

Talepapir til Ejendomsforeningen Danmarks foretræde for Folketingets By- og Boligudvalg den 15. januar 2015 i forbindelse med udvalgets behandling af L 89 - Forslag til lov om ændring af lov om planlægning og lov om almene boliger m.v. (Blandet boligsammensætning)

Fra Ejendomsforeningen Danmark:

Administrerende direktør Torben Christensen, Ejendomsforeningen Danmark
Direktør Michael Bruhn, PFA Ejendomme A/S
Advokat Niklas Kejlskov, Ejendomsforeningen Danmark

Ejendomsforeningen Danmark er erhvervsorganisationen for ejere, udlejere, investorer og administratorer af fast ejendom i Danmark. Foreningens medlemmer dækker ca. 85 procent af det professionelle, danske ejendomsmarked. Det er vores medlemmer, der bygger og udbyder hovedparten af de private boligudlejningsejendomme i Danmark.

De private ejendomsselskaber bakker op om en almen boligsektor i Danmark. De almene boligselskaber har gennem årene modtaget skattefinansierede milliardtilskud, og det har de private ejendomsselskaber aldrig kritiseret, og vi har heller ikke forlangt tilsvarende tilskud. Det samme gælder den skattefrihed, som de almene boligselskaber nyder, hvor de private ejendomsselskaber betaler skat som alle andre danske virksomheder. Vi betragter de to former for særbehandling som samfundets betaling for, at den almene boligsektor løser nogle boligsociale opgaver, som samfundet ønsker løst. Ejendomsforeningen Danmark har i øvrigt også et positivt og konstruktivt samarbejde med Boligselskabernes Landsforening.

Når vi har søgt foretræde i forbindelse med dette lovforslag, skyldes det, at vi vil gøre opmærksom på, at lovforslaget ikke vil lede til en mere blandet boligsammensætning, men alene til et fald i antallet af nybyggede boliger i de store byer.

Denne vurdering bygger på en analyse af, om forslaget på den ene side kan lede til den ønskede effekt - en mere blandet boligsammensætning - samtidig med, at vi på den anden side har set på konsekvenserne af de forslåede tiltag.

Det er Ejendomsforeningen Danmarks og vores medlemmers vurdering af lovforslaget, at den mulige effekt i form af en mere blandet boligsammensætning i bedste fald er lille og meget usikker.

Konsekvenserne for såvel de private ejendomsjere som boliglejerne er derimod både væsentlige og meget sikre.

For så vidt angår usikkerheden omkring effekten, vil vi fremhæve følgende:

- Det er en myte, at almene udlejningsboliger er billigere end private udlejningsboliger. Lejen er næsten ens, og når der nogle gange er en prisforskel, skyldes det forskelle i kvalitet og beliggenhed. Selv med lovforslaget vil lejen i de almene boliger stadig være høj, også sammenlignet med private udlejningsboliger.
- Behovet for lovforslaget er meget usikkert. Når man kigger på København og Aarhus, kan man allerede i dag finde en række områder, hvor der er et godt mix af private og almene boliger. Og det er kommet i stand på helt frivillig basis.
- Der er ikke mangel på relevante ledige grunde i de store byer. Grunde, der uden problemer kan anvendes til alment boligbyggeri.
- Det er på denne baggrund meget tvivlsomt, om lovforslaget vil indebære en mere blandet boligsammensætning end den, som opnås efter de gældende regler.

Med hensyn til konsekvenserne, er disse derimod som sagt både væsentlige og sikre,

- Tvangssalgsmodellen vil betyde, at en privat ejendomsejer enten skal sælge en del af sin grund til en begrænset køberskare, som tilmed opererer under nogle maksimale beløbsgrænser, eller alternativt lade grunden ligge brak. I begge tilfælde vil det indebære økonomiske tab for den private ejendomsejer og øgede huslejer for beboerne i de private boliger, der så kan bygges.
- I såvel lovforslaget som ministerens svar på spørgsmål er det anført, at der ikke pålægges ejere og brugere af fast ejendom en handlepligt.

I lovforslaget står der således, at ”Lovforslaget indebærer ikke, at det bliver muligt via lokalplanen at tvinge en grundejer til at sælge den del af grunden, der udlægges til almene boliger.”, mens der i svarene 1 og 2 er anført, at ”der pålægges ikke ejere eller brugere af fast ejendom en handlepligt”

Man kan sige, at dette juridisk set nok er korrekt, men i den faktiske verden bliver det reelt pålagt grundejerne at sælge en del af grunden til kun to mulige købere, hvis han skal gøre sig noget håb om at oppebære nogen form for indtægt fra de sidste 25 pct. af grunden. Det vil hverken være økonomisk eller forretningsmæssigt forsvarligt bare at lade arealet ligge brak.

Og her er mulighederne så yderst begrænsede, hvilket bl.a. ses i ministerens svar på spørgsmål 3, hvoraf det fremgår:

”Når der er planlagt for almene boliger kan ejeren ikke selv opføre disse, da det kun er almene boligselskaber, der kan gøre dette. Ud over at sælge

ejendommen til kommunen eller et alment boligselskab vil ejeren samtidigt kunne have svært ved at sælge sin grund til anden side...” .

- Alene i Københavns Kommune vil tvangsmodellen resultere i et tab for de private ejendomsejere på mellem 200 mio. kr. og 1,1 mia. kr. De private ejendomsejere vil således blive tvunget til at sælge grunde til almene boligorganisationer til priser under 5.000 kr. pr. kvadratmeter, hvilket er væsentligt under markedsprisen. Denne beregning bygger på oplysninger fra Københavns Kommune.
- Vi har fra en række af vores medlemmer fået oplyst, at en vedtagelse af lovforslaget vil indebære, at de vil overveje deres investeringsstrategi i de kommuner, der påtænker at udnytte tvangssalgsordningen.

Lovforslaget vil medføre færre investeringer i nye boligområder, og udbuddet af nye boliger vil blive både mindre og dyrere.

Teknisk og juridisk indebærer lovforslaget en række usikkerheder for de private ejendomsejere. Forslaget vil både begrænse ejendomsselskabernes lyst til foretage investeringer og kan resultere i tvister. Jeg kan i denne forbindelse henvise til en række af de spørgsmål, som udvalgets medlemmer allerede har stillet til ministeren. Men jeg vil dog gerne fremhæve nogle bestemte forhold.

- Ifølge lovforslaget kan kommunen stille krav om tvangssalg i en ny lokalplan, uanset om området allerede i en godkendt rammelokalplan er udlagt til boligområde.

Dette kan have væsentlige økonomiske konsekvenser for de private ejendomsejere, der allerede har købt grunde og investeret i tillid til rammelokalplanen. Vi frygter også, at nogle private ejendomsejere helt vil undlade at købe grunde og investere i områder med rammelokalplan, da de ikke har sikkerhed for, hvad de kan bruge grunden til.

- Lovforslaget forholder sig ikke til, hvordan man sikrer, at bestemte ejendomsejere ikke bliver ramt uforholdsmæssigt hårdt, hvis lokalplanen omfatter flere matrikler. Forslaget tager således ikke stilling til den situation, hvor en lokalplan kan omfatte et område med flere matrikler med forskellige ejere.
- Selv om der med den valgte tvangsmodel i lovforslaget rent juridisk sandsynligvis ikke er tale om en ekspropriering, så er konsekvensen for de private ejendomsejere stort set den samme, med den undtagelse at der ikke skal ske kompensation. De private ejendomsejere kommer med andre ord til at bære hele tabet.

- Det må også fremhæves, at planloven traditionelt ikke har reguleret ejerforholdene til en matrikel. Når lovslaget går ind og ændrer på dette væsentlige forhold, skaber det en væsentlig usikkerhed for fremtiden, hvor de private ejendommejere kan være bange for, at skiftende kommunale flertal vil have forskellige meninger om, hvem der skal eje bestemte arealer.

PFA er landets største kommercielle pensionselskab med over 1 mio. kunder og 400 mia. i forvaltning. PFA forvalter pension for alle medarbejdertyper, kantineassistenter, ølkuske, kontorassistenter og ledere.

Vores opgave er skabe det bedst mulige afkast til vores kunder og sikre deres pensionsopsparing. En del af vores investeringsunivers er ejendomme.

PFA har pt. ca. 25 mia. kr. investeret i ejendomme, hvoraf ca. 70 pct. er investeret i DK. PFA skal i de kommende år investere et tocifret mia. beløb i fast ejendom.

Det danske ejendomsmarked er i internationalt perspektiv et af de mindst transparente markeder. Det er illikvidt og lukket. PFA investerer i DK, fordi vi har "hjemmebanefordel".

For en institutionel investor er det vigtigt at kunne tage kalkulerede risici, når man investerer i ejendomme, som af natur er langsigtede investeringer. Jo flere ukendte faktorer og risici der er i en investering, jo mindre attraktiv er den. Troværdighed er væsentlig.

Hvis man ikke kan investere i tillid til planer – fx kommuneplaner og rammelokalplaner - så vil man som investor trække sig og afvente, at sager er båret helt frem, så planmæssige usikkerheder er taget ud af spil

Det betyder, at man ikke vil kunne tilbyde kapital til langsigtet udvikling af nye boligområder.

Dette vil skabe et kapitalmæssigt vakuum i markedet, da institutionel kapital står for langt den største del af de seneste års udvikling og investering i byudvikling. Man vil se sig om efter alternativer, og her er en oplagt mulighed at flytte pengene til udlandet.

Efter vores opfattelse rummer det nye lovforslag betydelige usikkerheder for en investor, og der er tale om lovgivning med tilbagevirkende kraft på allerede foretagne investeringer.

Hvis regeringen og kommunerne ønsker institutionel kapital til byudvikling, skal man skabe sikkerhed omkring plangrundlaget

Mange tak for denne mulighed for at gøre Folketinget opmærksom på, at dette lovforslag ikke bør vedtages.