

Det systemiske Risikoråd

Sendt på mail: mail@risikoraad.dk

Dato:

27. november 2016

Forening/Medlem:

Vores sagsnummer:

16/747AM

Emne: PL's bemærkninger til diskussionsoplæg "Initiativer og pejlemærker i forhold til ejendomsmarkedet"

Parcelhusejernes Landsforening (PL) ønsker hermed, at reagere på Rådets oplæg, såvel vedrørende instrumenternes udformning, som et antal af pejlemærkerne. PL skal dog også tillade sig, at kommentere på den generelle situation, set ud fra et parcelhussynspunkt, desuagtet at en række af punkterne vil berøre politikområder, der rækker ud over det for Rådet fastsatte mandat. Dette har baggrund i, at der deri rummes en række forklarende elementer, der efter PL's opfattelse, skal tages med i en betragtning omkring udvikling af ejendomsmarkedet.

Vi har i PL dyb respekt for, at man politisk har ønsket at have et rådgivende organ, som Det systemiske Råd. Men vi skal samtidig advare imod, at man ud fra teoretiske beregninger og vurderinger, herunder internationale erfaringer med svingende relevans for det danske marked, forsøger at opstille styringsredskaber, der skal forebygge uønskede udsving på det nationale ejendomsmarked. Dette set i lyset af, at man ikke dokumenterer, med rimelig sikkerhed, at man ud fra akademiske vurderinger kan forudse udviklingen.

Det er naturligvis unfair i den nuværende situation, at påpege, at den seneste krise, og for den sags en del andre, ikke har været advaret/forudsagt godt nok, til at der politisk har kunnet være tilstrækkeligt grundlag for indgreb. Vi har en pæn tillid til, at mulighederne for forbedrede forudsigelighed fortsat øges med Rådets arbejde. Men PL mener, at det er nødvendigt at understrege den manglende tidligere forudsigelighed, når der opregnes så rimeligt voldsomme indgrebsmuligheder på nuværende tidspunkt.

Det er ligeledes nødvendigt, at vurdere risikoen for, at indgreb vil være selvopfyldende, idet PL ser, at der så absolut mangler implementering af behavioristiske og risikoreaktioner for afgørende segmenter af ejerboligejerne. Reaktionen fra og effekten af den meget lange tidshorisont for danskere, der står overfor et boligkøb eller boligskifte, har ofte tidligere været undervurderet og har udløst eller forstærket uønskede udsving i markedet. Dette har selvforstærkende medført, at købere har holdt sig tilbage og sælgere dermed ikke har kunnet komme af med deres ejendomme. Hvilket har virket forstærkende på den skabte usikkerhed og afventende holdning, som har skabt øget opsparing og forbrugsændringer, der markant er slået igennem negativt på væksten i samfundet.

Omvendt er der med rimelig succes, andre gange politisk gennemført positive tiltag overfor ejerboligmarkedet, der har haft som delformål at "løbe samfundet" i gang ved netop at spille på de psykologiske forbrugsreaktioner på indgreb.

Trods det danske ejendomsmarkedets internationalt set lille omfang, vil vi bede om, at man iagttager og respekterer den voldsomme opdeling af ejerboligmarkedet i undermarkeder. Sagt på en anden måde, så ønsker vi, at der er fokus på, at man ikke skal stirre sig blind på, at løse ”københavnproblemer” og så slagte andre dele af landet, der endelig er ved at komme sig.

Vi skal også påpege, at diverse stresstest og det meget lave antal tvangssalg under den seneste krise dokumentere realkreditens, og for dens sags skyld ejerboligejernes realitetssans ved både lånoptagelse og låneafvikling. Men netop her er det væsentligt at understrege, at det tidligere ofte har været likviditetsproblemer og ikke det langsigtede afdragspotentialer hos familien, der har været konkursårsag. Også dermed viser afdragsfrihed i en kortere eller længere periode sin positive betydning for parcelhusejere.

”One size fits all” styringsredskaber, som forslagene generelt er udtryk vil meget let kunne få utilsigtede effekter på dele af markedet, med for den enkelte ejerboligejer uoverskuelige konsekvenser, der vil kunne være selvforstærkende.

Udover de geografiske forskelle, skal vi tillade os, at påpege de meget store indbyggede reaktionsmønstre, der er indlejret i den aldersmæssige og indkomstmæssige struktur. Dette indebærer, at indgreb, så som udbetalingsstørrelse og indkomstkraV, kan afskære ejermuligheden for familier, der egentlig over tid ville være oplagte og kapable boligejere, fordi der er opstillet rigide krav, der vanskeligt vil kunne afviges fra i disses opstartsfasen som boligejere.

Vi skal også påpege den tankegang, at man tilsyneladende i sine vurderinger fra Rådets side ikke iagttager, at der ikke hos alle dele af ejerboligejerne er et ønske om eller en mulighed for at kunne komme til at sidde gældfri i eget hus. Vi så gerne, at belåningsmulighederne udvides for de nederste dele af belåningen til, at der var adgang til f.eks. 50- årig belåning eller afdragsfrihed. Dette vil modsvare den opfattelse, som vi mener, der i stigende omfang er blandt boligejere om, at man alternativt ellers vil indrette sig f.eks. med tillægsbelåning, således at man aldrig fuldt ud vil afvikle boliggyld. I visse tilfælde ønsker boligejere, at kunne have muligheden for at belåne friværdi til privatforbrug f.eks. som led i finansieringen af pensionering eller uforudset familiemæssige begivenheder, hvilket der bør tages tilstrækkelig respekt for i eventuelle tiltag.

Effekterne af et reaktionsudløsende indgreb f.eks. som foreslået overfor udbetalingskrav og eller afdragsprofil vil være meget svære at rulle tilbage, hvis der er utilsigtede effekter, og eller hvis der er udefra kommende andre belastninger af markedet f.eks. internationale kriser med rente og energiprisstigninger.

Vi skal tillade os, selv om dette ligger udenfor Rådets primære kompetence, at påpege, at der efter PL's opfattelse, er andre årsager af lokal karakter til den af Rådet anførte overophednings-/boblerisiko. Indgreb overfor projektbelåning er en mulighed, men man glemmer fuldstændig, at en af løsningerne kunne være, at der blev mere plads til at bygge nye parcelhuse og andre ejerboliger, og dermed tage luften ud af overefterspørgslen, der i et vist omfang driver det som Rådet betegner som en risiko for en prisboble.

Vi skal, selv om det ligger udenfor ”vort parcelhusområde”, påpege, at den meget begrænsede andel af ejerboliger i specielt København og Frederiksberg i kombination med den demografiske udvikling og forældre køb kan skævvride dette område. Men da det næsten fuldt udbyggede område

ikke giver særligt stort tilvækstmulighed vil en forbedret mulighed for at konvertere andels- og lejebolig til ejerboliger kunne være en delløsning, når der er så stor efterspørgsel efter dette.

Men PL foretrækker naturligvis at tilvæksten af ejerboliger sker som parcelhuse i nærområdet til storbyerne specielt København. Dette vil kræve, at man foretager indgreb for at styrke den kommunal interesse i at udstykke til parcelhuse til en mindre profitorienteret grundpris end man gør i dag. Der vil endvidere med fordel kunne ske ændringer af planloven m.v. således at flere områder kunne udstykkes. Og dermed ville et større udbud medvirke til at tilfredsstille en del af den overefterspørgsel der er i øjeblikket.

Naturligvis så PL også gerne at den nyligt indført moms på byggegrunde blev fjernet, idet dette er medvirkende til et prispres på grunde.

Til forståelse og udbygning af PL 's kommentarer har vi medsendt en række ledere om emnet, som er bragt i vort medlemsmagasin MIT HUS.

Med venlig hilsen

Parcelhusejernes Landsforening

Landsformand, cand. polit. Allan Malskær

Dejligt (men) udfordrende at bo i eget hus

Det kan da godt nok være, at man kunne få den ide, at vi boligejere er meget populære, når man ser, hvor mange artikler og spekulationer, der har været i de seneste år. Dette eskalerede efter at regeringens 2025 plan desværre også rummede, dels at man ikke ville videreføre skattestoppet, - men øget beskatning - og dels en længe ventet omlægning af den forhadte ejendomsvurdering.

Så ja, vi er populære, når der skal betales skat, og selv om man nu også vil øge beskatningen af ejerlejligheder, så er det fortsat en brøkdelen som andelslejligheder og lejelejligheder fremover skal bidrage med, idet parcelhusejerne stadig skal bære læsset næsten selv. Vi lider nemlig kollektivt under det politiske mantra, at der SKAL fortsat de 43 milliarder hjem i kassen - og ja da, gerne mere, hvis priserne stiger.

Der gik træklatring i de politiske forhandlinger og desværre har man ikke villet frakoble ejendomsbeskatningen. Og mens politikerne saver brænde og er startet med finansloven og ejendomsvurderingssumpen, så må vi boligejer ufortjent stå måbende tilbage og nøjes med at se til.

Jeg frygter, at der er grænser for, hvor længe boligmarkedet kan holde til en usikker skattefremtid, specielt hvis der kommer andre udfordringer f.eks. omkring rente og verdensøkonomi, hvor Trumpfaktoren nok ikke er en, der er til fordel for trygheden.

Jeg ville meget gerne have kunnet sige, at politikerne havde fundet løsninger, som vi kunne anbefale, omkring erstatning af ejendomsvurderingerne og at sætte ejendomsskatterne ned,

men det kan jeg desværre ikke endnu.

Der har netop, som den politiske verden meget flovt konstaterer, ikke været et reelt skattestop, men en forøgelse på over 10 milliarder.

Dette glemmer man sammen med valgløfterne, fordi "de store tals lov" gælder og dermed kravet om flere penge i statskassen fra os, der ikke kan "flygte" fra skatterne ved andet end at flytte i andre boligtyper.

Nå ja, du kan få lov til at indfryse forøgede skatter men altså... er det borgerlig politik i dag og en udsigt til stigninger til måske 60 milliarder i planen?

Så det var desværre et ønske, der ikke kommer under juletræerne i år. Uforståeligt. Men sådan er den politiske ræsonnement.

Men er politikerne nu egentlig i overensstemmelse med deres vælgere? Jeg tror det ikke, og måske bliver det en brat opvågning

Vi håber, du vil blande dig i debatten overfor politikere, venner og bekendte, så vi i fællesskab kan få skabt et folkeligt pres.

Vi frygter, at det vil være nødvendigt, for at politikerne kan få mod til at indse, at ejendomsvurderinger med de mange fejl, kun er der for at kunne lave en løbende bolig/formuebeskatning af papirværdier, som kun en del af befolkningen skal betale.

Julegaver

Men nu nærmer sig den søde juletid, så hvorfor ikke give jer selv og huset en gave til 2017.

Sørg for at "låne op" i huset nu her, mens tid er, hvor der er lave renter og en usikkerhed ikke har ramt markedet. Så har familien et

økonomisk råderum og likviditet at stå imod med. Ja, måske er der plads til det forældrelån, som kan få næste generation til at købe deres eget - for det er jo det, de fleste gerne vil.

Jeg syntes, at man skal konvertere de fordele, der er med lave energipriser og renter til at investere i forbedringer af huset. Så kan det afkast, der er her af f.eks. isolering og mindre vedligehold, give et lunende afkast i de kommende år.

Politiske julegaver ser der ikke ud til at være nogle af. Og dog, jeg håber på igen i år, at finansloven kommer til at rumme en fastfrysning af grundskatterne eller rettere de stigninger, der stadig trods "skattestoppet" ruller op i nakken på boligejerne.

Det ville passe til årstiden og det politiske klima og være lidt plaster på den usikkerhed, som vi står overfor pga. de langstrakte forhandlinger om ejendomsskatter, fordi de er koblet op på 2025 plans drøftelser.

Apropos gaver; hvorfor er det lige, at staten, over finanslov og finansieret af 2025 planens "disponible" beløb, skal betale ca. 10 milliarder retur plus renterne tilbage til os boligejere, når det nu er kommunerne, der har fået den største del af i kommunekasserne pga. de stigende grundskatter?

Det er en skjult mellemkommunal udligning.

Skulle disse beløb egentlig ikke have været "bogført" som stats/kommunal gæld til boligejerne i de år, de blev opkrævet?

Dette kan PL ikke få svar på. I stedet har man glemt denne gæld og udskudt den til ejendomsvurderingerne kom på

plads. Suk. I stedet for at afsætte beløbene, har man ladet gælds-
summen stige.

Tænk sig, hvis det var os bolig-
ejer, der kunne "rulle" en gæld til
staten sådan.

Men nu skal det problem ho-
kus pokus finansieres via det
samfundsoverskud, der i er i 2025
planen.

Så "giv os vores penge tilbage"
er et fromt nytårsønske – men så-
danne ønsker plejer jo desværre
ikke at blive opfyldt, vel?

Red: En række af PLs kommentar-
tarer til ejendomsvurdering og
beskatning er optrykt løbende
i numre af medlemsmagasinet
MIT HUS (denne gang siderne 5
og 10) og ellers kan de løbende
ses på vores hjemmeside. Ældre
pressemeddelelser kan ses i pres-
searkivet.

*Allan Malskær
Landsformand*

Sort box skattepolitik

Vi ville egentlig gerne her i magasinet have bragt et par sider og da formentlig også komplimenter. Det skulle have været til de initiativer, som PL havde regnet med, at en ny regering og dens parlamentariske grundlag havde præsenteret i forbindelse med åbningstalen og finanslovsdrøftelserne. Men desværre er der intet nyt fra fronten men en politisk "sorte box", hvor ejendomsskatter tilsyneladende er blevet placeret i. Det virker, når man ser på "boxen" ude fra og hører lidt fra rumleriet indenfor, som om at der er puttet meget derind af de politiske initiativer og tanker, der er blevet præsenteret i oppositionsperioden. Og ja for den sags skyld da også mange uigennemførte ideer fra arbejdsgrundlaget i den borgerlige regering, der væltede for godt 4 år siden. Garnituren er jo så løsning/fjernelse af vurderingssystemet. Men undskyld! Det kan vi altså som parcelhusejere ikke blive kloge af, når vi skal se på, hvordan fremtiden tegner sig for vores "race", - og dermed den højest beskattede del af privatsamfundet.

Tudekiks frabedes

Det kan godt være, at det er smart politisk at holde en hel masse i spil, måske spille andre partier ud i mod hinanden i en overbudsforhandling. Det risikerer at blive nye lapper efter, hvor der nu kan gives en luns i det politiske spil. I stedet for at blive enige om en politik, der kan gøre det mere attraktivt at bo i sit eget, så risikerer man, at give os en , fordi man vælger politisk, at hoppe fra løsning til løsning. Det er ikke for at blive tilbudt tu-

dekiks, men fakta er, at alle tal peger på, at det vi der bor i eget (udtales her eget) bolig/hus bliver stadig voldsommer beskattet relativt. Udviklingen de sidste 15 år, sat i tillempede rå tal, viser, at de offentlige indtægter fra ejendomsskatterne (primært grundskat) er steget 100 %. Men indtægterne i husstandene er kun steget det halve, mens prisindekset kun er øget med en tredjedel. Hvis der ikke havde været et delvist skattestop for ejendomsværdierne ville det da have været endnu værre. Men alt det her glemmer de politiske og organisatoriske aktører, der bare mener, at vi skal betale mere for at bo i vores eget, mens andre ikke betaler et meget for at bo i lejet.

Kastebold,- men det er vores økonomi

Med i de regnestykker der er taget med ind i "den sorte box" håber PL også er, at vi parcelhusejere selv med beskattede kroner betaler for at vedligeholde, afskrive og afdrage på vores hus. Samtidig bliver vi sat i skat af hele huset og grunden, selv om man har belånt en del af ejendommen. Realkreditten og banken vil jo ikke betale skatten af de 80 % af en ejendom, som de har belånt, - så vores ejendomsskatter er "gearede. En friværdi på 10 % betyder, at du i stedet for 1 procent i ejendomsværdiskat faktuelte skal betale 10 % målt i forhold til det familien ejer. Men tag også med i det politiske spil i "den sorte box", at der er

en markant overefterspørgsel efter rigtigt placerede grunde. Det kræver ændringer af Planloven og kræver, at kommunerne

presses til, at frigive nogle af de store områder, der er udstykningsparate. På dette politiske initiativ venter der tusindvis af danske familier, der gerne vil købe nye og billigere grunde til at bygge deres huse. Og glem nu den lokale kommunale kapitalistiske profitjagt, når der bevidst kun udbydes få grunde til alt for høje priser. Der skal politisk mod og krav til at få gang i nybyggeriet af familievenlige og energirigtige parcelhuse- og det er det folk ønsker. Og ja se det vil jo kunne være en andens slags "udflytning" af familier, som foregår frivilligt og egenfinansieret - så hvorfor vente? Vi venter på den "blå" røg fra regeringsgrundlaget og den ansvarlige del af oppositionen.

*Allan Malskær
Landsformand*

Opsving, udsving eller pendulsving?

Hvad er der tilbage af en boble, der er bristet? Tja, i vort tilfælde er det ikke en meget lille sjat sæbevand, men ramte og usikre boligejere. Og kan man, som mange små børn ønsker det, puste en bristet boble op igen? I modsætning til børnene, der syntes, at det er sjovt at blive ved med at puste/punktere bobler, så må vi frabede os flere bobler. Men vi frabeder os dermed også politikere, der står klare med nålestiksøvelser for lige at se, om der er varm luft i det, der for andre ser ud til at være en naturlig tilbagevendning til markedsforhold. Vi ønsker os tryghed og forhold, hvor almindelige danskere kan få opfyldt det i befolkningen dominerende ønske om at eje deres egen bolig, - men uden at skulle satse hele familieøkonomien. Vi ser næsten ekstremt mange positive markedssignaler fra markedet og økonomer. Ja endog selv Nationalbanken og regeringen forudser, næsten som julegaver, at der kommer et mersalg af boliger og stigende priser. Jeg er selv fortsat talsmand for, at der over en længere periode skal være stabile økonomiske udsigter og tryghed også over for skatte­stigninger, for at der sker en normalisering af ejerboligmarkedet.

Man skal være meget opmærksom på den nuværende overefterspørgsel, der i vækstområder vil fortsætte i en periode, - specielt omkring de 2-3 største byer. Derfor er der også brug for kompenserende udstykninger af nye parcelhusgrunde til lave priser, uden at f. eks. kommunerne skal tjene styrtende på deres salg af "rationerede" byggegrunde. PL ønsker også derfor et opgør med

den rigide planlovgivning, der bestemmer, at det er umuligt at udbygge i store attraktive områder, f.eks. i nærheden af motorvejsafkørsler med udmærket infrastruktur. I dag skal nyhusejerne købe alt for langt væk fra, hvor de gerne ville bo.

Hvem puster og hvorfor?

Men jeg advarer mod at mange positive meldinger kan betyde, at der er risiko for at markedet "tales op", og der sker en skævvridning af markedet, - derfor netop flere udstykninger og ressourcer. Derfor beder jeg også om, at de, der puster i resterne fra de gamle boligbobler, også gør opmærksom på i prognoserne, at der er mange skyer og fortæller, at det er svært at puste bobler op og få dem til at holde i regnvej. En usikker energisituation og en verdensturbulens på sikkerhedsområdet kan lynhurtigt få fundamentet til at vakle, idet det så muligvis er rentestigningerne, der vil være faren. Ikke nødvendigvis direkte for de, der har lånene i dag, men for de der gerne vil have lån til nykøb, hvilket de vil have sværere ved at få lov til og det vil ske til højere renter. Dette slår så tilbage på, at der igen kan komme formuetab for de, der sælger, hvilket kan være selvforstærkende igen. Jeg mener nemlig også, at vi har og kan få flere negative og selvvoksende negative bobler.

*Allan Malskær
Landsformand*

"Skatten" bestemmer hvor - og om du kan bo i ejerbolig

Den bestemmer også hvem, der på sigt kan blive dine naboer. I MIT HUS' midtersider, inseratet, har vi fokus på netop naboforholdet og grundejerforeningen. Men disse små minisamfund, som vi har rundt i vores større eller mindre parcelhusområder/byer, er under angreb af en usynlig fjende. Det kan man så alt efter temperament vælge at negligere, eller vælge at sætte fokus på og gøre noget ved.

Som altid rummer MIT HUS en række artikler om økonomi og skat. For det er disse områders belastninger og usikkerheder, der er den primære årsag til, at der ikke er styr på og tryghed omkring udfordringerne fra "fjenden", og det er derfra "fjenden" henter sin kraft, - også fordi politikerne er i flyverskjul. Sjovt nok er din nabo en flertalsbetegnelse, idet der ikke er nogen af os, der kun har én nabo. Men hvorfor er det lige, at befolkningen og politikerne accepterer den samfundsudvikling, der sker glidende i, hvem der overhovedet kan blive vores nabo? Befolkningen vokser og søger mod byerne, men der bliver relativt færre parcelhuse. Alt for høje grundpriser pga. af restriktioner i, hvor der må udstykes grunde samt kommuner m. fl. der profitmaksimerer. Udgifterne til at købe og bo i en ejerbolig stiger og skatterne øges, hvilket er en ond spiral for, hvem der kan og tør bo i eget. Det medfører en store ændringer i sammensætningen af befolkningsgrupper, idet det gør det næsten umuligt for lav- og mellemindkomstsfamilier og for enlige, at eje parcelhuse. Det kræver store livsindkomster og/eller en stor formue, som

man vel at mærke er villige vil lade gå til boligskatte og -afgifter, for at opfylde drømmen om at bo i deres eget hus. Der har været en stor polemik omkring ejendomsvurderingerne, der danner grundlaget for den skjulte formueskat, som grund- og ejendomsskatte basalt er. Det er kun os parcelhusejere, der i så stort omfang, betaler "formueskatten" og det skal der gøres op med. Men dine politikere tør ikke! Fordi lakmus-spørgsmålet de mødes af hver gang så er, hvor vil du skaffe de 35- 40 milliarder kroner, som boligerne giver i skat. Og ingen tør røre ved denne faktiske BO - særskat, som du og din nabo betaler. Men din "længere væk nabo" i andels og- lejelejligheden betaler ikke denne formueskat på samme måde, som jer, men disse urørlige tør politikerne ikke lægge en BO afgift på pga. stemmerne. Så spørg din politikere inden det snarlige folketingsvalg om deres holdninger, og om hvorfor du skal have utryghed om skatterne og skal betale så meget. Så et godt spørgsmål til dine politikere er, om de er klar over, hvad det er for en udvikling som de sætter turbo på, når de lader skatter og afgifter vokse, i stedet for at finde pengene andre steder.

Forbrug mere - OK men så giv os tryghed

Det kræver tryghed for at vi boligejere kan komme videre. Det siges fra politisk og økonomisk side, at der skal ske en forbrugssøgning, når vi skal hive os ud af krisen. Billedligt kan man vel sige, at når nogen har trukket tæppet væk under vores fødder, så er vi nervøse for at gå ud på det igen.

Derfor skal der være politisk tryghed og sikkerhed for hjælp, hvis der sker noget. Man kan sige det sådan, at der skal laves politiske investeringer i tæppet i nogen tid inden vi bevæger os ud på det. Men boligejerne venter på, at friværdierne dukker op igen og/ eller tilliden bliver øget. Først da er der noget med viljen og man tør så gå "ud på tæppet" igen.

*Allan Malskær
Landsformand*