



LÆS FLERE KOMMENTARER PÅ BERLINGSKE.DK/DEBAT

DEBAT



KIRSTEN AEGIDIUS
Marketingchef,
Carlsberg. Om den
manglende gennem-
slagskraft for alko-
holfrit øl. I Kristeligt
Dagblad.

» Vi har nok ikke gjort nok i den danske ølbranche for at markedsføre alkoholfrit øl. Groft sagt bliver folk stempet som gamle drankere, hvis de står med alkoholfrit øl. Vi skal gøre mere for at markedsføre de positive aspekter.



Beskyt Indiens kvinder

Leder i The New York Times om Indien:

»Der er meget at beundre dagens Indien for – heriblandt dets levende demokrati, stærke økonomi og rige kulturtraditioner. Det bør også lede til beskyttelse og styrkelse af kvinder ved at sætte en stopper for de såkaldte æresdrab.«

The New York Times

KOMMENTAR

AF HENRIK GRAVE, økonomisk rådgiver, Andelsboligpris.dk



»Nej, det er skam en andel«

Boligboblen fik os alle til at se dollartegn alle vegne, alt imens dømmekraften måske svækkedes en anelse. På andelsmarkedet betød det, at en masse store foreninger blev stiftet i byggerier, der set i retrospekt skulle være forblevet udlejningsejendomme i stedet. Vi må have total åbenhed på området.

Den gode andelsbolig til den rigtige pris er en langt bedre løsning end en tilsvarende ejerbolig. Andelsmarkedet er en guldgrube. Vi ser den bare ikke for skoven af negative avisartikler. Løsningen er en lovændring, der skal sikre total åbenhed på andelsmarkedet.

Man behøver bare høre godt efter, når en nyslået andelssejer fortæller om sin nyhvervelse: »nej, det er bare en andel«. Køber man en ejerbolig, er to-nen straks en anden: »ja, det er skam ejer«. Andelsboligen er ikke omgæret af helt samme seriøse aura som ejerboligen. Alligevel er antallet af andelsboliger seksdoblet over de seneste 25 år. Og indtil for nylig har der været stor rift om andelen – specielt i storbyerne. Men i dag er ventelisterne, som før var alenlange, stort set afskaffede. Det er der mange årsager til.

Som økonomisk rådgiver af andelsboligkøbere, har jeg gransket økonomien og boformen i 150 andelsforeninger. Og jeg må konkludere, at andelsboligens rygte langt fra lever op til dens formål. Andelsboligen er en moderne boform, hvor fællesskabet om det økonomiske ansvar og de praktiske opgaver er en lettelse for beboerne i hverdagen. Og så kan andelsboligen være en ganske fornuftig investering.

Problemet er, at de fleste andelsboliger bliver handlet i uvidenhed. Der er pt. en række faldgruber på andelsmarkedet – særligt i de nystiftede foreninger. Det vidner et aktuelt konkursvarsel fra Andelsforeningen Thyra Danebod på Frederiksberg om. Problemet er, at lovgivningen ikke påbyder andelsforeningerne at oplyse om alle detaljer i deres økonomiske konstruktion i regnskabet. Det betyder, at visse andelssejere reelt har købt katten i sækken.

MIN SYMPATI FOR BEBOERNE i Thyra Danebod er stor. Og desværre kan vi forvente flere af denne slags historier de næste år. Men det bemærkelsesværdige i denne situation er, at både medier og boligøgende antager, at disse historier vedrører andelsmarkedet som helhed.

I princippet er der ikke meget, der adskiller andelsmarkedet fra ejermarkedet eller fødevaremarkedet. Der er tale om frie markeder, der følger de samme konjunkturer og samme regler for udbud og efterspørgsel. Men på alle markeder bliver der af og til truffet forkerte beslutninger, begået dårlig rådgivning og indgået uheldige aftaler.

For at forstå, hvorfor skrækhistorierne ikke vedrører hele andelsmarkedet er det vigtigt at afgrænse problemet. Thyra Danebod og andre foreninger fra perioden 2004 til 2008 er stiftet på et meget optimistisk grundlag. Hertil kommer uhensigtsmæssige konstruktioner som renteswap og trappelån, som aldrig burde være tilbudt andelsforeninger. Men det er finanssektoren og diverse rådgivere der har det primære ansvar – ikke andels haverne, selvom det er dem, der kommer til at betale prisen.

Ser man bort fra de uheldige foreninger, er den gennemsnitlige gode andelsbolig til den rigtige pris en bedre og billigere løsning end en tilsvarende ejerbolig. Simpelthen fordi prisfastsættelsen af andelsboliger er kunstig lav, da foreningen skal opgøre værdien af sin ejendom som en helt almindelig udlejningsejendom.

ANDELSMARKEDET RUMMER et bredt spektrum af boligtyper, der opfylder mange drømme til en god pris. Men det er den brede offentlighed ikke klar over. Det skyldes bl.a. at det er de negative historier, der gør sig bedst i medierne.

Men lad os få fokus på de sunde andelsboliger og på fordelene ved et varieret og alsidigt boligmarked. Første skridt er at sikre fyldestgørende information om andelsforeningers særlige finansielle aftaler. Det er vores politikers opgave at sikre de lovgivningsmæssige rammer, som kan beskytte boligkøberne. Den igangværende debat om åbenhed har indtil videre resulteret i en forespørgselsdebat, og der indledes nu et udvalgsarbejde i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Der skal indføres total åbenhed på andelsmarkedet, så



Andelsmarkedet er ikke mere stabilt end resten af boligmarkedet, hvor der også er truffet forkerte beslutninger og givet forkert rådgivning, mens boligboblen fik mange til at se dollartegn alle vegne. Her andelslejligheder på Vesterbro. Foto: Jan Jørgensen

Sorter ikke bare springer videre til den næste uheldige andelskøber. Det kan ganske enkelt ikke være meningen, at en andelskøber og dennes rådgiver skal gætte sig til, at renten på foreningslån kommer til at stige drastisk i nærmeste fremtid.

DER ER INGEN TVIVL OM, at nogle af de ulykkesramte andelsforeninger er resultat af samme overmodighed på boligmarkedet, som har resulteret i millionvillæ, der pludselig sælges til den halve pris.

Boligboblen fik os alle til at se dollartegn alle vegne, alt imens dømmekraften måske svækkedes en anelse. På andelsmarkedet betød det, at en masse store foreninger blev stiftet i byggerier, der set i retrospekt skulle være forblevet udlejningsejendomme i stedet.

Der er i dag mange andels haver, som er stavnsbundet til den andel, de

købte, da deres forening blev stiftet i perioden 2004-2008. Men der er ingen nemme løsninger. Der vil komme eksempler på foreninger, som må have boligafgiften markant, og der vil komme eksempler på foreninger, der må rekonstrueres eller gå konkurs.

Men lad mig slå fast med syvtommersøm: andelsmarkedet er ikke mere stabilt end det øvrige boligmarked. Der er blevet truffet forkerte beslutninger og ydet forkert rådgivning – ligesom på ejermarkedet.

Næste skridt er at mindske skaderne og sikre, at handel med andelsboliger sker på et oplyst grundlag. Så må markedet klare resten.

Når først lovgivningen er på plads, kan andelsmarkedet måske blive anerkendt som et seriøst marked, så vi i fremtiden kan spørge: »sikken en dejlig lejlighed, det er vel en ejer?« og høre svaret: »Nej, det er skam en andel«.