



Et friere boligmarked

Liberal Alliances forslag til en ny boligpolitik

Det danske boligmarked har alt for længe været præget af rigide regler, uigennemsigtighed og skævvridning. Derfor vil Liberal Alliance liberalisere boligmarkedet og på den måde skabe trygge og ordentlige forhold for såvel boligejere og -lejere, så alle borgere kan træffe valg om bolig på et oplyst og stabilt grundlag. Det betyder blandt andet, at Liberal Alliance modsætter sig ethvert forsøg på at hæve boligskatterne.

Større valgfrihed

Ny mulighed for konvertering af andelsboliger til ejerboliger

Andelsboliger var oprindeligt tænkt som en tilgængelig og billig boligform for mennesker med lavere indkomster. Udviklingen på andelsboligmarkedet har dog betydet, at de mest attraktive foreninger er blevet utilgængelige for størstedelen af danskerne, ligesom priserne på langt de fleste andelsboliger de seneste år steget markant på grund af nye lånemuligheder.

Desuden præges mange nyere andelsboligforeninger af ganske særlige problemer, da de oprindeligt blev udbudt som andelsboliger med det formål, rent markedsføringsmæssigt, at få boligerne til at fremstå billigere end tilsvarende ejerboliger. Det betyder nu, at mange andelshavere er stavnsbundne og ikke kan flytte, da stadigt stigende boligafgifter gør

andelsboligerne usælgelige. Konkurs vil flere steder være den eneste mulighed, som reglerne er skruet sammen i dag.

Liberal Alliance ønsker at gøre op med gældende lovgivning og skabe mulighed for, at andelsboliger fremover frit kan konverteres til ejerboliger. Konverteringen skal naturligvis være baseret på frivillighed. Forslaget vil have betydning for andelsboligejere i hele Danmark, men vil primært kunne mærkes i København, hvor andelsboliger udgør 35 procent af boligmassen, mens ejerboliger kun udgør 20 procent. En liberalisering af andelsboligreglerne kan således bringe andelen af ejerboliger i Københavns Kommune op på niveau med den øvrige hovedstadsregion, hvor mere end 50 procent af boligmassen er ejerboliger.

Forslaget gavner boligejerne i form af pæne værdistigninger og nye lånemuligheder, ligesom det gavner dem, der overvejer at komme ind på boligmarkedet, fordi der vil blive udbudt flere ejerboliger i fri handel. Muligheden for at konvertere andelsboliger til ejerboliger vil samtidig betyde, at markedet vil blive præget af en mere stabil prisudvikling, ligesom forslaget vil gavne statskassen og dermed fællesskabet som følge af, at der bliver flere ejerboliger, hvor der opkræves ejendomsværdiskat.

Liberal Alliance vil:

- Skabe mulighed for, at andelsboliger kan konverteres til ejerboliger

Opgør med huslejereguleringen

Aftaler gøres bindende for både parterne og myndighederne

Hvis man i dag bor til leje hos en privat udlejer, kan man gå til huslejenævnet og få vurderet, om ens lejemæssige vilkår er i overensstemmelse med lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser. Herunder kan man også få afgjort, om huslejenævnet mener, at man betaler for meget i husleje. Vurderer nævnet det, får man ikke blot sin husleje sat ned fremadrettet, men også med tilbagevirkende kraft. Huslejenævnet finder frem til det lejedes værdi ved at

sammenligne med den husleje, som er almindeligt gældende for andre lejeboliger i samme kvarter eller område. Der kan kun ske sammenligning på baggrund af beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Der eksisterer dog et prisloft, som fastlægges af huslejenævn og boligretter ud fra en vurdering af, hvad de måtte anse for at være en rimelig leje.

Huslejenævnenes restriktive praksis blev illustreret den 31. august 2010 i Politikens artikel "Frederik skal betale 51.000 kr. tilbage til sin lejer". I denne kunne Frederik Ulf Nielsen, der i 2007, med et lille økonomisk tab, lejede sin 60 kvadratmeters toværelses ejerlejlighed på Christianshavn ud for 6.350 kr. om måneden, fortælle, at hans lejer, selvom denne netop havde underskrevet endnu en etårig lejekontrakt, havde klaget over huslejens størrelse til huslejenævnet. Selv om lejer aldrig tidligere havde ytret utilfredshed med huslejen, fastsatte huslejenævnet, at lejen højst måtte være på 2.600 kr. om måneden med ét års tilbagevirkende kraft. Sammen med et nedsat depositum betød det, at Frederik Ulf Nielsen skulle betale lejer i alt 51.000 kr. tilbage samtidig med, at han også var forpligtet til at lade lejer bo for den meget lave husleje, da en ny kontrakt på et års leje netop var indgået.

Eksemplet er typisk og viser, at private udlejere typisk ikke har nogen intention om at svindle, men blot ønsker at indgå aftale om udlejning af deres ejendom til en rimelig pris, som svarer nogenlunde til deres faktiske driftsomkostninger på ejendommen. Den danske lejeret giver dog i dag lejer mulighed for at se stort på indgåede aftaler, når huslejenævnene fastsætter huslejer, som hverken følger forbrugerprisindekset eller ejerboligpriserne, men alene reguleres efter omkostningsændringer i forbindelse med at drive en tilsvarende lejelejlighed. Samtidig kan udlejere ikke få klarhed over, hvor meget de må tage for deres lejlighed, da huslejenævnet ikke behandler den type henvendelser. Udlejerne er med andre ord tvunget til at løbe en stor og potentielt ruinerende økonomisk risiko, når de lejer deres bolig ud. Det betyder, at det i dag ikke er attraktivt for boligejere at leje deres bolig ud, hvilket er uheldigt, eftersom mange boligejere er kommet i klemme på det hårdt ramte boligmarked.

Liberal Alliance mener derfor, at gensidigt anerkendte lejekontrakter bør være bindende for både lejer, udlejer og for myndighederne. Huslejenævnet og boligretterne bør således ikke kunne anfægte huslejen i gældende aftaler.

Liberal Alliance vil:

- Gøre lejefastsættelsen i gensidigt anerkendte lejekontrakter bindende både for parterne og for myndighederne

Ferieboliger for alle

Udlændinge skal have mulighed for at købe feriebolig i Danmark

Hvis vi danskere ønsker at købe et sommerhus i vores europæiske nabolande, kan vi gøre det. Mange danskere har allerede udnyttet EU's frie bevægelighed og købt sommerhus i f.eks. Spanien, Sverige og Frankrig. Anderledes står det dog til for de udlændinge, som ønsker at købe sommerhus i Danmark. Det kan nemlig ikke lade sig gøre, fordi vi, siden Danmark indtrådte i det europæiske fællesskab i 1973, har haft et forbehold, der sikrer, at kun danskere må købe sommerhus i Danmark. Men dette "femte" danske forbehold er utidssvarende og stammer fra en tid, hvor man frygtede, at vesttyskere ville opkøbe hele den jyske vestkyst.

Liberal Alliance mener, at forbeholdet er både ufornuftigt og dobbeltmoralsk. Derfor ønsker vi at åbne op for, at udlændinge kan købe sommerhuse i Danmark. En afskaffelse af forbeholdet vil bidrage til at sparke liv i markedet og sætte gang i vækst og beskæftigelse i yderområderne.

Selvom de danske sommerhusejere ikke i dag frit kan sælge deres sommerhuse, kan de dog udleje dem. Heller ikke denne ret er dog fuldstændig. Således kan sommerhuse kun udlejes i bestemte perioder og i bestemte antal uger. Det er f.eks. kun tilladt at udleje sit hus til kortvarige ferieophold i perioden fra 1. oktober til 31. marts. Liberal Alliance mener, at man selv bør kunne bestemme, hvornår og hvor længe ens eget sommerhus skal udlejes.

Desuden gennemførte Folketinget i december 2010 – uden Liberal Alliances stemmer – en ny lovgivning, der betyder, at sommerhusejere, der udlejer deres hus igennem et bureau, får et skattefradrag, der er 10.000 kr. højere end det, udlejere, der udlejer deres hus privat, får. Liberal Alliance mener, at dette er en urimelig forskelsbehandling, hvorfor vi naturligvis ønsker at ligestille privat sommerhusudlejning med sommerhusudlejning gennem bureauer.

De nuværende regler sætter dog ikke kun grænser for andres brug af danskernes sommerhuse, de dikterer samtidig, hvor længe sommerhusejerne må bo i deres eget sommerhus. På trods af at en sommerhusejer selv har betalt for ejendommen, betalt ejendomsskatter og et væld af driftsomkostninger, må vedkommende f.eks. ikke bruge huset om vinteren. Tværtimod er kommunerne forpligtet til at pålægge enhver, der har adresse i et sommerhus i vinterhalvåret, at flytte i løbet af 14 dage. Sker det ikke, skal kommunen straks indgive politianmeldelse, hvorefter beboerne bliver afkrævet dagbøder, sædvanligvis på 300 kr. om dagen, indtil sommerhuset fraflyttes, og en større bøde på mellem 2.500 kr. og 10.000 kr. Det vil Liberal Alliance også lave om på. Når man har købt og betalt en fritidsbolig, skal man også kunne bruge den hele året rundt. Dermed undgås det samtidig, at turistområder forvandles til spøgelsesbyer i lavsæsonen.

Liberal Alliance vil:

- Gøre det muligt for udlændinge at købe feriebolig i Danmark
- Liberalisere reglerne for, hvornår og hvor længe sommerhuse må udlejes
- Ligestille privat sommerhusudlejning med sommerhusudlejning gennem bureauer
- Gøre det tilladt at bruge sommerhuse som helårsboliger

