

Andelsboligen stadig en god og tryk boform

I de seneste måneder har flere medier haft store overskrifter, der konstaterede enorme fald i priserne på andelsboliger, talte om risiko for tab og opsatte scenarier, hvor unge andelshavere i hobetal vil ende som stavnsbundne på grund af teknisk insolvens.

Godt nok har 2007 været året, hvor en del foreninger flerdoblede deres andelsværdier på grund af stærkt stigende offentlige vurderinger, og prisen for at erhverve en andelsbolig steg dermed betydeligt. Og ja, der er tilmed eksempler, hvor maksimalprisen er for høj i forhold til den tilsvarende pris på ejerboliger.

Men mediernes fremstilling af usælgelige andelsboliger og stavnsbundne andelshavere, er på mange måder en overdrivelse. For det første udgør disse boliger en meget lille del af de samlende andelsboligforeninger. Typisk er det forhold, som gør sig gældende for helt nybyggede andelsboliger, som ligesom tilsvarende nybyggede ejerlejligheder kan være svære at sælge på grund af høje byggeomkostninger og for høje forventninger til markedet. Desuden er der tale om byfornyede lejligheder, hvor de offentlige ejendomsvurderinger på grund af særlige regler er steget ekstraordinært meget, samtidig med at renoveringen har gjort boligafgiften høj.

For det andet, synes jeg, tab og stavnsbinding er voldsomme og overdrevne ord at bruge i forhold til den reelle situation. Stavnsbinding kommer kun på tale, hvis man ikke har mulighed for at flytte til anden bolig. Et økonomisk tab er, hvis man har købt noget meget dyrt og er tvunget til at sælge det billigt. Men for langt de fleste andelshavere er det reelt set den anden vej rundt.



Hans Erik Lund
Landsformand

En undersøgelse lavet af Gallup for Arbejdernes Landsbank kort før jul viser da også, at langt de fleste stadig opfatter andelsboligen som en god investering. Af de adspurgte andelshavere opfatter 66 % andelsboligen, som en god investering, mens kun 5 %, ser køb af andelsbolig, som en dårlig måde at investere penge på.

Men det er værd at minde om, at hverken de offentlige vurderinger eller den vedtagne andelskrone for

den enkelte andelsbolig er udtryk for markedsprisen, men en maksimalpris, som ikke nødvendigvis er den pris, man kan få i forbindelse med et salg. Derfor har bankerne og andre finansielle rådgivere også en vigtig opgave i forhold til rådgivning af nye købere - og eksisterende andelshavere, som ønsker at låne i deres bolig. Målet må være, at ingen kommer i en situation, hvor tab og stavnsbinding er konsekvensen.

Nu er økonomi heldigvis ikke alt, og det, som betyder mest for andelsboligfolket, er stadig, at man i en andelsboligforening løfter en række opgaver i fællesskab.

Undersøgelsen fra Arbejdernes Landsbank viser således også, at 72 % af de nuværende andelshavere mener, at boformen giver dem tryghed. Ligesom 71 % af de adspurgte mener, at andelstanken først og fremmest henviser til solidaritet og sociale værdier, mens andelen af respondenter, der forbinder andelstanken med lave boligomkostninger, er 54 %. I det hele taget viser undersøgelsen, at der stadig er stor tiltro til andelsboligen som boligform. Det er vi i ABF glade for, for vi synes, det vigtigste er, at man er glad og tryk ved sin boligform.