

Retsliberalt Nyhedsbrev nr. 7

Retsliberalt Forum udsender herved sit nyhedsbrev nr. 7 til en række interesserede, fortrinsvis som mail. Desuden sendes den til medier og partier mv. som brevpost. Aviser og andre er velkomne til at publicere artiklerne eller kommentere – mod angivelse af kilden.

Nyhedsbrevet indeholder denne gang to artikler om et aktuelt emne, nemlig boligpolitik i lyset af den såkaldte "Blacstone-sag" samt kopi af et åbent brev, som vi har sendt til Bernie Sanders og Joe Biden, som er de to amerikanske præsidentkandidater fra det demokratiske parti, som har en reel chance for valg i 2021.

Du kan melde dig som medlem af Retsliberalt Forum hos kontaktperson Thorkil Sohn, Bildtsvej 26, 6950 Ringkøbing, tlf. 9749-5407, mail: thorkil.sohn@amil.dk dersom du kan tilslutte dig vort politiske program (se www.retsliberal.dk). Der opkræves ikke noget kontingent eller kræves nogen indsats - enhver bidrager i det omfang, han/hun ønsker. Som medlem vil du blive inviteret med til vore møder mv. og indgå på lige fod med de øvrige medlemmer. Navn og adresse vil blive anført på vores hjemmeside.

Kender du andre, der vil modtage nyhedsbrevet pr. mail, kan de tilmeldes på thorkil.sohn@mail.dk. Det er også muligt at modtage nyhedsbrevet pr. post ved henvendelse til Thorkil Sohn, Bildtsvej 26, 6950 Ringkøbing, tlf. 9749-5407. På samme måde kan du framelde dig.

Vi behandler mailadresser mv. efter reglerne for databeskyttelse.

I øvrigt kan du kigge på www.retsliberal.dk - hvis du vil vide mere. Prøv også at klikke ind på vort bestyrelsesmedlem Per Møller Andersens side:

www.grundskyld.dk

Evt. bidrag til vort arbejde modtages med tak på konto 7650 - 1379796 Vestjysk Bank. PS. Vi mangler godt 1000 kr. til porto. Får vi for mange penge, beder vi ikke om noget, før vi mangler igen. Medmindre andet anføres, vil giveren blive anført med beløb og navn i næste nyhedsbrev.

Vi ønsker vore læsere en Glædelig Påske.

Med venlig hilsen Retsliberalt Forum.

EFTERLYSNING.

Til vort næste nyhedsbrev, som planlægges udsendt til sommer, efterlyser vi input fra nyhedsbrevets læsere. Ikke mindst reaktioner vedr. boligpolitikken; men også generelle reaktioner på vore tidligere artikler, som alle kan ses på www.retsliberal.dk

Vi håber på den måde at leve bedre op til vort navn "Retsliberalt FORUM", gøre nyhedsbrevet mere relevant og få en debat/samtale i gang om de samfundsproblemer, som vi arbejder med.

Input bedes sendt senest 10. juni til kontaktperson Thorkil Sohn, Bildtsvej 26, 6950 Ringkøbing, tlf. 9749-5407, mail: thorkil.sohn@amil.dk

Det københavnske boligmarked.

I denne artikel kan overskriften stå som synonym for problemerne i mange store byer. Netop nu er det københavnske problem kommet i søgelyset pga. den såkaldte "Blackstone-sag", der faktisk også kan stå som synonym for spekulationskapitalens investering i boligmarkedet.

Problemets kerne er det faktum, at der er store arbejdsfrie penge at tjene på ejendomsmarkedet i de store byer, da jordprisen (beliggenhed, beliggenhed) stiger – ikke på grund af ejernes indsats; men på grund af hele samfundets vækst og investering i infrastruktur, arbejdspladser og faciliteter af enhver art. Disse nemme penge er mange naturligvis ude efter.

Lejere i almennyttige boligselskaber og medlemmer af andelsboligforeningerne har sikret dem selv en husleje langt under markedsværdien, idet de selv ejer deres grund, som ofte er erhvervet for årtier siden til en billig pris. Og idet lovgivningen beskytter deres særlige ordninger. De er stillet på en lignende gunstig måde som en villaejer, der har købt for mange år siden, som også bor billigt og tilmed kan "spise sine mursten".

Problemet med de almennyttige boliger og andelsboligerne er, at deres forhold er så lukrative, at det for det første er nærmest umuligt at komme ind i systemet "udefra" (der er lovregler og vedtægter om overdragelse) og for det andet, at der er et konstant pres/en fristelse til at "give efter" og indkassere de enorme beløb, som kan opnås ved en omdannelse til ejerlejligheder eller et salg til en privat investor eller en pensionskasse, såfremt det er muligt omgå eller ændre de love og vedtægter, der sigter på at hindre dette. Og såfremt den nye investor kan finde muligheder i lovgivningen, der tillader ham at hæve huslejen op til i nærheden af markedsløjen. Og her er pensionskasser såmænd ikke meget anderledes i deres aggressivitet end "Blackstone".

Der foregår derfor en konstant kamp mellem dem, som politikerne har udnævnt til "de gode", nemlig de privilegerede lejere og til "de onde", nemlig bolighajerne. Og den sympati deler de fleste af os, da vi synes, det er forkert, at folk ikke har råd til tag over hovedet. Selv om de to parter – nøgternt set – begge profiterer på det samme: Den enorme beliggenhedsværdi. Den ene part "bolighajerne" på at indkassere arbejdsfrie indtægter og den anden part "de privilegerede lejere" på, at de betaler en "underpris" for deres bolig.

Paradoksalt nok kaster det mange andre "gode", dvs. boligsøgende, som ikke kan komme ind i de lukrative boliger, ud i en håbløs situation. De må købe eller leje til markedsværdi (hvad mange ikke har råd til, så de må nøjes med mikroplads) eller flytte langt udenfor byen og bruge timer på vej til og fra deres job.

Så situationen er vel nærmest den, at de privilegerede ler og de uheldige græder. De privilegerede, det er den private udlejer, den private boligejer, der har købt for år tilbage og den heldige "almennyttige" eller "andels" lejer, der alle tjener penge; mens de sover. Og de uheldige er de mange – ikke mindst unge – der skal have et sted at bo.

Hvad er så løsningen. Naturligvis grundskyld, så de pengesedler, der billedligt talt daler ned fra himlen på jordejerens grund, uden at han behøver at gøre noget for det, samles op af samfundet, før de når at skabe ufortjent ulighed. Og samfundet kan så bruge pengene til at gavn for hele samfundet, som er den egentlige skaber og retmæssige ejer af værditilvæksten. Især kunne man med denne indtægt sætte skatten på løn og nyttigt arbejde ned. En skat, der i dag – for at føje spot til skade – ofte hviler på de samme mennesker, som lider under de stigende boligpriser.

En sådan reform vil øjeblikkeligt jage alle, der er ude på en arbejdsfri gevinst, ud af boligmarkedet. Ved at opkræve grundskylden mister boligmarkedet nemlig sin attraktion som investering- og spekulationsobjekt. Og tilbage ville være dem, der – i lighed med andre hæderlige næringsdrivende - i fri konkurrence får deres fortjeneste ved at være dygtige til at levere gode, velholdte og tidssvarende boliger og betjene deres kunder på bedste måde.

Med venlig hilsen

Thorkil Sohn,

Retsliberalt Forum.

Dette indlæg er sendt til såvel Bernie Sanders som Joe Bidens kampagner, idet de er de to tilbageværende amerikanske demokratiske præsidentkandidater, som har en reel chance. Et lignende indlæg er før forrige præsidentvalg sendt til nuværende præsident Trump. Vi fik det svar, at man ville kigge på sagen, hvilket dog ikke synes at afspejle sig i præsidentens politik. Teksten gengives på såvel dansk som engelsk.

Kære Bernie Sanders/Joe Biden

Først en undskyldning for - som udlænding - at komme med kommentarer om politiske spørgsmål i et andet land. Men jeg synes, det er en forklaring (og en god en), at jeg henleder Deres opmærksomhed på en anden amerikaner – endda en berømt: Henry George.

Henry George gik ind for jordværdiskat som en indtægtskilde for regeringen i stedet for skatter og afgifter på nyttig produktion og arbejdskraft - som et middel til at skabe retfærdighed og lighed. Det er fordi jordens værdi er skabt af naturen (eller Gud - hvis De foretrækker det) og af samfundet som helhed. Det bør derfor tilhøre samfundet.

Men under de nuværende forhold "tjener" jordejeren penge, mens han sover - og endda ofte uden at betale ret meget i skat. Og virksomheder og lønmodtagere, som skaber nyttige varer og værdier uden at skade andre, idømmes gennem voldsom beskatning "bøder" for denne "forbrydelse". Lønmodtageren og virksomhedsejeren har al mulig ret til selv at nyde frugterne af deres indsats og deres kreativitet.

Sagen bliver mere og mere presserende, efterhånden som produktionen automatiseres og arbejdskraft bliver mindre nødvendigt - hvilket gør det mere og mere vanskeligt at få nok offentlige indtægter gennem traditionel beskatning. Tænk bare på den ultimative automatisering, hvor alle varer er lavet af maskiner uden at mennesker er involveret. Maskinerne skal stadig have plads på jorden og de skal fodres med ressourcer - og så jordejerne løbe med hele profitten.

Og der er jo allerede nu problemer med kapital og overskud, der flygter til lavbeskatningslande - hvilket er umuligt, hvis vi har jordværdiskat. Også miljøet vil vinde ved beskatning af jordens resurser – da genbrug derved bliver mere rentabel. Som det er nu, "regner penge ned fra himlen" til grundejeren uden ham at gøre noget som helst nyttig hyldest for sine medmennesker. Jordværdibeskatning betyder, at samfundet samler disse penge op, før de skaber uretfærdig ulighed.

Jeg vil afslutte mit brev med at undskylde for mit dårlige engelsk - det er ikke mit modersmål. Og med at citere Albert Einstein: "Mænd som Henry George er sjældne - desværre. Man kan ikke forestille sig en smukkere kombination af intellektuel iver, kunstnerisk form og inderlig kærlighed til retfærdighed. Hver linje (i hans værker - min kommentar) er skrevet som for vores generation".

Med venlig hilsen

Thorkil Sohn, Retsliberalt Forum,
Bildtsvej 26,
6990 Ringkøbing, Danmark.

Dear Bernie Sanders/Joe Biden.

First an apology for – as a foreigner - to make comments about political matters in another country. But I think it is an excuse (and a good one) that I want to draw your attention to a fellow American – in fact a famous one: Henry George.

Henry George advocated for land value tax as a source of revenue for the government instead of taxes and tariffs on useful production and labor – as a mean to create justice and equality. That is because land value is created by nature (or God – if you prefer) and by society as a whole. It should therefore belong to the society.

But under current conditions the landowner is “earning” money, whilst he is a sleep – and often without paying much tax. And the producing companies and working people, which/who are making goods and value without harming others, is “fined” for this “crime” by being severely taxed. The worker and the business-owner have every right to benefit from the fruits of their efforts and their creativity.

The matter is becoming more urgent as production is automated and labor less necessary – which make it more and more difficult to create enough public revenue by traditional taxation. Just think about the ultimate end of that development, where all goods are made by machines without men being involved. The machines still need to have land to stay on an to be fed with resources – and then the landowners will have all the profit.

There is also the problem with capital and profit fleeing to low-taxation countries – which is impossible, if we have land-value tax. And the environment will also benefit on taxation of recourses from the earth – as recycling will be more profitable.

Today money is “raining from heaven” down on the land and taken by the landowner without him making any useful tribute to his fellow men. Land-value taxation is just to pick up these “banknotes from heaven” before they create unjust inequality.

I will end my letter by apologizing for my poor English – it is not my native language. And by quoting Albert Einstein: “Men like Henry George are rare unfortunately. One cannot imagine a more beautiful combination of intellectual keenness, artistic form and fervent love of justice. Every line (in his works – my comment) is written as if for our generation”.

With regards

Thorkil Sohn, Retsliberalt Forum,

Bildtsvej 26,

6990 Ringkøbing,

Denmark.

Blackstone-sagen

Overskriften på dette indlæg refererer til "boligministerens forsøg på at ændre boligreguleringsloven for at stække kapitalfonde som Blackstone, der har gjort en god forretning ud af at købe, renovere og udleje boliger i særligt København."

Ja – sådan klassificeres 'problemet' i debatten. Læsere, som ikke kender sagen i detaljer, henvises til DR's dokumentar: De riges by, 1 og 2. (kan fortsat ses)

Der er lavet en aftale, som måske rammer andelsboligejerne. Det arbejdes der så på at undgå.

Min forklaring af sagen - kort:

Blackstone (som synonym for kapitalfondene) er blevet aktiv på det københavnske boligmarked. Normalt vil vi gerne have udenlandske investeringer i Danmark – men den går altså ikke her.

Problemets kerne er de mange lejere i København, som betaler en husleje langt under markedsprisen. Eksemplet er en lejer i Tordenskjoldsgade, som betaler kr. 6.000,-/måned selvom markedslejen er i nærheden af kr. 20.000,-/måned.

Blackstone (og andre...) udnytter en paragraf i huslejelovgivningen som tillader at lejen hæves hvis der renoveres for kr. 250.000 pr. lejlighed.

Og det er jo ikke godt, hvis man er lejer.

Lad os se på stridens parter:

Der er de Gode og de Onde. De Onde går normalt under navnet 'bolighajer'!

1. De Gode er lejerne, andelshaverne og – til dels – pensionskasserne.
2. De Onde er ejerne af udlejningsejendomme og Blackstone (kapitalfondene).

Ad 1)

Lejerne får år efter år foræret en skattefri fordel i form af en billig (under markedspris) husleje. (de kaldes ikke for bolighajer, selvom de jo er indehaver af en fordel, som mange i byen misunder dem; i særdeleshed de mange boligløse).

Der er altså et spænd mellem den leje, der må opkræves og den leje, markedet vil betale.

Det er den fordel, de Onde gerne vil veksle til kontanter, og nøglen hertil var lejeloven §5 stk. 2

Andelshaverne har købt deres andel til – i mange tilfælde – langt under markedsprisen, beskyttet af lovgivningen og interne vedtægter i andelsforeningen. (de kaldes heller ikke for bolighajer)

Ad 2)

Ejerne af udlejningsejendomme vil naturligvis – som andre – gerne have en fornuftig forretning og ligeledes en fornuftig forrentning af deres 'kapital'!

Blackstone har set et bytte i form af huslejespændet – og de går så målrettet efter det!

Pensionskasserne opfører sig som kapitalfondene, men er alligevel ikke rigtig onde; de investerer jo til fordel for en bred gruppe af borgere, som ad åre gerne skulle have en fornuftig pension. Og den må jo så i dette tilfælde betales af lejerne.

Noget måtte der gøres:

Boligministeren har ændret lejelovgivningen, med indførelse af en karenperiode på 5 år; dvs. en gevinst kan altså først hentes 5 år efter et køb.

Det vil så (måske) beskytte lejerne (de gode), som åbenbart fortsat skal have den (skattefrie) fordel af en billig bolig. Til gengæld kan andelsboligejerne måske få et tab, hvilket man så kompenserer for ved at lade dem få lov til at beholde en evt. for høj valuarvurdering. (Det skal vel forstås således, at en køber får lov til at købe andelen for mere end den er værd?)

Efter lovens vedtagelse: Nu er vi nået til 2020, og i Berlingske Tidende, Business 22. feb. kan man læse:
Citat:

Salg af hele andelsboligforeningen kan forgyldte andelshaverne.

Den nye boligaftale kan åbne for at flere andelsboligforeninger vælger at lade sig opløse og opkøbe. Få indblik i hvordan processen foregår og hvilke fordele og ulemper, der kan være...

og det uddybes med konkret eksempel:

Citat:

TR har siddet i bestyrelsen for en andelsboligforening på Nørrebro med 60 lejligheder, som netop er blevet solgt til en ejendomsinvestor. Nu overgår andelshaverne til at blive lejere med et millionbeløb i hånden.

Det fremgår ikke at (om?) denne milliongevinst er skattefri. Men det er jo heller ikke relevant, når gevinsten tilfalder 'de gode'!

Tænker disse 'gode' mennesker mon på deres børn?

Vi har jo et godt svar på dette. Men hvordan får vi det forstået af andre?

Jeg har skrevet om det på grundskyld.dk. Men her kommer jo sjældent læsere.

Per Møller Andersen

Februar 2020