

Udlændinge-, integrations- og boligminister Inger Støjberg
Erhvervs- og vækstminister Troels Lund Poulsen
Folketingets Udlændinge-, Integrations- og Boligudvalg



19. maj 2016
Ref: ToC

Administrerende direktør
Torben Christensen
Telefon +45 33 12 03 30
toc@ejendomsforeningen.dk

Lejelovens tilbudspligt bør ikke strammes

En konkret sag om salg af en samlet gruppe af ejendomme fra en ejer til en gruppe af pensionselskaber har skabt politisk debat de forløbne dage. Som så ofte tidligere reagerer nogle politikere og organisationer mere på den politiske rygmarvsfølelse end på fakta. De beslutter sig for en holdning, uden en nærmere analyse af de faktiske forhold, uden hensyntagen til konsekvenserne for den nuværende lovgivning og uden et overblik over de mulige konsekvenser af at ændre loven. Vi har set, at lejeloven ofte tidligere er blevet til på en måde, hvor helt konkrete politiske ønsker fører til den ene lappeløsning, der ukritisk er blevet lagt oven på den anden, uden at tage hensyn til den samlede balance.

Dette gælder også for tilbudspligten, der er en lappeløsning i forhold til lov om ejerlejligheder, der blev indført i 1966, og som efterfølgende er blevet ændret adskillige gange.

Ved indførelsen af lov om ejerlejligheder i 1966 blev det muligt at omdanne udlejningsejendomme til ejerlejligheder, hvilket medførte, at lejlighederne kunne sælges enkeltvis med en god fortjeneste for sælger.

Da dette imidlertid medførte flere omdannelser af lejeboliger til ejerboliger end forventet, indførte man i 1970 et forbud mod omdannelse af udlejningsejendomme opført før den 1. juli 1961 til ejerlejligheder, idet man var bange for, at der forsvandt for mange lejeboliger fra markedet.

Som følge af adskillige boligpolitiske aftaler genindførte man i 1976 muligheden for at opdele de ældre ejendomme i ejerlejligheder. Men denne mulighed fik dog knyttet to betingelser til sig:

1. At lejerne i udlejningsejendommen skulle have mulighed for at købe ejendommen på andelsbasis ved at stifte en andelsboligforening, og
2. At den pris som lejerne kunne købe ejendommen til, ikke måtte overstige udlejningsejendommens værdi i handel og vandel med et tillæg på 25 pct.

For så vidt angår betingelse 1 var begrundelsen, at man fra politisk side var bekymret for, at udlejer ville omdanne ejendommen til ejerlejligheder, hvilket ville medføre en forøgelse af lejlighedens værdi. Tankegangen var, at når udlejer tilbød lejer at købe ejerlejligheden, så ville lejer føle sig presset til at købe en dyr ejerlejlighed, idet politikerne frygtede, at lejer i modsat fald ville være bekymret for at blive opsagt af udlejer og dermed miste sin billige bolig.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at reglerne om tilbudspligt i sin oprindelige form ikke fandt anvendelse, hvis udlejer ønskede at sælge hele ejendommen, så den fortsat ville blive anvendt som boligudlejningsejendom. Det var kun i tilfælde af, at udlejer ønskede at opdele ejendommen i ejerlejligheder, at reglerne fandt anvendelse. Dermed havde udlejer kun mulighed for at opdele ejendommen i ejerlejligheder, hvis lejerne ikke ønskede at købe ejendommen på andelsbasis.

For så vidt angår betingelse 2 var begrundelsen, at udlejer i tiden forud for 1976 havde mulighed for frit at sælge en ejendom som andelsbolig til lejerne, men at dette ofte skete til en pris, der lå 50 pct. over den normale markedspris for udlejningsejendomme.

Prisen fastsat til udlejningsejendommens værdi med et tillæg på 50 pct. svarede til værdien af ejendommen, når den var omdannet til ejerlejligheder. Dvs. et almindeligt salg til markedspris, idet der var fri mulighed for andelsboligforeninger for at omdanne ejendommen til ejerlejligheder efterfølgende og dermed realisere værdistigningen af ejendommen.

For at sikre at lejerne havde råd til at købe ejendommen som andelsbolig, blev der imidlertid lagt låg på salgsprisen ved betingelse nr. 2. Dette resulterede imidlertid i, at lejerne i stor stil spekulerede i at købe udlejningsejendomme som andelsboliger, for derefter at omdanne andelsboligerne til ejerlejligheder med fortjeneste for øje.

Det var imidlertid ikke hensigten med tilbudspligten og dens maksimalprisregler, blot at forskyde merværdien af ejendommen på 25 pct. af markedsprisen fra den oprindelige ejer af udlejningsejendommen til lejerne, således at deres udnyttelse af tilbudspligten medførte en økonomisk vinding for lejerne. Derfor indførte man i 1977 et forbud mod omdannelse af andelsboliger til ejerlejligheder.

Hensigten med reglerne om tilbudspligt har således udelukkende været at sørge for, at der ikke skete en forringelse af boligmulighederne for dem, der ikke havde råd til en ejerbolig. Men dette har ikke skullet ske på bekostning af udlejer, således at lejer i stedet blev tildelt den fortjeneste, der oprindeligt tilkom udlejer. Værdistigningen blev derfor inddraget af politiske årsager ved den indførte lovgivning.

Da man i 1979 reviderede reglerne om boligfællesskaber, der udmøntede sig i lov om andelsboligforeninger, havde udviklingen i markedet vist, at beregningsmetoden for en andelsboligs pris kunne føre til meget høje prisstigninger på andelsboligen, hvorved andelshaver solgte den enkelte andelsbolig med en stor fortjeneste. Det var stadig ikke intentionen med indførelsen af reglerne om tilbudspligt, og derfor blev maksimalprisreglen om fastsættelse af en andelsboligs værdi ved salg evalueret. Det eneste lovgiver ønskede at sikre var, at andelshaver kunne få sit indskud i andelsboligen tilbage ved salg med et mindre tillæg, der skulle modsvare inflationen. Derfor blev der indført en nøjere definition af den fortjeneste en andelshaver skulle kunne få ud af at stifte en andelsboligforening efter reglerne om tilbudspligt.

Historisk har tilbudspligten ofte skabt situationer, hvor lejerne i forbindelse med en overtagelse af en udlejningsejendom, har opnået store skattefrie gevinster. På bekostning af den oprindelige ejer af boligejendommen og på bekostning af de andelshavere, der ikke var de oprindelige lejere, men efterfølgende købte en andel i den pågældende andelsboligforening.

Argumentationen i dele af pressen for tilbudspligten har i de forløbne dage gået på, at lejrernes overtagelse af ejendommen som andelsboligforening vil forhindre, at en ny privat ejer kan lade huslejerne stige. Den argumentation bygger imidlertid på manglende viden om de faktiske forhold. Der er to fejl i antagelsen om, at tilbudspligten kan forhindre fremtidige huslejestigninger:

1. Man glemmer, at den nye ejer, på samme måde som den tidligere ejer, er omfattet af lejeloven for private boligejendomme. Det betyder, at den nye ejer skal leve op til præcis de samme regler, herunder regler om fastsættelse af huslejen, som den tidligere ejer. Den nye ejer kan således ikke bare efter forgodtbefindende sætte leje op, og lejen kan kun hæves, hvis der i lejeloven er en klar adgang hertil. Fuldstændig som den tidligere ejer, skal den nye ejer følge loven.
2. Yderligere glemmer man, at ejendommen, hvis den overgår til at blive ejet af en andelsboligforening, bringes fra lejelovens regler og over i de langt mere lempelige regler for andelsboliger. Det betyder, at det fremover bliver flertallet i andelsboligforeningen, der bestemmer over ejendommen, herunder over foreningens økonomi og derved også over fastsættelsen af boligafgiften. Andelsboligforeningen skal, for at

være solvent, sikres en økonomi, der gør den i stand til at betale sine udgifter, herunder afdrag på lån. Hertil kommer, at en andelshaver skal erhverve en andel i foreningen, hvilket ofte kræver optagelse af private lån, for at andelshaver kan betale det nødvendige indskud i andelsboligforeningen. Den månedlige udgift til afdrag og renter på lånet kommer oven i boligafgiften.

Alt andet lige vil de månedlige udgifter for andelshaverne ofte blive højere, end hvis de var fortsat som lejere med en ny ejer af ejendommen.

Når man ser en stor interesse fra lejernes side for at overtage tidligere udlejningsejendomme som andelsboliger, så hænger det som forud for lovændringerne i 1970, i 1976, i 1977 og i 1979 sammen med, at lejerne som andelshavere ønsker at få del i en eventuelt stigende ejendomsværdi af ejendommen. Dette var i høj grad drivkraften bag etableringen af mange andelsboligforeninger i løbet af perioden 2006 til 2009.

Men samtidig betyder det, at lejerne bevæger sig fra den sikkerhed, der ligger i at være lejer til at påtage sig en personlig, økonomisk risiko for eventuelle tab i andelsboligforeningen. Tab, der opstår hvis værdien af ejendommen i en periode falder, eller hvis andelsboligforeningen ender med at gå konkurs. Det kan betyde, at en privatperson kan ende med en personlig gæld på en million kroner eller mere som følge af et tabt, lånefinansieret indskud i andelsboligforeningen. En gæld, som pågældende skal betale tilbage, og som kan gøre mulighederne for at finde en fremtidig bolig yderst vanskelige.

Vi har netop set en sag ved Højesteret, der handlede om en andelsboligforenings mulighed for at gå konkurs. Selv om sagen er spændende, er den i sig selv uden betydning i denne sammenhæng. Men den åbner for den problemstilling, at en andelsboligforening kan gå konkurs, og at andelshaverne efter en konkurs går tilbage til at blive lejere. I konsekvens heraf står de derved til helt eller delvist at miste de penge, de har købt en andel af andelsboligforeningen for. Sagen viser med alt ønskelig tydelighed, at en investering i en andelsbolig ikke er uden risiko.

Andelsboligen kommer derved til reelt at minde mere om en ejerlejlighed end om en lejebolig. Lejeboligens sikkerhed forsvinder, og ejerboligens muligheder for økonomisk gevinst og tab træder i stedet. Om det bliver til gevinst eller tab afhænger af konjunkturerne, de beslutninger, der træffes i andelsboligforeningen og ikke mindst det tidspunkt, hvor den enkelte andelshaver har købt sin andel.

Det er nok vigtigt at understrege, at overtagelsen af en privat udlejningsbolig primært skal ses som en mulighed for de eksisterende lejere til at opnå en skattefri, privatøkonomisk gevinst.

En gevinst de efter overtagelsen kan hæve ved at sælge deres lejlighed. For de andelshavere, der i anden omgang køber andelen af den oprindelige lejer, er den eventuelle privatøkonomiske gevinst mindre og den mulige økonomiske risiko højere.

Det er ikke en løsning igen at ændre på lejeloven, og det vil være en rigtig dårlig idé at udvide tilbudspligten. Det vil være en dårlig idé af mange årsager, men også fordi det vil betyde, at endnu flere lejeboliger vil forsvinde til fordel for en ejerform, der mere og mere kommer til at ligne ejerboliger. Der omdannes i gennemsnit ca. 4.000 lejeboliger om året til andelsboliger. Disse boliger vil fremover kun kunne overtages af personer, der har en økonomi, der gør dem i stand til at skaffe en halv eller en hel million kroner kontant til køb af en bolig. En yderligere udvidelse af tilbudspligten vil kun betyde, at antallet af lejeboliger vil fortsætte med at falde.

Samfundsmæssigt vil den bedste løsning derfor være, at tilbudspligten ophæves.

Venlig hilsen



Torben Christensen
Administrerende direktør



Lars Brondt
Direktør