigtighed i forbindelse med tildelingen af andelsboliger. Den sociale dimension er gået tabt. Skal sektoren også subsidieres fremover, vil jeg vurdere, at politikerne vil stille krav om, at beboersammensætningen i højere grad skal afspejle befolkningens sammensætning,« siger Poul Erik Bech og fortsætter:

»Men det gør den ikke, som det er i dag. Det er ikke de mindre bemidlede, som får andelsboligerne. Det er i høj grad dem med forbindelserne, der er vinderne på markedet for den billige del af andelsboligerne.«

Advokat Jens Frederik Hansens indlæg handlede om, hvordan man kan »afbøde de uheldige virkninger af en frigivelse af andels-

boligmarkedet« – hvad er det for uheldige virkninger?

»Jeg har svært ved at se uheldige virkninger ved at frigive andelsboligmarkedet,« kommer det uvilkårligt fra Poul Erik Bech.

»Man kan vel opfatte det som uheldigt, at priserne vil stige ved en frigivelse af andelsboligmarkedet, så der vil være nogle, der ikke har råd. Men i dag er det bare nogle andre, der ikke har mulighed for at få en andelsbolig – nemlig dem, der ikke har de nødvendige forbindelser. For dem er det ren teori at få lov til at købe en andelsbolig. Ved en liberalisering vil man opleve et mere nuanceret boligmarked, og det vil blive mere attraktivt at bygge leje- og andelsboliger,« siger han og roser den lovændring, der har givet andelshavere mulighed for at optage lån i deres andelslejligheder. Næste skridt kunne så være – mener han – at give mulighed for real-kreditbelåning til den enkelte andelshaver.

VEJE TIL NATURLIG PRISDANNELSE

Poul Erik Bechs forslag til, hvordan andelsboligmarkedet skal liberaliseres, går ud på at tilpasse loven til markedsbevægelserne og give markedet frit, at indføre en ensartet beskatning af alle boligtyper, og at give mulighed for at opdele de andelsboliger, der opfylder kriterierne for opdeling i ejerlejligheder:

»I mit indlæg beskrev jeg principperne for at indføre ejendomsværdibeskatning af andelsboliger, og for at der ydes en rentestøtte svarende til niveauet for fradragsretten på ejerboliger – cirka 32 pct. Mange især nyopførte andelsboliger har i dag en andelsboligstatus, der er rent tilfældig, idet det blot har været et spørgsmål om, hvad den pågældende udbyder af de nyopførte boliger har ment var nemmest at omsætte. I visse nybyggerier har køberen ligefrem kun-



»De, der stiller sig op i de forkerte køer til billige leje- og andelsboliger, vil fremover skulle stille sig i andre køer,« lyder det fra EDC's formand Poul Erik Bech, der helst så, at de danske andelshavere skulle have mulighed for at sælge deres andelsbolig til hvem, de vil, og til markedspris.

net vælge mellem, om boligen skulle have status som andels- eller ejerbolig, og her bør der være mulighed for at ændre status til ejerlejlighed.»

Blandt de argumenter for en liberalisering, som Poul Erik Bech anførte på Boligudvalgets ekspertmøde, var, at den vil sænke antallet af retssager, fjerne årsagen til penge under bordet, bevirke en mere hensigtsmæssig fordeling af boligerne, sikre realistiske priser på nye andelsboliger, afskaffe nepotisme på andelsboligmarkedet, samt fungere som et værn mod opløsning af andelsboligforeninger.

Hvad angår de sociale aspekter ved en liberalisering, understreger Poul Erik Bech, at de sociale hensyn efter hans mening skal holdes adskilt fra prisudviklingen:

»Boligpriserne skal ikke holdes kunstigt nede, men skal derimod følge markedets udvikling. De, der ikke har råd til lejligheden, kan så søge kommunen om et boligtilskud. Vil politi-

kerne have en sammensætning af beboere i andelsboligsektoren, der bedre end i dag afspejler befolkningssammensætningen, er muligheden, at kommunerne kunne få anvisningsret til 25 pct. af andelsboligmassen i den del af andelsboligsektoren, hvor der ikke er markedspriser. Denne model forudsætter, at man i andelsboligforeningerne er parat til at tage et socialt ansvar og viser åbenhed for at få den bredere beboersammensætning.»

DANSKE POLITIKERE ER BERØRINGSANGSTE

Selvom ekspertmødet ikke endte med en egentlig konklusion eller forslag om et opfølgende møde, er Poul Erik Bech fortrøstningsfuld:

»Det er min opfattelse, at der grundlæggende er enighed om, at andelsboligmarkedet har været for lukket, og at der skal ske noget for at få det åbnet. Dermed hører enigheden nok også op. Der er som bekendt i Danmark en berørings-

angst blandt politikere for blot at drøfte markedspriser inden for boligområdet. Der er meget for danske politikere at lære i andre lande – se blot på Sverige, hvor der er en meget nemmere tilgang til hele boligmarkedet. I Sverige kan en andelshaver sælge til hvem, han vil, og til den pris, som køber og sælger kan komme overens om. Som en følge heraf har enhver svensker eller indvandrer mulighed for at erhverve sig en andelsbolig.

Vælger politikerne ikke at gøre noget i retning af liberalisering, vil priserne på andelsboliger alligevel stige. Det vil de som følge af, at flere og flere vælger valuervurderinger. Penge under bordet kan kun fjernes ved at mindske gabet mellem markedspris og reguleret pris. Begrænsning af opløsning af andelsboligforeninger vil kun kunne løses ved at begrænse forskellen i salgsprisen på markedsvilkår og valuervurderinger.» ●



Erhvervsakademierne i Danmark

Er du klædt på til en fremtid inden for ejendomsmæglerbranchen?

Beskæftiger du dig i dag med kunder inden for ejendomsmæglerbranchen? Og ønsker du at leve op til de stadigt stigende krav til finansielle rådgivere? Så er akademiuddannelsen i Finansiell Rådgivning et godt valg for dig.

Med en akademiuddannelse i Finansiell Rådgivning styrker du dine kompetencer gennem praksisnær og målrettet undervisning. Du kan gennemføre uddannelsen på 3 år sideløbende med dit job, og du kan vælge enten dag- eller aftenundervisning. Uddannelsen giver dig direkte adgang til HD 2. del i Finansiell Rådgivning. Studiestart 1. marts 2007.

Facts om uddannelsen

Uddannelsen består af 4 fagmoduler, et specialeforløb samt et afgangsprøveprojekt.

Uddannelsen er udformet i tæt samarbejde med:

Finansrådet, Realkreditrådet, Ejendomsforeningen Danmark, Dansk Ejendomsmæglerforening, Forsikring & Pension, Finanssektorens Arbejdsgiverforening, Danske Forsikringsfunktionærers Landsforbund, Finansforbundet samt Foreningen for Registrerede Revisorer.

Adgangskrav

For at blive optaget på Finansiell Rådgivning skal du have en gymnasial uddannelse eller en relevant erhvervsuddannelse. Derudover skal du have minimum 2 års relevant erhvervs erfaring, inden du påbegynder dit specialeforløb.

Yderligere information

Få mere at vide om uddannelsens indhold ved at henvende dig til det fælles, landsdækkende tilmeldingssekretariat: TietgenSkolen, Ejlskovsgade 3, 5100 Odense C, tlf. 65 45 25 25, www.tietgen.dk.

Lyngby Uddannelsescenter - Erhvervsakademiet, Århus Købmandsskole - ErhvervsAkademiet Fyn, TietgenSkolen - Erhvervsakademi Midtjylland - Erhvervsakademi Vest, Esbjerg - Handelsgymnasiet Mariager Fjord - CPH WEST - Handelsskolen Sjælland Syd - International Business College (IBC) - Niels Brock Copenhagen Business College - Nordjyllands Erhvervsakademi - Roskilde Handelsskole - Selandia - Vejle Handelsskole - Viborg Handelsskole.

”Det er en stor hjælp i hverdagen”

Jesper Vogensen på 27 år er investeringsrådgiver i Danske Bank og har læst Finansiell Rådgivning.

”Fagene på Finansiell Rådgivning har givet mig en god faglig forståelse. Der er en god sammenhæng mellem fagene og bankarbejdet, så man får sin faglige viden overført til praksis. At få mere teoretisk viden er en stor hjælp i mit daglige arbejde.”