

13 gode lejspørgsmål til kommunevalget d 21 november 2017

Mange lejere ved ikke, at den nye kommunalbestyrelse straks efter kommunevalget skal afgøre, hvilke regler, der skal gælde for lejernes husleje i kommunen. Politikerne skal afgøre, om der skal være loft over huslejen, indflydelse til lejerne og sikkerhed mod ubehagelige overraskelser. Eller om de frie markedskræfter og ”fanden-tager-den-sidste” skal gælde i din kommune.

Her er 13 gode spørgsmål til din kandidat.

1. Sikre en lav husleje?

Efter valget skal kommunalbestyrelsen beslutte, om boligreguleringsloven skal gælde for huslejefastsættelsen i privat udlejning. Beslutter kommunalpolitikere sig for boligreguleringsloven, sikrer de lejerne en lavere husleje, end hvis den ikke gælder. Derfor, du skal sikre dig, at din kandidat går ind for at boligreguleringsloven skal gælde i din kommune. Boligreguleringsloven er heldigvis allerede vedtaget i de fleste kommuner, men den mangler i Billund, Fanø, Ærø, Fredensborg, Greve, Herning, Holstebro, Ikast-Brande, Læsø, Mariagerfjord, Rebild, Ringkøbing-Skjern, Samsø, Solrød, Struer, Thisted, Tønder, Varde og Vesthimmerland kommune.

2. Bespærelser for kommunens boligstøtteudgifter

Kommunen kan nedsætte støtten til boligsikring og boligydelse i privat nybyggeri, hvis den mener, at huslejen er for høj. Det kan gå ud over dig. Men hvis kommunen i stedet for at skære i dit tilskud henviser lejerne til den lokale afdeling af Lejernes LO, kan vi sikre, at din husleje sættes ned. Det vil ofte betyde en lavere husleje for dig. Og kommunen kan spare udgifter i millionklassen, fordi den med en nedsat husleje også sparer boligstøtte til lejeren. Hvad siger ”din” kandidat?

3. Bedre støtte til byfornyelsen

Byfornyelse har efterhånden udviklet sig til beboerfornyelse, fordi mange er tvunget til at flytte på grund af den nye huslejes størrelse. Men kommunen kan forbedre støtten til lejeren, så de bedre har råd til at bo i de byfornyede boliger. Vil ”dine” politikere det?

4. Nye boliger, der er til at betale

Kommunen kan sikre, at der bygges billige almene boliger frem for dyrt privat udlejningsbyggeri. I privat udlejning gælder nemlig en fri leje, dvs. lejeren kan kun i helt ekstreme situationer få sat lejen ned til et rimeligt niveau. Nye almene boliger sikrer i højere grad boliger til alle, og det sparer skatteyderne for mange tusinde kroner i udgifter til individuel boligstøtte. Vil de kandidat det? Landet over er der meget stor forskel på, hvor mange almene boliger der er i kommunerne. Ifølge Landsbyggefonden er f.eks. 64% af Brøndby kommunes boliger almene, hvor det samme kun er tilfældet for 4% af Gentofte kommunes boliger. Andelen af almene boliger betyder samlet set noget for huslejeniveauet i den enkelte kommune. For de almene boligers er en såkaldt ”balanceleje”, hvor huslejen afspejler driften af ejendommen, udgifterne og indtægterne skal være i balance – og der skal ikke være profit til ejeren, som ved privat udlejning.

5. Støtte til andelsboligforeninger

Hvis en udlejer vil sælge sin ejendom, kan lejerne oprette en andelsboligforening og få ejendommen tilbudt med forkøbsret på samme betingelser. Kommunen kan støtte andelsboligforeningen ved at købe de lejligheder, hvor lejerne ikke har råd til at købe. På denne måde kan kommunen både bidrage til at nedsætte huslejen for de nye andelshavere og sikre, at andre bliver boende. Vil ”dine” politikere det?

6. Undgår boligspild

Det er ikke tilladt personer, som hører til samme husstand, at benytte mere end én bolig i samme kommune. Vil loven blive efterlevet i din kommune?

7. Stop for Tomme boliger

En lejlighed må ikke stå tom i mere end 6 uger. Det står i boligreguleringsloven. Vil kommunen gribe ind, hvis loven overtrædes?

8. Sikring af indflydelse til lejerne

Boligreguleringsloven sikrer, at lejerne i større ejendomme (mere end seks lejemål) kan få indsigt ejendommens udgifter og kontrollerer bilag, så lejerne ikke snydes eller betaler for meget. Vil kommunalpolitikere sikre lejerne denne indsigt og kontrolmulighed?

9. Styr på boligspekulanterne

Hvorfor bruger kommunerne byfornyelsespenge til vedligeholdelse, når den bare kunne have givet påbud om vedligeholdelse til ejeren i henhold til byggeloven? Hvorfor lade spekulanter opkøbe faldefærdige ejendomme og udleje dem i ren spekulation, når kommunen med boligreguleringsloven kan give påbud og sanktioner. Vil din kandidat det?

10. Dagligvare-butikker

Der bør være dagligvare-butikker i gå - afstand af, hvor folk skal bo. Det kan planlovene sikre. Vil politikerne også det?

11. Vær sikker på at kommunens beboerklagenævn og huslejenævn har tilstrækkelige og kvalificerede ressourcer til rådighed

Der er stor forskel på den faglige kvalitet og sagsbehandlingstiden i landets huslejenævn. I nogle kommuner tager nævn for eksempel ikke ud og ser på et lejemål, når det skal vurderes, hvad der skal betales i leje (det lejedes værdi), i andre går man altid ud på besigtigelse. I nogle nævn er sagsbehandling nærmest konsekvent på mere end ét år, i andre nævn er man generelt nede på en sagsbehandling på 3 måneder. I nogle nævn er afgørelser meget kortfattede, uargumenterede og fylder oftest kun en enkelt side, hvor andre nævn typisk har 4-5 siders afgørelse med tydelige begrundelser for afgørelsens udfald. Sørger din kommunalpolitiker for en høj faglighed og en smidig sagsbehandling i klagesager?

12. Sæt flere kommunale ressourcer af til at bekæmpe skimmelsvamp

Kommunens tekniske forvaltning har stor indflydelse på om og hvordan der bliver grebet ind overfor sundhedsfarlig skimmelsvamp, for kommunen har tilsynspligt, men beslutter selv, hvordan dette skal udføres. Det betyder, at der er stor forskel på hvor hurtigt der reageres, og hvornår kommunen f.eks. mener, at der er nærliggende sundhedsfare etc. De enkelte kommuner bør arbejde for, at der reageres hurtigt og præcist, når der er mistanke om, at kommunens borgere bor i usunde boliger. Dette kan gøres ved at sikre, at der dels er et tilstrækkeligt antal kvalificerede personer til at foretage tilsyn, og dels ved at sundhedsfaren vurderes på en måde, hvor tvivlsager kommer beboerne til gode. Vil din kommunalpolitiker sikre en effektiv indgriben over for skimmelsvamp i kommunen?

13. Vær opmærksom på, at de kommunale boligskatter også påvirker lejerne

Det er en overset problematik, at lejerne også betaler for de skatter og afgifter, der kommunalt bestemmes og lægges på ejendommene. Stigninger i f.eks. grundskyld lægges direkte oven i lejen og har derfor stor betydning – også for lejerne, der som en sidebemærkning ikke har mulighed for at klage over stigningen – da dette normalt er forbeholdt husejerne. Omvendt er det mere gunstigt for lejerne, såfremt der bor mange lejere i kommunen, at manglende penge i kommunekassen findes i den kommunale personskat. Det skyldes, at mange lejere kan modtage boligstøtte, hvis huslejen sættes op grundet stigende ejendomsskatter. Hvad siger din kommunalpolitiker - skal huslejen eller personskatten stige?

For en sikkerheds skyld: Spørg selv kandidaterne, inden du sætter dit kryds tirsdag den 21. november. Det kan ske på et vælgermøde eller i et læserbrev. Eller via e-mail. Eller ved en telefonopringning. Et brev kan selvfølgelig også bruges. Det afgørende er: Kræv et svar! Det er din gode ret. Og enhver politiker, der stiller op til valget, bør kunne besvare disse vigtige spørgsmål. Den, der vælges, kan også selv sætte spørgsmål på byrådets dagsorden.