

Valby 12.9.2014
Peter Fausbøll
Beatevej 26
2500 Valby

Til Folketingets boligudvalg.

Maksimalprisfastsættelse af andelsboliger i etageejendomme er truet af dårligt statistisk grundlag for priser

Tillad mig venligst at gøre Folketinget opmærksom på at det statistiske grundlag for beregning af andelsboligernes maksimalpriser er truet. Maksimalpriserne bliver beregnet på baggrund af priser på boligudlejningsejendomme.

Problemet er at antallet af frie handler med boligudlejningsejendomme er faldet jævnt i de seneste 20 år. Se venligst grafer på næste side indhentet 12.9.2014 fra EJEN77 indeks på www.statistikbanken.dk

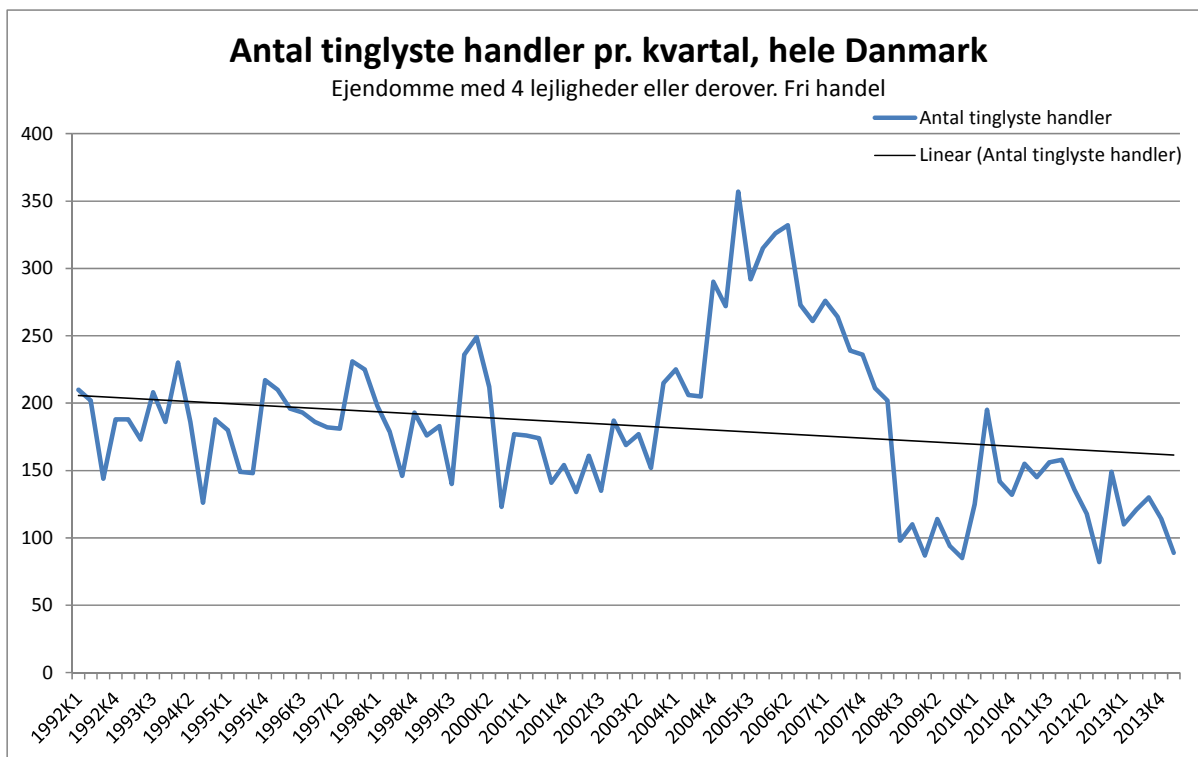
Det er særligt bekymrende for København By, hvor der efter finanskrisen i 2008 efterhånden kun handles cirka 20 ejendomme i kvartalet. Det skal bemærkes, at det også er i Hovedstaden at hovedparten af andelsboligerne i Danmark findes. Årsagen til den faldende handel vides ikke, men måske skyldes det andelsboligernes succes i form af at mange udlejningsejendomme efterhånden er overtaget af andelsforeninger, hvilket giver færre ejendomshandler.

Problemet er at hverken SKAT's ejendomsvurderinger eller private valuarer med dette skrøbelige statistiske grundlag kan give et retvisende billede af ejendommenes værdi. Beboerne risikerer i fremtiden at blive ramt af vilkårligt svingende maksimalpriser, som ingen realitet har, men alene skyldes statistisk usikkerhed.

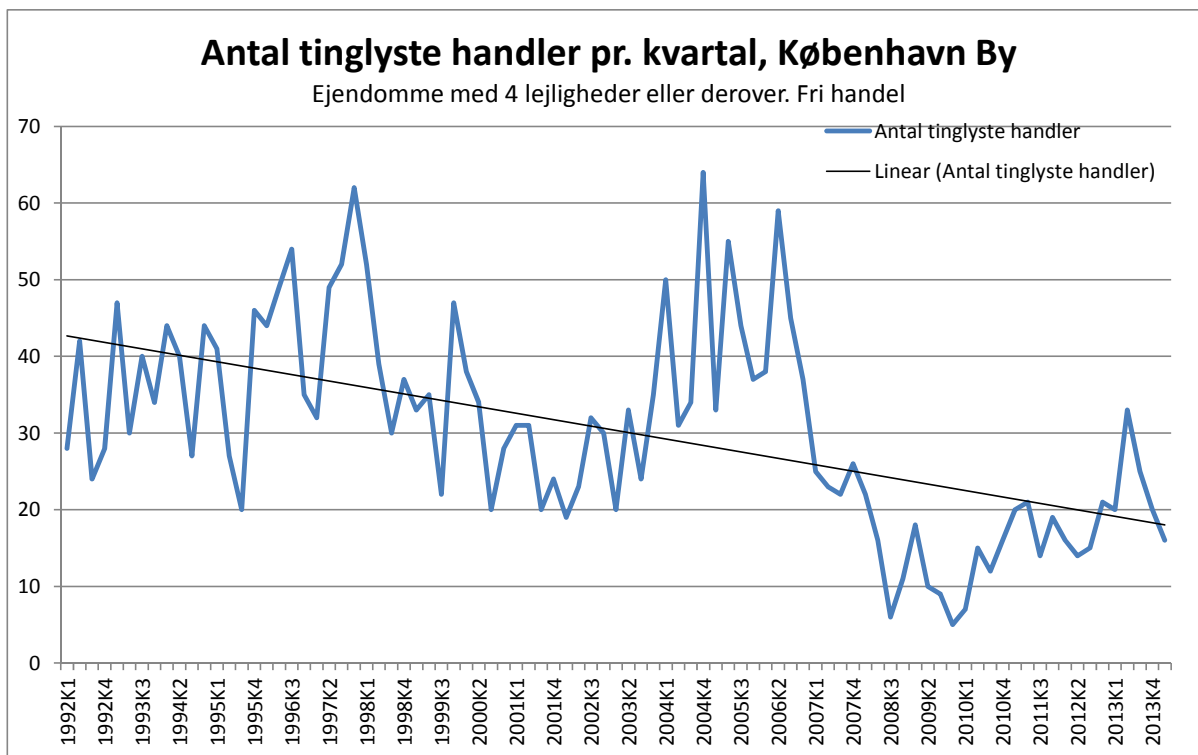
Den seneste rapport vedr. ejendomsvurderingerne, "*Forbedring af ejendomsvurderingen. Resultater og anbefalinger fra regeringens eksterne ekspertudvalg*", september 2014 går desværre ikke ind i denne problemstilling fra denne vinkel, men anbefaler i stedet at boligudlejningsejendomme i fremtiden bør vurderes efter teoretiske beregninger af leje mv.

Som jeg ser det afhjælper ekspertgruppens anbefalinger ikke problemet. Hvis der de facto ikke er et betydende marked for udlejningsejendomme i fremtiden, så bliver ejendomsvurderinger hypotetiske beregninger for en vare som efterhånden ikke længere handles. Det gælder uanset om man udfører ejendomsvurderinger via salgsstatistik som SKAT gør nu eller via teoretisk beregning af udlejningsøkonomien (som foreslås af udvalget, og som udføres pt af private valuarer).

Konklusion: For at undgå at andelsboligejere fremover bliver ramt af vilkårlige maksimalpriser, bør Folketinget enten overveje at afskaffe maksimalprislovgivningen eller regulere maksimalpriserne via fx et prisindeks for ejerboliger, som der trods alt er stort marked for.



Kilde: Danmarks Statistik.



Kilde: Danmarks Statistik.