

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2016

Beretning

Perioden fra d. 21. juni 2016 til d. 20. august 2016

	Indholdsfortegnelse
1.	Den politiske situation
2.	Den samfundsøkonomiske situation
3.	Aftale mellem regeringen, BL og KL
4.	Høringsvar Regeringens forslag om af ændring erhvervslejeloven
5.	Andelsboligen og tilbudspligten

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2016

1. Den politiske situation

I tabellen nedenfor ses, at fordelingen af vælgertilslutningen ved valget d. 18. juni 2016. "Blå blok" bestående af Venstre, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti opnåede flertal.

Valgresultatet er sammenlignet med Epinions meningsmåling fra 24. maj 2016 og Berlingske Politiko måling, som er et vægtet gennemsnit opgjort den 22. august 2016.

Epinion's måling fra 24. maj 2016 viser, at "Blå blok" får 49,2 % af stemmerne og "Rød blok" 50,8 %. Berlingskes måling viser, at Blå blok nu får 50,3 %.

		EL	SF	S	R	K	KD	V	DF	LA	Å	Øv.	Sum
Valget 2015	18/6 2015	7,8	4,2	26,3	4,6	3,4	0,8	19,5	21,1	7,5	4,8	-	100
Epinion	24/5 2016	8,2	4,7	26,8	5,0	2,9	-	17,0	21,1	8,2	6,0	-	100
Vægtet Genn.	22/8 2016	7,9	4,2	25,5	5,2	3,6	0,7	17,4	20,7	7,9	6,9		100

Note. Kilde DR og Politiko, Berlingske Barometer

Alternativet, som mange henregner til rød blok, står bedre end ved valget, hvilket er grunden til, at Rød blok kan mønstre næsten halvdelen af stemmerne. Det ses, at EL har en tilbagegang, og nu er landet på niveau med valgresultatet. SF står stille i forhold til valgresultatet, og SD ligger er faldet bagud, sådan at afstanden til valgresultatet i dag er større en i maj måned. Tallene viser, at partierne mangler emner og personligheder, som kan rykke vælgertilslutningen.

Regeringens beskæring af kontanthjælpen og integrationsydelsen har ikke rykket vælgerne. I øjeblikket arbejder regeringen med et nyt udspil om boligbeskatningen. Som omtalt i forrige beretning til HB, har vismændene anbefalet en beskatning af boligejernes gevinster, men da regeringen samtidigt arbejder med et udspil om skattelettelser for de højeste indkomster, er det vanskeligt at se, at regeringen netto vil øge beskatningen af de højeste indkomster. Hermed øges uligheden.

På lejeboligområdet afventer regeringen den 2 årige genforhandling af lejelovsforliget i 2017. På det almene område er der som beskrevet i beretningen indgået et effektiviseringsforlig. Kun på andelsboligområdet vil spørgsmålet om tilbudspligt og vilkår for andelsboligen kunne rykke vælgertilslutningen på kort sigt, med mindre vi får skabt politisk opmærksomhed om den forestående genforhandling af energisparepakken og de tendenser i bosammensætningen i storbyerne, som skyldes modernisering ved genudlejning og et alt for lavt niveau af boligbyggeri til lavindkomster og almindelige indkomster.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2016

2. Den samfundsøkonomiske situation

Den 15. juni 2016 offentliggjorde Danmarks Nationalbank den 2. kvartalsrapport for dansk økonomi. Nationalbanken nedjusterer i forhold til Det Økonomiske Råd i sidste beretning til HB forventningerne til den økonomiske vækst, men skruer op for huspriserne.

Banken konstaterer, at fremgangen i beskæftigelsen fortsatte ind i første del af 2016 og steg med 11.000 personer i 1. kvartal. Det reale BNP voksede 0,5 pct. i 1. kvartal, både trukket af den indenlandske efterspørgsel og eksporten. Over det seneste år har BNP udviklet sig forholdsvis svagt i forhold til beskæftigelsen. Det afspejler i høj grad tilbagegang i erhvervene råstofudvinding og søtransport, som begge beskæftiger forholdsvis få personer. Derimod har der været betydelig fremgang i både produktion og beskæftigelse i industrien, bygge- og anlægssektoren og en række serviceerhverv.

Det private forbrug steg 0,6 pct. i 1. kvartal i forhold til kvartalet før. Det sker efter en forbrugsvækst i 2015 på 2,1 pct., hvilket er den højeste årlige vækst siden 2006. Stigende beskæftigelse og disponibel indkomst peger på fortsat vækst i det private forbrug, ligesom boligpriserne stadig stiger med større friværdi til boligejerne til følge.

Den lange rente er faldet i 1. kvartal 2016, hvilket skubber på det private forbrug og boliginvesteringerne. Desuden ligger forbrugskvoten lavt set i et længere perspektiv, og husholdningernes formuer er betydelige. Der er således et betydeligt potentiale for vækst i det private forbrug, sådan som det har været tilfældet i nogen tid.

Væksten i det private forbrug skønnes til 1,8 pct. både i år og i 2017 og 1,9 pct. i 2018. Forløbet indebærer, at forbrugskvoten stiger frem mod 2018, men dens niveau vil fortsat være lavt. Boliginvesteringerne er faldet gennem størstedelen af 2015, men steg i første del af 2016.

Der har over det seneste år været en stigning i nybyggeriet, men hovedreparationer, der udgør en stor del af boliginvesteringerne, har også trukket op. Boliginvesteringerne ventes fortsat at vokse.

Tabel 2 Økonomiske nøgletal	2015	2016	2017	2018
BNP (realvækst i pct.)	1,2	1,0	1,6	1,8
Bruttoledighed (1.000 pers.)	124	113	103	99
Inflation (pct.)	0,2	0,3	1,5	1,7
Timeløn (pct.)	1,8	2,2	2,5	2,6
Offentlig saldo (pct. af BNP)	-1,7	-2,0	-1,9	-1,7

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2016

Kontantpris enfam. huse (pct.)	6,1	3,3	3,3	3,1
--------------------------------	-----	-----	-----	-----

Kilde: ”2. Kvartalsrapport, Danmarks Nationalbank, 2016.

Nationalbanken skruer op for stigningerne i huspriserne. De forventes at stige med 6,1 % i 2016, og huspriserne vil i perioden fremover fastholde stigninger, der ligger langt over inflationen.

3. Aftale mellem Regeringen, BL og KL

Regeringen har d. 1. juli 2016 offentliggjort en aftale, som man har indgået med BL – Danmarks Almene Boliger og med kommunernes forening, KL. Aftalen indeholder en målsætning om effektivisering af den almene sektor på halvanden milliard i 2020 – set i forhold til regnskaberne for 2014.

I en pressemeddelelse fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet hedder det blandt andet, at effektiviseringsmålet er ”et samlet mål for hele den almene boligsektor”. Det er altså op til de enkelte boligorganisationer og afdelinger selv at beslutte, hvordan effektiviseringsgevinsterne bedst kan hentes hjem.

Målet tvinger ikke den enkelte boligorganisation til at nå et bestemt delmål. Der er nemlig stor forskel på potentialet i de enkelte afdelinger. Afdelingerne har stadig kompetencen til at lægge deres egne budgetter, men regeringen og kommunerne vil hjælpe sektoren til at lave de mest fordelagtige besparelser og de mest lovende investeringer.

BL’s er tilfredse med aftalen. BL’s formand siger, at vi er optimistiske med henblik på at indfri målet på halvanden milliard i 2020 på baggrund i de erfaringer, vi har gjort os i de senere år. Og BL ser det som noget positivt med et sådan måltal, for det er en måde, hvorpå BL kan synliggøre vores arbejde med at give vores beboere mest værdi for pengene i de almene boliger i Danmark.

Han understreger, at BL og de almene boligorganisationer er parate til at gå konstruktivt ind i arbejdet sammen med ministerier og kommuner:

”Vi håber, at vi kan regne med, at det politiske niveau vil bidrage til processen med at forenkle reglerne og samtidig respektere det beboerdemokrati, som er en hjørnesten i de almene boliger i Danmark.”

Den større effektivitet skal give lavere husleje i almene boliger. De 1,5 milliarder kroner er et samlet mål for hele den almene boligsektor. De enkelte boligorganisationer og afdelinger har fortsat deres frihed til selv at beslutte, hvordan effektiviseringsgevinsterne bedst kan hentes hjem.

Parterne i aftalen forpligter sig på den måde til at bane vejen for boligorganisationerne:

- Regeringen vil sikre at de regler, som almene boligorganisationer er underlagt, understøtter gode rammer for en effektiv drift, herunder rammer for god økonomistyring

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2016

- og egenkontrol. Regeringen vil derfor etablere bedre redskaber i form af benchmarking, forenkling af nøgletal og udmelding af tilsynstemaer til brug for styringsdialogen.
- BL vil hjælpe boligorganisationerne med at etablere en tæt og systematisk styring af økonomien. Man vil også hjælpe dem med at samarbejde om driften og bruge flere digitale løsninger.
 - KL vil understøtte, at kommunerne styrker deres fokus på produktivitet og effektivitet i den årlige styringsdialog med hver boligorganisation.

I forlængelse af boligaftalen 2014 blev der nedsat en arbejdsgruppe med henblik på at etablere et rimeligt og ambitiøst nationalt måltal for effektiviseringer i den almene sektor, der kan danne grundlag for en lavere husleje for beboerne.

Måltallet er et ”makromåltal”, der gælder for hele sektoren, og *ikke* et måltal for hver enkelt boligorganisation- eller boligafdeling. Der er i fastsættelsen af måltallet taget højde for at boligorganisationerne ikke kan påvirke alle driftsudgifter. Fx indgår kapitaludgifter til støttede lån ikke.

Konkret er der enighed om, at der fastsættes et mål for effektiviseringen af driften i den almene boligsektor på 1,5 mia. kr. svarende til 8 pct. i forhold til regnskaberne i 2014 (2014-priser). Måltallet skal være indfriet i regnskaberne for 2020. Dette skal ses i lyset af, at en del af effektiviseringerne bl.a. forudsættes realiseret gennem ændring af regler, forbedret benchmarking m.v.

4. Høringsvar vedrørende Regeringens forslag om ændring af erhvervslejeloven, (tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen).

Erhvervsstyrelsen har udarbejdet et forslag til lov om ændring af erhvervslejeloven. Lovforslaget forventes fremsat i Folketinget i oktober 2016. Formålet med lovforslaget er at styrke konkurrencen i Danmark ved bl.a. at skabe mere gennemsigtighed i reglerne på området.

Lovforslaget indeholder to hovedelementer.

For det første et forslag om at indføre en videre mulighed for at tidsbegrænse erhvervslejeaftaler. Forslaget følger af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens analyse om fremtidens detailhandel fra foråret 2014. Der blev som opfølgning på analysen nedsat en arbejdsgruppe. På baggrund af arbejdsgruppens anbefalinger foreslås loven ændret, så der fremadrettet kan indgås tidsbegrænsede lejeaftaler i et videre omfang, end tilfældet er i dag.

For det andet indeholder lovforslaget en præcisering af kravet til de oplysninger, der skal fremgå i forbindelse med vurdering af markedslejen i erhvervslejemål, når der anvendes sammenlignelige lejemål.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2016

Vi har fremsendt et høringssavr, hvor vi har anført følgende:

”Forslagets indhold fsva. angår fratagelse af lejerens ret til at få tilsidesat tidsbegrænsningen (med den begrundelse at begrænsningen ikke er tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold jf. forlagets § 1 nr. 4) er for LLO at se stærkt problematisk.

Såfremt udlejer ikke længere skal have en god grund til at tidsbegrænse lejen, medfører det reelt set en stærk begrænsning af lejers rettigheder, da lejer ved enhver henvendelse om lejenedslag, vedligeholdelse eller andet skal vurdere om dette vil få betydning for muligheden for at kontrakten bliver forlænget. Desuden bliver opsigelsesbestemmelsen og – beskyttelsen overflødig såfremt lejemålet tidsbegrænset.

Med andre ord bliver enhver af lejers rettigheder uden relevans, hvis lejer alligevel er på en kort tidsbegrænset lejeaftale, som udlejer ikke har pligt til at forlænge.

Det gør kun forholdet værre, at lejer fratages muligheden for at få prøvet lejens størrelse i perioden. På denne måde erstattes markedslejen (jf. ELL kap. 3), med fri leje som vi kender det fra Lejelovens § 53, stk. 3-6.

Det må særligt antages at være lejere uden adgang eller ressourcer til advokater, der i første omgang vil lide under de nye reguleringer. På længere sigt må det forventes, at der i langt mindre grad benyttes tidsbegrænsede aftaler. Dette er typisk mindre virksomheder der vil blive berørt.

Den kundekreds og goodwill lejer opbygger i den tidsbegrænsede lejeperiode, vil som oftest fortabes, hvis kontrakten ikke bliver forlænget, og lejers forhandlingsposition vil derfor blive væsentligt svagere.

Da tidsbegrænsninger ikke uden videre vil kunne aftales med tilbagevirkende kraft, må det antages, at disse regler alene har betydning for kontrakter, der er indgået efter lovens ikrafttræden. Dette vil skabe en skævvridning i omkostninger imellem de virksomheder, der har oprindelige kontrakter (som har en leje fastsat efter markedslejen) og de virksomheder, der er underlagt de foreslåede regler (der ikke er begrænset til markedslejen, hvorfor lejen formentligt kan fastsættes højere).

Samlet set er dette forslag (med undtagelse af forslagets § 1, nr. 3, som er en fornuftig ændring), en urimelig foræring til udlejerne, som vil medføre, at særligt små erhvervslejere vil få større usikkerhed og højere huslejer (da lejen ikke længere kan reguleres efter markedsleje jf. ELL § 13). Det må antages, at disse højere huslejer medfører højere priser for forbrugerne.

Lejernes LO ser gerne, at Erhvervslejeloven bliver forbedret med henblik på at øge gennemsigtigheden og trygheden for erhvervslejerne. Der er behov for at revidere loven, således at de mindre erhvervslejerers rettigheder sikres bedre. Erhvervslejeloven skal ændres, således at parterne i et erhvervslejerforhold får mulighed for hurtigt, trygt og billigt at få afgjort tvister om mangler og forbrugsregnskaber ved huslejenævnene.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2016

I 2000 gennemførte SR regeringen efter anbefaling fra udlejer - og lejerorganisationerne en revidering af erhvervslejelovgivningen, således at der indførtes markedsleje for erhvervslejemål og således at aftalemuligheder mellem parterne vedrørende lejevilkår og lejeændringer blev væsentligt udvidet.

Erhvervslejemålene fik deres helt egen lovgivning, og den hidtidige sammenskrivning med lejelovgivningen for beboelseslejemål blev ophævet. Erfaringerne med loven viser, at især de mindre erhvervsdrivende har vanskeligt ved at forstå og bruge bestemmelserne i erhvervslejeloven.

Da huslejenævne ikke som tidligere har kompetence på erhvervslejeområdet er den mindre erhvervsdrivende lejer ved en tvist med udlejer henvist til at føre sin sag i boligretten. Det betyder store udgifter til advokat, samt en lang sagsbehandling. Ofte en periode på et halvt år til et år.

Sagen belaster dermed den erhvervsdrivende unødigt meget. Det er samfundsøkonomisk problem, at mindre danske erhvervsdrivende skal bruge uforholdsmæssige mange kræfter på at få sin ret i selv meget ”små” sager om vedligeholdelsesmangler eller tvister om forbrugsregnskaber.

Lejernes LO forslår derfor, at huslejenævnet i sager, der vedrører mangler i lejemålet og tvister om forbrugsregnskaber, kan træffe afgørelser i tvister mellem mindre erhvervslejere og udlejer.

Formålet er at give parterne i et erhvervslejeforhold mulighed for hurtigt, trygt og billigt at få afgjort tvister om mangler og forbrugsregnskaber ved huslejenævne.

Sagsbehandlingstiden ved huslejenævne er kort, nævne er underlagt pligt til vejledning af parterne og officialmaksimen, og sagsomkostninger er lave. Udover den forenkling af konfliktbehandlingen, der følger af forslaget, forventes forslaget at lette presset på boligretterne.

Mindre erhvervslejere kunne for eksempel afgrænses til erhvervslejere, med en omsætning på mindre end 5 mill. kr. om året, hvor det lejede er mindre end 500 m² og hvor der er mindre end 5 ansatte i virksomheden.”

5. Andelsboligen og tilbudspligten

Regeringen har i svar på spm. 725 til Udlændinge-, integrations – og boligudvalget d. 4. juli 2016 oplyst, at regeringen efter sommerferien 2016 vil bede embedsmændene se på behovet for eventuelle reguleringer i regelsættet vedrørende lejelovens § 102 omhandlende tilbudspligt.

Debatten er rejst som følge af nogle ejendomsejeres forsøg på at undgå tilbudspligt. Det førte til et samråd med ministeren, hvor Jan Johansen (S) bad ministeren redegøre for, om det er

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2016

intentionen i lejeloven, at tilbudspligten til lejerne ved udlejers salg af udlejningsejendomme kan omgås ved at lave en minoritetsaktionær-model?

Ministeren svarede:

”Det korte og hurtige svar er, at tilbudspligten ikke skal kunne omgås gennem en minoritetsaktionær-model. Men det er mere sammensat end som så.

Lejeloven indeholder, som bekendt, regler om tilbudspligt. De indebærer, at ejeren af en udlejningsejendom skal tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, hvis ejendommen påtænkes solgt.

Reglerne gælder for udlejningsejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder. Indeholder ejendommen erhvervslokaler, skal der være mindst 13 beboelseslejligheder.

Ordnningen med tilbudspligt, som vi kender den i dag, kom ind i lejeloven i 1979. Ordningen indeholdt ikke særlige regler om tilbudspligt ved salg af aktier og anparters i aktie- og anpartsselskaber, som ejer udlejningsejendomme.

Reglerne herom kom ind i lejeloven i 1986. Efter en mindre præcisering i 1991 fastslår reglerne, at der er tilbudspligt ved salg af aktier og anparters, [og jeg citerer] ”når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet”.

Det fremgår imidlertid ikke af forarbejderne til de to lovændringer, hvordan reglen skal forstås i tilfælde, hvor der er flere erhververe. Det fremgår således ikke, om tilbudspligt udløses, når erhververne tilsammen – og altså ikke hver for sig - opnår majoritet.

Østre Landsret har i 2004 taget stilling i en sådan sag. I sagen solgtes anparters i et ejendomsanpartsselskab til 3 forskellige købere, som derved ikke - hver for sig - opnåede majoritet i selskabet. Landsretten kom frem til, at der ikke var tilbudspligt i denne situation.

Det må altså konstateres, at landsretten ikke mener, at intentionen med bestemmelsen er, at der skal være tilbudspligt ved sådan et ejendomssalg.

Man kan argumentere for, at det kan forekomme ulogisk, at der ikke udløses tilbudspligt i den pågældende situation, når det ville være tilfældet, hvis der kun var én erhverver.

Jeg mener på denne baggrund, at der er tale om en problemstilling, som kræver nærmere overvejelse.

Der er generelt en række problemstillinger i forbindelse med tilbudspligt, som trænger til afklaring og præcisering. Dette hænger især sammen med udviklingen henimod ejendomsdrift i selskabsform i stedet for den traditionelle form med personligt ejede ejendomme. Denne udvikling rejser spørgsmål, som de gældende regler ikke giver klare svar på.”

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2016

Mediernes og ministerens tilkendegivelse førte til, at Altinget startede en debat om andelsboligen og tilbudspligten. Nedenfor det første af to indlæg fra LLO's økonom, herefter indlægget fra Ejendomsforeningen Danmark og fra Lektor, Jens Lunde, CBS. LLO's økonom skrev:

”Tilbudspligten er den regel i lejeloven, som det efter mange års kamp lykkedes lejerbevægelsen at få sat ind i lejeloven. Reglen betyder, at udlejer, hvis han vil sælge sin udlejningsejendom, skal tilbyde lejerne, at en af lejerne stiftet andelsboligforening kan købe ejendommen til den samme pris, som en ekstern investor har tilbudt at købe ejendommen for.

Ejendomsinvestorerne og bygherrerne kan ikke lide tilbudspligten. En investor har fundet en fordelagtig ejendomsinvestering. Efter analyser af ejendommens pris korrigeret for eventuelt vedligeholdelseefterslæb ligger der et tilbud fra investor. Og vupti, så overtager lejerne den. Som de seneste sager har vist, udtænker ejendomssejerne derfor alle mulige krumspring for at undgå tilbudspligten. For eksempel matrikuleres privat nybyggeri til udlejning som ejerlejligheder, hermed undgås tilbudspligten, og bøvlet med lejerne ved et evt. fremtidigt salg undgås.

For Lejernes LO var andelsboligen et politisk kompromis, der sikrede lejerne en boligform, hvor lejerne (man bor til leje hos andelsboligforeningen) havde demokratisk og maksimal indflydelse på ejendommens drift. Udlejerens diktatur var afskaffet.

Men det politiske kompromis, der banede vejen for andelsboligen, betød, at andelsboligindehaveren fik ret til ligesom ejerboligen skattefrit at kapitalisere værdistigninger på ejendommen, foreningen blev fritaget for ejendomsværdiskat, foreningens venteliste blev reelt for insiderne og venners venner og foreningen undgik de boligsociale forpligtelser, som samfundet pålægger Danmarks anden kollektive boligform, den almene bolig. Til gengæld kunne man ikke i samme grad som lejereren få individuel boligstøtte. Lejereren i den almene bolig kan som bekendt ikke kapitalisere værdistigninger, og kan ikke som andelsboligindehaveren overdrage boretten til en lejlighed til børn, familie eller andre.

Dermed blev andelsboligen en hybrid sammensæt af det værste og det bedste fra andre boligformer. Det hører med til historien at økonomisk set har andelsboligen i mange år været det mest gunstige privatøkonomiske valg, når man måler boligomkostningerne.

To forhold ændrede afgørende andelsboligforeningernes økonomi. Da Lejelovgivningen i 1996 ændres åbnes for en friere lejefastsættelse ved genudlejning af lejemål, som udlejer havde gennemgribende moderniseret. Hermed eksploderede værdien af de privatejede udlejningsejendomme. Sammen med et historisk rentefald betød det en voldsom stigning andelskronen. Dernæst, i 2003 liberaliserede folketinget muligheden for individuelt at belåne andelen. Hermed have man en giftig cocktail, der fik andelsboligforeninger til at styrte over i driftige valuarvurderinger, så andelshaveren kunne kapitalisere gevinsten. Og pludselig var andelsboligen ikke længere for almindelig indkomster.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2016

Dette er baggrunden for det fordelingspolitiske problem, der i dag kendetegner andelsboligen. Andelsboligen skal bevares, fordi den grundlæggende er bedre end den private udlejningsbolig. Andelsboligen sikrer beboeren indflydelse, engagement og boligtryghed. Men andelsboligen skal også reformeres, sådan at den boligøkonomiske balance opretholdes, at almindelige indkomster har råd og at fordelingen demokratiseres. Prisen skal forsat reguleres, men til enhvers priskontrol hører en ansvarlig fordelingsmekanisme. Den findes ikke i dag i andelsboligen.”

Torben Christensen, Administrerende direktør i Ejendomsforeningen Danmark, skrev følgende indlæg:

”Det var engang god latin, at jorden var universets centrum, og alt bevægede sig om den. Galileo Galilei blev idømt fængsel for at påstå, at solen er universets centrum. Den gældende holdning i samfundet viste sig dog at bygge mere på tro end på fakta.

Uden i øvrigt at sammenligne mig med Galileo, og uden at forvente de samme konsekvenser af min holdning, vil jeg hævde, at det alene bygger på tro, når MF Jan Johansen (S) og direktør i ABF Jan Hansen her i Altingets debatpanel den 16. august 2016 påstår, at tilbudspligten sikrer billige boliger i byerne og forbedrede muligheder for blandede byer.

Debatten om tilbudspligten skyldes en helt konkret sag, hvor en samlet gruppe af ejendomme er blevet solgt fra en ejer til en gruppe af pensionsselskaber. I sommerens løb har flere medier omtalt sagen.

Jeg håber, at politikerne lytter og ikke lader nogle få, men ressourcestærke, lejere løbe med den boligpolitiske dagsorden.

Hvis man ser på tilbudspligten, giver den mulighed for, at lejerne, under nogle bestemte betingelser, kan købe den ejendom, de bor i og omdanne den til en andelsboligforening, når ejendommen handles fra en ejer til en anden. Tilbudspligten betyder, at der hvert år omdannes omkring 4.000 private lejeboliger.

Når lejerne er interesserede i at købe den ejendom, de bor i, så er det ofte, fordi de får en mulighed for at opnå en skattefri, privatøkonomisk gevinst. Den lejer, der bor i boligen, når den omdannes til andelsbolig, får nemlig mulighed for at sælge sin andel på langt bedre vilkår end de vilkår, som ejendommen er købt på. Det er altid billigere at købe en hel ejendom end at købe boligerne enkeltvis.

Som så ofte tidligere reagerer nogle politikere og organisationer mere på den politiske rygmarvsfornemmelse end på reelle fakta. Jan Johansen har givet udtryk for, at tilbudspligten bør skærpes, så et salg af en boligudlejningsejendom altid udløser tilbudspligt.

Men man glemmer, at en udvidelse af tilbudspligten vil betyde, at antallet af andelsboliger nok vil stige, men at antallet af lejeboliger samtidig vil falde.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2016

Vi har brug for andelsboliger, som er en god og fornuftig boligform. Men tilbudspligten skaber et uhensigtsmæssigt forløb, hvor en ejer, der ønsker at sælge sin ejendom, først skal finde en køber og derefter forhandle sig på plads. Køberen skal lave et stort forberedelsesarbejde for, sammen med sine rådgivere, at skaffe sig en indgående indsigt i ejendommens forhold forud for salget. Det kan koste millioner. Penge, der er spildt, hvis lejerne efterfølgende skal tilbydes ejendommen, og hvis de vælger at købe den på de betingelser, som sælger og den mulige køber allerede har forhandlet på plads.

Samfundsmæssigt vil den bedste løsning være, at tilbudspligten afskaffes. Men det er ikke ensbetydende med, at lejerne ikke skal have mulighed for at købe ejendommen, og omdanne den til en andelsboligforening.

På et hvilket som helst tidspunkt skal de kunne give ejeren et tilbud om at købe ejendommen, men på almindelige markedsvilkår og efter deres eget grundige forarbejde.

Tilbudspligten er i dag kun til fordel for de få, der tilfældigvis er lejere i en ejendom på det rigtige tidspunkt. Tilbudspligten betyder, at der omfordeles op imod en milliard kroner årligt. Ikke fra udlejerne til lejerne, men fra nogle lejere til nogle andre lejere. Og samtidig reduceres udbuddet af lejeboliger for dem, der ikke kan eller vil købe en andelsbolig.

Nu har man politisk meldt ud, at der skal ses på tilbudspligten. Vi har desværre tidligere kunnet konstatere, at lejeloven ofte er blevet ændret på en måde, hvor populære politiske ønsker fører til den ene lappeløsning efter den anden uden at tage hensyn til samfundets interesser.

Jeg håber, at politikerne lytter og ikke lader nogle få, men ressourcestærke lejere løbe med den boligpolitiske dagsorden. Er det i samfundets interesse med en lov, der, i en lottolignende ordning sikrer nogle borgere skattefri milliongevinster – betalt af andre borgere?"

Jens Lunde, Lektor emeritus ved institut for finansiering, Copenhagen Business School, skrev følgende indlæg:

"Andelsboligtanken blev oprindeligt genoplivet i 1976, hvor lejerne fik forkøbsret til en ejendom, hvis den skulle udstykkes i ejerlejligheder.

Tilbudspligten i dens nuværende form, hvor udlejeren skal tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side, kom ind i lejeloven i 1979.

Siden har reglen givet anledning til tvister og veritable slagsmål om at kapre mest muligt af andelsboligfordelen.

Min pointe er, at årsagen til dette i høj grad ligger i huslejerreguleringen for private lejeboliger, der var udstrakt til størstedelen af det private lejeboligmarked i 1979. Huslejerne var kraftigt nedsat i forhold til, hvad de ellers ville have været.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2016

Det var selvfølgelig fordelagtigt for dem, der boede i lejlighederne, men som bekendt var det yderst svært at få adgang til en ”billig” lejebolig.

Med huslejeregulering fik udlejerne selvfølgelig lavere lejeindtægter, end de ellers kunne have opnået. Deres ejendomsinvestering gav altså et langt lavere afkast. Det kunne kun føre til lavere priser end ellers for private udlejningsejendomme, en kapitalisering, der må vurderes fuldført i 1976.

Dette prisfald ramte især de daværende udlejere, mens senere tilkomne udlejere allerede havde købt ejendommene til de lavere priser. Videre gjorde huslejereguleringen det klart ufordelagtigt at bygge private udlejningsejendomme, hvis andel af boligmasse derfor er faldet – og fortsat falder.

Med stærkt nedsatte ejendomspriser blev det særdeles fordelagtigt for lejerne at overtage ejendommen igennem en nystiftet andelsboligforening. Og for andre at få adgang til at købe en andelsbolig, for eksempel sammenlignet med en ellers tilsvarende ejerlejlighed eller – senere – en lejebolig uden huslejeregulering.

Andelsboligerne er samtidig ”skattefri” i den forstand, at de ikke som private udlejningsejendomme beskattes af nettoglejningsejendommene eller som ejerboliger med en ejendomsværdiskat.

Andelsboligens fordele overskygger ulemperne som eksempelvis dårlige vilkår ved finansiering af bolighandler og risici ved, at man ejer en forening sammen med andre personer, hvis økonomiske formåen og interesser er ukendte for én.

Dette sidste kan få betydning ved andelsboligforeningens drift og hæftelser for gæld – de mange iagttagne ulykker herved behandles ikke i denne artikel.

Efter årtusindskiftet steg priserne på udlejningsejendomme endnu voldsommere end for andre boligejendomme. Dette gav andelshaverne betydelige gevinster ved salg igennem stigningen i de tilladte maksimalpriser, der for det meste beregnes ud fra boligens handelsværdi som udlejningsejendom eller fra dens offentlige ejendomsværdi.

Den højere andelsboligfordel syntes at have forstærket kampen om andelsboligfordelene, indtil bolig- og finanskriserne satte ind og også ramte andelsboligmarkedet.

Det er ikke for stærk sprogbrug at hævde, at der er og har været slagsmål om andelsboligfordelen. Der skal her oplistes nogle eksempler på konfliktområder:

- Ventelister med fortrin for familiemedlemmer – og reelt uden adgang for andre.
- ”Penge under bordet” – klart ulovligt, men mødt – og mødes måske stadig, for eksempel som meget høje priser for overtagelse af indbo.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2016

- Kreditnota-metoden, hvor ejendommen sælges til lejerne til en opskruet pris, (kreditnotaen skrives til den, der har givet købstilbud på ejendommen, i det tilfælde, hvor lejerne ikke køber).
- Pres på lejerne for overtagelse af ejendommen til opskruet pris under trussel om, at en ”kendt ejendomsspekulant” ellers køber.
- ”Portefølje”-modellen, hvor flere ejendomme sælges samlet til samme køber, og hvor prisen på ejendomme med lejer-forkøbsret sættes relativt højt og relativt lavt på ejendomme uden lejer-forkøbsret.

Min pointe er videre, at der ved lovgivning er lavet lappeløsninger på området, men herefter er problemet dukket op igen på anden måde. En permanent løsning kræver, at der etableres en markedskonform regulering af det private lejemarked – uden maksimalprisregler.

Med et marked uden huslejbegrænsninger vil der igen komme flere private lejeboliger, hvor konkurrencen vil sikre, at lejere og ejere kan indgå rimelige huslejekontrakter.”