

Vedr. B71 Nogle forklaringer og forslag til nedbringelse af ”Tomme Boliger”

<http://www.ft.dk/samling/20161/beslutningsforslag/b71/index.htm>

Boligreguleringsloven er i sig selv næppe den rigtige vej til kontrol med boligmassen

Boligreguleringsloven vedrører kun de private udlejningsboliger. Dermed er alle egentlige ejerboliger og de 20 % almene boliger uden for lovens rækkevidde.

Den gammeldags private udlejning, hvor hele ejendomme er udlejet, er i tilbagegang, selv om de private andelsboligforeninger også er privat udlejning, efter lejeloven. Derimod bliver næsten alt nybyggeri tilsyneladende matrikuleret og udstykket, som ejerlejligheder, uanset formål og senere anvendelse.

Når fx Københavns kommune p.t. insisterer på at de almene boligselskaber skal have ca. 25 % af boligmassen i det i øvrigt private boligbyggeri, hvor 75 % defineres som ejerlejligheder, som dels bebos af ejerne dels udlejes, evt. i andelsboligform, bliver resultatet, at der hverken er solidt grundlag for nogen simpel statistik eller nogen klar, enkel og overskuelig lovgivning, eller billig administration.

(Der findes eksempler på byggeri, som fra udstykning og opførelse er matrikuleret, som ejerlejligheder og *parcelhuse, men efterfølgende ”bundtes” i almene boligafdelinger*, eller private andelsboligforeninger, på trods af at de er spredt og ikke i hinandens nærhed, men fordi nogle foretrækker andelsboliger frem for ejerboliger, og nogle kommuner nu kræver 25 % almene boliger spredt blandt ejerlejlighederne. Tilsvarende er der ingen garanti for at byggeri af ejerlejligheder sælges straks til individuelle ejere. Mange bebyggelser af ejerlejligheder handles ofte som rene investeringer, hvor afkastet består af lejeindtægterne ved den frie markedsleje, samt muligheden for senere fortjeneste ved enkeltvis salg. De enkelte ejerlejligheder burde i princippet være beboede af ejerne, men nogle fortryder, eller spekulerer, og sætter måske lejligheden til salg eller midlertidig udlejning, evt. gennem AirBnB, og afventer stigende priser i håb om store kapitalgevinster)
Pointen er at man ikke ud fra den simple matrikulering eller BBR kan gætte hvordan boligerne ejes og anvendes. Man skal have fat i de enkelte ejere og beboere.

(I øvrigt medfører sammenblandingen af ejerformer utallige regelsammenstød, modstridende ejer/lejer-interesser, og deraf følgende konflikter, som kun advokater og administratorer vil høste guld på, mens alle andre vil få grå hår, højere administrationsudgifter og øgede husleje af. Derfor bør sammenblandingen af ejerformer i de enkelte byggerier forbydes igen, hurtigst muligt.)

Uanset om man vil jage tomme ubeboede boliger, eller korttidsudlejning via AirBnB, er Boligreguleringsloven næppe den mest egnede, men måske en af vejene.

Lejekontrakterne, der sædvanligvis skal være autoriserede af ministeriet og som i altafgørende omfang forbyder videre-udlejning uden ejer/andelsforeningens /administrators skriftlige godkendelse, er måske en af de bedre veje til at sikre ro og stabilitet blandt beboerne, selv om ophævelse af lejekontrakter pga. husordenssager er en langsommelig sag med mindre, der er tale om huslejerestancer.

Andre veje til nedbringelse af fænomenet ”tomme boliger”:

Savnede tabeller over ikke-disponible boliger i statistikkerne:

Hvis Danmarks Statistik bragte tabel-oversigt over hvor mange boliger, der er ”optagede” eller ”ikke-disponible”, af nedenstående hovedårsager, ville panikken over de ”tomme boliger” nok fortage sig.

Flytninger kan tage tid, og efterlader ofte boliger halvtomme, mens til- & fra- flytning, samt udbud til salg, og istandsættelse og renoveringsarbejde foregår.

Med 880.233 personflytninger i 2015, og 868.514 i 2016 (Statistikbanken Fly) skal der ikke mange forsinkelser til i flyttekæden før, der opstår tusindvis af ”Tomme boliger”.

Ved at sammenholde lejekontrakter og tinglyst ejendomsret tilknyttet CPR-numre må det være muligt at opstille tabeller over antal og varighed af flyttesager og boligsalg samt deres volumen i boligstatistikkerne.

Tiden fra overtagelsesdato i bolig-kontrakt for fremtidig bolig (nr.2) til endeligt salg og fraflytning af hidtidig bolig (nr.1) bør kunne klarlægges.

Dødsboer

Hvor stor en del af boligmassen, er hverken beboet eller ledig, på grund af dødsbobehandling?

Der var 53.481 dødsanmeldelser ved skifteretterne i 2016. I det omfang der ikke er efterlevende til at opretholde boligen, tager det fra få til mange måneder at behandle og tømme boligerne.

De pågældende boliger er hverken beboede, eller ”tomme” og ledige; men **ikke-disponible** i situationen, og ikke udtryk for snyd og svindel.

Ved dødsfald bortfalder folkepension og boligsikring, samtidig med at bankerne rutinemæssigt standser betalingerne.

Dermed er der formentlig ikke noget levende CPR-nummer at knytte til boligen i BBR. Derimod må lejekontrakter og ejendomsret til boligen fortsætte og overgå til skifteret og bobestyrer.

Ved at sammenholde lejekontrakter og tinglyst ejendomsret tilknyttet CPR-numre for afdøde personer må det være muligt at opstille tabeller over antal og varighed af dødsboernes rådighed over boliger.

INDBERETNINGSPLIGT for Udlejere/boligadministratorer

Lad udlejere og administratorer indberette beboerne/lejerne jfr. kontrakterne.

En del fejl i boligstatistikkerne kan tilskrives Folkeregisteret, som alle skal være tilmeldt, men mange glemmer.

Mange fejl og mangler i statistikkerne, ikke mindst vedr. kollegierne kan elimineres ved at pålægge udlejerne (administratorerne) indberetningspligt for personer på nye leje/købe-kontrakter, inden for en rimelig kort tidsfrist.

Til sammenligning har automatiske indberetninger til skattevæsenet medført store lettelser, besparelser og sikkerhed.

Alle skal efter loven indgive selvangivelser, men store dele af befolkningen behøver ikke længere at spekulere på de enerverende selvangivelser, da SKAT har praktisk taget alle oplysninger fra indberetninger fra arbejdsgiverne, pengeinstitutterne, fagforeninger, a-kasser, forsikringsselskaber osv.

Tilsvarende skal alle melde flytning til Folkeregisteret, men mange glemmer det indtil de skal til læge og have et aktuelt sygesikringskort eller have pas og kørekort o. lign.

En pligt til automatisk indberetning af beboerne for alle professionelle boligadministrationer, herunder almenyttige boligselskaber, pensionskassernes udlejningsadministrationer, advokaters og kollegiers boligadministration osv. vil kunne skabe sikkerhed for hurtig opdatering af Folke- og Bolig-registre.

De ”ubeboede” kollegier vil være for tid på få dage.

En pligt for udlejerne og boligadministratorerne til automatisk indberetning af alle nye lejere/beboere og alle fraflyttere til Folkeregisteret, vil let kunne administreres da det er ganske få EDB-system-leverandører, der leverer de administrative platforme til de danske boligselskaber, foruden nogle leverandører af advokat- & revisor-systemer. EG Datainform og UNIK Systemer er totalt dominerende inden for boligadministration og udlejningssystemer til landets boligselskaber, og deres systemer skal kun tilrettes for at personoplysningerne på lejekontrakter kan indberettes helt automatisk.

Helårsbeboelse i fritidshuse.

Beboerne i haveforeninger og i sommerhusområder ved at helårsophold er ulovlig, da områderne som hovedregel er landzone, oprindelig landbrugsområder.

Når beboerne ved, at det er forbudt, at bo der officielt, så finder de en dækadresse, som de ikke bor på.

Det giver altså 2 fejl i bolig-statistikkerne for hver eneste person.

En lovliggørelse ved en lovændring er formentlig praktisk umulig af mange politiske grunde.

En del havehuse er formentlig direkte usunde og uegnede at bo i, men opnår alligevel dispensation af kommunerne, da de formentlig hellere vil have indkomstskatter og ejendomsskat frem for hjemløse, som kommunen skal skaffe herberg eller bolig.

Sommerhusreglen som forbyder salg af sommerhuse til udenlandske statsborgere, spiller også ind.

Postvæsenets "adressevaskeri" er måske en mulighed for at få overblik over realiteterne i fritidsbolig-områderne.

I de år hvor der stadig blev sendt store mængder post, som blev maskinelt sorteret kunne postvæsenet levere posten korrekt i kraft af "adressevaskeriet", på trods af fejl i adressering og mange flytninger. Måske fordi folk trods alt melder / meldte adresseforandring til Posten og banken. I hvilket grad "adressevaskeriet" var/er officielt og hvor retvisende det var og er, ved jeg ikke. En kontrol og sammenligningskørsel mellem Folkeregister og databasen bag "adressevaskeriet", ville formentlig kunne afsløre fejl og forglemmelser, som bør rettes og verificeres.

Landejendomme til landarbejdere og bær- & frugt-plukkere

Om det på nogen måde fylder i bolig- og bygningsstatistikken er svært at gætte, men der må være en del gamle landejendomme, som tilbagevendende tages i brug til østeuropæiske landarbejdere og bærplukkere. Nogle er her i længere tid, flere år, og andre kun under bær- og frugt-høsten.

De pågældende bliver næppe altid tilmeldt folkeregisteret.

Nedrivningsegnete rottereder, brandfælder, uofficielle lossepladser og møgdynger.

I den yderste ende af differencen mellem samtlige boliger og boliger uden registertilmeldte, findes de bygninger, som bør nedrives.

Hvor stort behovet for oprydning og nedrivning er, afhænger bl.a. af opgørelsesmetoder og synsvinkel, samt det varierende behov for beskæftigelse af ufaglært entreprenør-arbejdskraft, og de kommunale ønsker om at undgå sociale nomader.

I det omfang et salg af grundstykkerne ikke kan finansiere nedrivning og oprydninger, er et fast beløb på finansloven til støtte for kommunernes sanering og byfornyelse ubetinget nødvendig.

Beløbet til nedrivninger bør være på mindst 100 mio.kr årligt og ikke udsættes for skiftende finanslovs-beskæringer, da det forstyrrer den kommunale planlægning.

Supplement:

Morten Kabell

Hovedårsagen til forslag B 71 er tilsyneladende den boligpolitisk panikskabende pressemeddelelse, som Morten Kabell har udsendt uden at være forsynet med den fornødne indsigt.

Det kan måske tilskrives at erfarne embedsmænd er pensionerede, at Borgerrepræsentations-valget nærmer sig, eller at det kan være svært at holde politiske overbevisninger adskilt fra den daglige kommunale forvaltning.

AirBnB

Hvis beslutningsforslag B 71 har baggrund i ønsker om at dæmpe eller bekæmpe AirBnB, så er vejen næppe at stramme Boligreguleringsloven for private lejeboliger, ej heller at gøre som Skatteministeren, som på forhånd har erklæret at han har kastet alle våben fra sig, og trygler AirBnB om at tilbyde en mindelig løsning.

Den mest effektive løsning vil være at skaffe et flertal i Folketinget for at kunne etablere DNS-blokeringer af alle disse udenlandske internet-baserede formidlere af diverse services inkl. betalingsformidling, så længe de ikke automatisk indberetter samtlige transaktioner.

I AirBnBs tilfælde bør en indberetningspligt omfatte alle beløb, udlejernes CPR-numre og bank-konti, boligernes adresser, dage, hvor de formidlede overnatninger sker, samt gæsternes identitet.

Problemer med AirBnB

AirBnB muliggør omfattende skatteunddragelse og snyd med sociale ydelser.

AirBnB går uden om den i forvejen svage kontrol med udenlandske statsborgere i Danmark.

AirBnB gør det lukrativt at korttids-udleje og dermed optage almindelige helårsboliger.

AirBnB påfører hotel og sommerhus-brancherne ulige og unfair konkurrence.

AirBnB gør det let at udleje i strid med gældende lejekontrakter.

AirBnB undergraver dermed håndhævelse af lejekontrakter og husordener.

<http://nyheder.tv2.dk/business/2017-06-03-fakta-31000-danskere-lejer-ud-pa-airbnb>

Ritzaus omtale, med AirBnB som kilde, angiver 31.000 aktive danske udlejere (Heraf 19.000 i København) og 732.000 noget upræcise ”gæster”.

Det må være bydende nødvendigt at få trukket AirBnBs adresser ud og sammenkørt med de officielle boligregistre, så det kan afdækkes hvordan fordelingen er på almennyttige boliger, private udlejningsboliger, private andelsboliger og ejerboliger. De første må jfr. love og lejekontrakter ikke videre-udlejes, mens de sidste formentlig gerne må.

Lars Vestergaard, 2200 Nørrebro, opdateret 6. juni 2017