

Sæt boligen fri

Liberal Alliances boligpolitik

Boligmarkedet skal dereguleres

Erstat planøkonomi med markedsøkonomi

Boliger er – sammen med mad – livsnødvendigt forbrug. Derfor er det afgørende, at det politiske system ikke stiller sig i vejen for, at vores behov for mad og bolig kan tilfredsstilles på den bedst mulige måde.

Når det handler om fødevarer, har tidligere og nuværende kommunistiske regimers eksperimenter med planøkonomi vist os alle, at en fri markedsøkonomi er planøkonomiens køer, rationering og ensretning overlegen.

Men når det handler om boligen hænger vi i Danmark stadig fast i et delvist planøkonomisk system. Markedet for ejerboliger og for erhvervslejemål er frit, og her handler og lejer man helt uproblematisk og til alles tilfredshed. Desværre er det ikke sådan på markedet for leje- og andelsboliger.

Den omfattende regulering og priskontrol på leje- og andelsboligmarkedet er til skade for den brede masse af boligforbrugere, fordi:

- Prisreguleringen gør udvalget af lejeboliger mindre og fastholder folk i boliger, der ikke passer til deres behov.
- Store tilskud til den almennyttige boligsektor koster skatteyderne dyrt og er konkurrenceforvridende i forhold til private udlejere, som måske kunne have leveret bedre boliger for de samme penge.
- Andelsboligerne er blevet påtvunget et ejerforhold, som en del andelsboligejere helst gerne vil erstatte med en almindelig ejerboligstatus, men det forbyder loven.

Liberal Alliance vil sætte boligen fri, så danskernes behov for bolig kan opfyldes bedst muligt af et boligmarked, hvor der er så god en balance som muligt mellem udbuddet af boliger og efterspørgslen på boliger.

Private lejelejligheder

Liberal Alliance vil gøre op med huslejereguleringen

Den private lejebolig er en boligform, der sikrer fleksibilitet i et dynamisk og internationalt arbejdsmarked, hvor nogle menneskers boligbehov er tidsmæssigt afgrænsede. Denne fleksibilitet vil kun blive vigtigere i fremtiden.

Desværre er antallet af private lejeboliger faldet støt i de senere år ved omdannelse til andels- eller ejerboliger, fordi det ikke kan betale sig at udleje under de gældende forhold. Derfor kan folk, der gerne vil finde en passende lejebolig, ofte have svært ved at finde en.

Markedet for private lejeboliger rummer i dag ca. 450.000 boliger, hvoraf 95 procent er underlagt stram huslejeregulering.¹ Disse rigide regler betyder, at huslejen for mange af disse lejelejligheder ligger betydeligt under markedslejen.

Det medfører en lang række urimelige og uhensigtsmæssige konsekvenser:

- Lejlighederne fordeles ofte efter uigennemskuelige kriterier og vennetjenester i et boliglotteri, der falder ud til fordel for de rigeste, bedst uddannede og midaldrende, som får de største gevinster af huslejereguleringen.²
- Små udlejere bliver trukket i Huslejenævnet og med tilbagevirkende kraft tvunget til at udleje deres lejligheder til en leje, der ligger langt under deres faktiske driftsomkostninger.
- Lejere bliver boende i lejligheder, der ikke passer til deres behov, for at beholde en fordelagtig leje til skade for mobiliteten på arbejdsmarkedet og dermed væksten og beskæftigelsen i det danske samfund.
- Lejeboligerne forfalder i nogle tilfælde, fordi det ikke kan betale sig for udlejere at sætte dem i stand, idet huslejen ikke må stige, medmindre der gennemføres meget omfattende moderniseringer. Det søges derefter udbedret med lappeløsninger i form af offentlige tilskud til byfornyelse.

Liberal Alliance ønsker derfor et opgør med huslejereguleringen, så fri konkurrence mellem private udlejere kan lade markedet finde det rigtige prisleje for huslejen i private lejelejligheder. Et opgør med huslejereguleringen vil betyde et klart, åbent og fleksibelt marked for private lejeboliger, hvor folk kan finde lejelejligheder, når de skal bruge dem – også uden særlige kontakter.

Der er forskellige bud på, hvad det vil betyde for huslejeniveauet. I den høje ende vurderede Det Økonomiske Råd i 2001, at "en overgang til helt fri fastsættelse af huslejen vil føre til huslejestigninger i private udlejningsboliger, der ligger i kommuner, hvor huslejen reguleres efter omkostningsbestemt husleje, på gennemsnitlig 43 procent" med de største stigninger i hovedstadsområdet.³ I den lavere ende finder boligøkonomerne Hans Skifter Andersen og

¹ Erlandsen, E., J. Lundsgaard og F. Hüfner (2006): "The Danish Housing Market: Less Subsidy and more Flexibility", OECD Economics Department Working Papers, No. 513, side 22.

² Det Økonomiske Råd (2001): "Boligmarkedet – skævt og ineffektivt" i *Dansk Økonomi forår 2001.*, side 277.

³ Det Økonomiske Råd (2001): "Boligmarkedet – skævt og ineffektivt" i *Dansk Økonomi forår 2001.*, side 272-3.

Morten Skak i 2008, i en repræsentativ spørgeskemaundersøgelse af 2.000 private udlejere, at udlejerne i gennemsnit forventer at kunne hæve huslejerne med 10,1 procent.⁴

Liberal Alliance lægger vægt på, at vi har det eksisterende system for boligstøtte til at hjælpe lavtlønnede danskere med at få råd til en passende bolig. Det må her antages, at stigende huslejer vil føre til højere udgifter til boligstøtte. Det er en pris, som Liberal Alliance er villig til at betale. Vi foretrækker synlig støtte, der er målrettet til danskere med særlige behov, frem for en uigennemskuelig støtteordning, der skaber ubalancer på boligmarkedet og i høj grad tilfalder danskere, der sagtens kan klare sig selv. Vi bør støtte mennesker og ikke mursten.

En overgang til fri huslejedannelse vil dog skulle ske gradvist, så eksisterende lejere ikke tvinges ud af lejligheder, som de længe har boet i. Liberal Alliance foreslår derfor, at en overgang til fri husleje skal indføres over 20 år for lejere i huslejekontrollerede lejemål, hvorimod huslejen umiddelbart bør sættes fri ved nyudlejning.

Liberal Alliance ønsker dog også at beskytte lejere mod opsigelse og urimelige huslejeforøgelser, når først en lejekontrakt er indgået. Grundet omkostningerne ved en flytning står lejerens typisk svagere end udlejerens efter en lejekontrakts indgåelse, hvis der opstår uenigheder mellem parterne.

Derfor ønsker vi, at reglerne for indgåelse af lejekontrakter skal give mulighed for, at kommende lejere kan kræve og via domstolene få håndhævet klausuler i lejekontrakten om, hvor meget huslejen må stige i årene efter indflytning, og under hvilke betingelser udlejer må opsiges lejemålet. Herefter vil der kunne udarbejdes "normalkontrakter", som indeholder den samme eller lignende beskyttelse af lejeren, som loven i dag sikrer, men med langt større fleksibilitet ved nyudlejning.

I et liberaliseret marked for private lejeboliger ønsker Liberal Alliance også, at udlejere skal have mulighed for at omdanne deres lejelejligheder til ejerlejligheder og sælge dem til markedspris, hvis de ønsker det. Det er i dag forbudt for lejeejendomme opført inden 1966, som indeholder mere end to lejligheder. Det forbud ønsker Liberal Alliance at afskaffe, eftersom vi ønsker et frit og fleksibelt boligmarked, hvor udlejere har ret til at råde over deres private ejendom.

Udlejeres råderet over deres lejligheder indebærer også, at lejere, der misligholder boliger eller opfører sig asocialt og truende over for andre beboere, lettere bør kunne opsiges. En sådan lempning af reglerne om opsigelse ville formentlig også gøre private udlejere mindre tilbageholdende med at udleje til visse befolkningsgrupper, som Velfærdskommissionen har påpeget.⁵

Liberal Alliance vil:

- Afskaffe huslejereguleringen

⁴ Andersen, H. S. og Skak, M. (2008): *Privat boligudlejning. Motiver, strategier og økonomi*. Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet, side 105-6.

⁵ Velfærdskommissionen (2005): *Analysereport. Fremtidens velfærd – vores valg*, s. 707.

Liberal Alliance

- Gøre lejefastsættelsen i gensidigt anerkendte lejekontrakter bindende både for parterne og for myndighederne
- Fjerne forbuddet mod at omdanne lejeejendomme opført før 1966 til ejerboliger
- Lempe lejelovens regler for opsigelse af lejere, der misligholder boliger eller udviser asocial adfærd

Ejerboliger

Fjern bureaukratiske regler og stop skattestigningerne

I et frit samfund er der et afgørende skel mellem den offentlige og den private sfære. Boligen bør være det enkelte menneskes og den enkelte families frirum, hvor vi kan leve, som vi vil uden andres indblanding.

Det er desværre ikke tilfældet i dag. Der er alt for mange regler om, hvordan man som boligejer må indrette sig i sin egen bolig. Bygningsreglementet fastsætter en række krav til byggeri, der ofte er helt urimeligt detaljerede, krævende og bureaukratiske.

Liberal Alliance ønsker, at man som bolig- og grundejer har frihed til bygge og bo, som man selv finder det passende, og vi ønsker derfor en grundig revision af bygningsreglementet, hvor der ses med kritiske briller på ethvert af bygningsreglementets krav med det udgangspunkt, at boligejere i højest mulig grad skal kunne bestemme selv.

Opkrævningen af skat på boligen er grundlæggende urimelig. Der opkræves ikke skat på værdien af egen kummefryser, vinsamling eller den kunst, man har på væggene. Så hvorfor skal man betale skat, blot fordi man har brugt sine penge på at købe en bolig?

Liberal Alliance vil derfor ikke medvirke til at øge boligbeskatningen yderligere. Det indebærer i første omgang, at ikke kun ejendomsværdiskatten, men også det kommunale grundskyld bør være omfattet af et skattestop og fastfryses på 2012-niveau. Hvis kommunerne alligevel insisterer på at opkræve endnu mere i grundskyld, må det have den konsekvens, at kommunerne tilsvarende bliver skåret i bloktilskuddet fra staten, og at der bliver indført en statslig grundskyldsrabat for de sparede penge.

Liberal Alliance vil:

- Revidere bygningsreglementet og pille overflødige regler ud
- Stoppe stigningen i boligskatterne

Andelsboliger

Sæt priserne fri

Andelsboliger var oprindeligt tænkt som en tilgængelig og billig boligform for mennesker med lavere indkomster. Derfor blev der tidligere ydet opførselsstøtte til nye andelsboliger. Andre andelsforeninger er opstået ved, at lejere har haft førsteret til køb af tidligere udlejningsejendomme, der blev udbudt til kunstigt lave priser baseret på de tidligere regulerede huslejeindtægter. Siden introduktionen af andelsboliger i 1979 er antallet af andelsboliger derfor steget til ca. 200.000, dvs. ca. 7,5 % af den samlede boligbestand.

Andelsboliger adskiller sig fra ejerboliger ved, at de ikke må prissættes som ejerboliger efter udbud og efterspørgsel på markedet. En andels pris fastsættes i stedet efter anskaffelsesprisen, den seneste offentlige ejendomsvurdering eller handelsværdien som udlejningsejendom. Denne pris vil ofte ligge under markedsprisen, og derfor har salg af andele været præget af uklare aftaler og penge under bordet. Det betyder også, at ejere af andelsboliger kun kan belåne boligen op til en kunstigt lav pris.

Liberal Alliance ønsker derfor at afskaffe reguleringen af prisen på andelsboliger, så de kan sælges til den rette pris på et frit marked.

Liberal Alliance ønsker også at gøre op med gældende lovgivning og skabe mulighed for, at alle andelsboliger fremover frit kan konverteres til ejerboliger, hvis andelsforeningen og andelshaveren ønsker det. Det vil gøre det lettere at komme ind på boligmarkedet, fordi der vil blive udbudt flere ejerboliger i fri handel.

En liberalisering af markedet for andelsboliger vil betyde et mere balanceret boligmarked, hvor de forskellige boligformer vælges til og fra i det omfang, folk sætter pris på dem. Vi skal ikke støtte folk, der kan selv, eller tro, at politikere er bedre til at fastsætte priser end markedet.

Liberal Alliance vil:

- Sætte prisen fri på andelsboliger
- Gøre det muligt for andelshavere at konvertere egen andelsbolig til ejerbolig

Den almennyttige boligsektor

Liberalisering vil målrette offentlig støtte til mennesker med særlige behov

Liberal Alliance ønsker en liberalisering af den almene boligsektor. De almene boliger er ejet af de almene boligselskaber, men modtager offentlige kapitalindskud og ydelsesstøtte fra stat og kommune, som siden 1990 i gennemsnit har andraget næsten 4 mia. kr. om året.⁶ Dertil kommer indirekte offentlig støtte, idet de almene boligselskaber er skattefritaget forstået således, at der ikke betales skat af overskuddet som ved privat udlejning eller betales ejendomsværdiskat (med mulighed for at fradrage kapitaludgifter) som ved ejerboliger.

Denne støtte er dog ikke særlig effektivt målrettet. De højest lønnede og bedst uddannede får ofte de mest attraktive almene boliger med størst støtte, mens langtidsledige, indvandrere, lavtuddannede og lavindkomstgrupper generelt får tildelt de mindst attraktive almene boliger med mindst støtte.⁷

Liberal Alliance mener, at støtten til boligsociale opgaver bør målrettes, således at vi hjælper de, der i en periode ikke kan finde en passende bolig, mens ressourcestærke mennesker ikke skal have betalt en stor del af omkostningerne til deres almene bolig af skatteyderne. Vi skal støtte mennesker med særlige behov og ikke mursten.

De almene boligselskaber er på den anden side også underlagt en lang række restriktioner: En fjerdedel af boligerne skal stå til rådighed for kommunerne for at løse boligsociale opgaver, lejen i de almene boliger er stramt reguleret efter 'balanceprincippet', og hverken afdelinger eller boligorganisationer må drives med forrentning eller overskud for øje. Dertil kommer, at lejere i almene boliger skal fortsætte med at betale husleje til Landsbyggefonden, når de enkelte boligafdelingers realkreditlån er betalt ud, og at brugen af disse midler er betinget af accept fra et flertal i Folketinget.

Liberal Alliance ønsker at sætte de almene boligselskaber fri. Det indebærer på den ene side, at både indirekte og direkte støtte fra det offentlige bortfalder, og at de almene boligselskaber skal betale skat af overskud som private udlejere. Det betyder på den anden side også, at de almene boligselskaber bliver fri for den omfattende regulering og selv kan disponere over deres midler og ejendomme.

Således foreslår Liberal Alliance, at de almene boligselskaber skal kunne opkræve markedsbestemt husleje. De almene boligselskaber vil også have mulighed for at sælge ud af deres boliger som andels- eller ejerboliger til lejere i de almene boliger eller andre interesserede. De vil skulle finde finansiering på markedet som alle andre i stedet for, at grundkapital opnås fra kommunerne, regionerne og staten.

Til gengæld ønsker Liberal Alliance, at de boligselskaber, som har betalt deres realkreditlån ud, får fuld råderet over huslejerne i stedet for fortsat at skulle betale meget store summer til Landsbyggefonden. De vil derefter f.eks. kunne trække midlerne ud som overskud til medlemmerne, investere dem i nye projekter eller sænke huslejerne. Folketinget bør heller

⁶ Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (2012): BYB alm. del, endeligt svar på spørgsmål 8.

⁷ Det Økonomiske Råd (2001): "Boligmarkedet – skævt og ineffektivt" i *Dansk Økonomi forår 2001.*, p. 278-279.

ikke længere have hånd- og halsret over de eksisterende midler i Landsbyggefonden, som de almennyttige boligselskaber selv bør administrere.

Med bortfaldet af offentlig støtte bortfalder også den kommunale anvisningsret, hvorved kommunerne har ret til at disponere over 25 pct. af de almene boliger til såkaldt boligsociale forpligtelser. Kommunerne bør i stedet have mulighed for at forhandle med almene boligselskaber såvel som private udlejere om lejelejligheder til brug ved akut bolignød. Det vil også muliggøre en bedre spredning af socialt udsatte lejere, hvis enkelte kommuner ønsker at prioritere det.

En liberalisering af den almene boligsektor, hvor såvel offentlig støtte som omfattende regulering bortfalder, giver de bedste muligheder for, at de almene boliger kan blive attraktive og opfylde danske borgeres forskelligartede boligbehov. Det vil tillade de almene boligselskaber at agere mere fleksibelt og give mulighed for at målrette offentlig støtte til de borgere, der har brug for den, i stedet for at skævvride det danske boligmarked gennem støtte til visse boligformer frem for andre.

Liberal Alliance vil:

- Normalisere de almennyttige boligselskaber og lade dem operere frit som andre private udlejere
- Afskaffe den offentlige støtte til de almennyttige boligselskaber og til gengæld give selskaberne fuld råderet over de midler, som de i dag indbetaler til Landsbyggefonden
- Afskaffe kommunernes anvisningsret til boliger i de almennyttige boligselskaber
- Lade kommuner betale såvel almennyttige boligselskaber som private udlejere, hvad det koster at få løst akutte boligsociale problemer

Dette udspil er revideret som konsekvens af Liberal Alliances kontanthjælpsudspil, "Alle hænder skal bruges", fra februar 2013.