

Pas på, kommunevalget bestemmer også din husleje.

Af Jesper Larsen, cheføkonom, Lejernes LO

Den 21. november 2017 afholdes der valg til kommunalbestyrelsen i Danmarks 98 kommuner. Den politiske sammensætning af kommunalbestyrelsen betyder en hel del for lejerne. Kommunalbestyrelsen kan beslutte i hvilke bebyggelser, der skal boliganvises, hvor og hvor mange boliger, der skal bygges, hvilke typer af boliger, der skal bygges, placering af byfornyelse og meget andet.

Helt centralt for 19 mindre kommuner er kommunalbestyrelsens valg af huslejeregime, det vil sige, hvilke regler skal bestemme den husleje, som lejerne i den private udlejningssektor skal betale. De fleste kommunalbestyrelser i Danmark vælger at lade både lejeloven og boligreguleringsloven regulere lejernes husleje og rettigheder.

Men 19 små kommuner i Danmark, nemlig Fredensborg, Greve, Solrød, Ærø, Billund, Fanø, Herning, Holstebro, Ikast Brande, Læsø, Mariagerfjord, Rebild, Ringkøbing-Skjern, Samsø, Struer, Thisted, Tønder, Varde og Vesthimmerland kommune har valgt, at Boligreguleringsloven ikke skal gælde i kommunen. Hermed gælder kun Lejeloven. Den kan kommunalbestyrelsen ikke afskaffe, idet Folketinget har bestemt, at Lejeloven skal gælde i hele landet.

Kommunalbestyrelsen i de 19 kommuner har hermed afskåret lejerne fra de rettigheder, som gælder for de fleste lejere. 95 % af lejerne i den private udlejningssektor bor i en kommune, hvor huslejereguleringen gælder. Ud af de 550.000 lejemaal i Danmark, der får deres husleje reguleret af Lejeloven, er der godt 28.000 lejemaal, hvor lejerne har helt andre vilkår, fordi lejemalet ligger i en ureguleret kommune (dvs. en kommune, hvor kommunalbestyrelsen har besluttet, at boligreguleringsloven ikke skal gælde.)

Sædvanligvis er det partierne Venstre, de Konservative, Liberal Alliance, der ønsker afregulering af huslejen. Nogle gange er det med støtte fra Kristeligt Folkeparti, Det Radikale Venstre og Dansk Folkeparti. I en enkelt kommune (Holstebro kommune) er det sågar en Socialdemokratisk borgmester, der ikke vil genindfører huslejereguleringen.

Huslejeregulering betyder, at udlejer kan få en husleje, der dækker omkostningerne ved driften af udlejningsvirksomheden og et tillæg hertil. Omkostningerne er udgifter til skatter og afgifter, forsikringer, renholdelse, administration og lignende. Hertil et tillæg til vedligeholdelse af ejendommen, et tillæg til afkast til udlejer og et tillæg med beregnede lejeforhøjelser for moderniseringer. Kun hvis udlejer ved genudlejning foretager en større indvendig modernisering af køkken og bad (en såkaldt gennemgribende modernisering) kan udlejer i en reguleret kommune få lov til at trække lejligheden ud af huslejereguleringen.

I uregulerede kommuner skal udlejer ikke dokumentere huslejen, men kan få en leje efter det lejedes værdi, dvs. at huslejenævnet eller boligret ved en tvist om lejens størrelse skal sætte lejen til samme niveau, som andre lejere i kommunen betaler for samme kvalitet, beliggenhed, størrelse og udstyr, uanset udlejers omkostninger.

Når kommunalbestyrelsesmedlemmerne vil afskaffe reguleringen, eller vil fastholde kommunen som ureguleret, argumenteres typisk med følgende:

1. Der er udlejningsboliger nok i kommunen, derfor er huslejereguleringen en overflødig kontrol. Boligsøgende og utilfredse lejere kan hurtigt finde en alternativ lejebolig, derfor kan udlejer ikke udnytte en boligmangel til at presse huslejen op over det rimelige.

Kommunalbestyrelsesmedlemmer, der støtter reguleringen, argumenterer med, at

1. Der mangler lejeboliger, derfor er det nødvendigt med en priskontrol, da manglen på lejeboliger vil presse prisen urimeligt op.
2. Kommunen sparer udgifter til individuel boligstøtte, fordi huslejen i regulerede kommuner er lavere end i uregulerede kommuner.
3. Huslejereguleringen sikrer, at lejen udvikler sig i takt med forbrugerpriser og lønninger (følger af den omkostningsbestemte leje)
4. Huslejereguleringen sikrer lejerne ensartede vilkår, en bedre beskyttelse mod unødige tvangsmoderniseringer, indseende med huslejens beregning og effektiv indgriben overfor mangler.

LLO ønsker, at der er en ensartet huslejeregulering i hele landet. Det er ikke fair, at de få lejere, der bor i uregulerede kommuner, ikke har samme rettigheder, som langt de fleste lejere i hele landet. Det er beregnet af en forskergruppe, ”Dreamgruppen”, at hvis alle kommuner med huslejeregulering afskaffede huslejereguleringen ville huslejen stige med 61,8 %. Det er selvfølgelig uacceptabelt.

Ofte er den lokale debat om huslejereguleringen blandt politikkerne mere ideologisk end rimeligt er. Mange af de uregulerede kommuner er ledet af en Venstre borgmester. Her er det en liberal ideologi om et frit ureguleret boligmarked, der slår igennem. Det er ikke Venstre’s landspolitiske garanti om ikke at fjerne huslejereguleringen. Men er der lejerstemmer nok i kommunen, så dropper kommunalpolitikkerne ideologien. Mest tydeligt i de konservativt ledede kommuner, såsom Frederiksberg og Gentofte. De har altid støttet huslejereguleringen.

Centralt i argumentet mod huslejeregulering er, at der er et overskud af betalelige lejeboliger i kommunen. Men hverken Greve, Herning, Holstebro, Ikast Brande har et antal tomme eller ubenyttede boliger, der afviger væsentligt fra landsgennemsnittet. Kommunerne har heller ikke et stort overskud af tomme almene boliger. Ingen af kommunerne har mere end 2 % af boligerne ledige. Og selv om udviklingen i huspriserne ikke kan følge med landsgennemsnittet, går det rimeligt, og lang bedre i Herning og Holstebro, end fx Ikast Brande kommune. Der er derfor ikke noget, der tyder på en så god boligdekning, at det kan argumentere for en afskaffelse af huslejereguleringen.

Indfører de 19 kommuner huslejeregulering, så falder huslejen for lejerne. Det kan man på det overordnede plan ikke se af statistikken, fordi den er ødelagt. Statistikken for huslejen i regulerede kommuner indeholder nu så mange moderniserede lejemål, der er sat ud af lejereguleringen, at det ikke giver nogen mening at sammenligne tallene for huslejen i regulerede og ikke regulerede kommuner.

Derimod kan det vises, at hvis man udregner den omkostningsbestemte leje for et ejendomskompleks i en ureguleret kommune, som fx i Herning, så ligger den under den uregulerede leje. For eksempel ligger lejen i et ejendomskompleks opført i starten af 1960-erne i Sydgaden i Herning på 668 kr. pr m² for en lejlighed uden køkkenmodernisering, medens den tilsvarende beregnede omkostningsbestemte (hvis kommunen indførte huslejeregulering) ville ligge ca. 120 kr. pr. m² under. Beregningen af den omkostningsbestemte leje bygger på de normtal for lejen, der kendes i de regulerede kommuner.

For en 74 m² lejlighed betyder det en huslejeforskel på 740 kr. om måneden. I Herning er der ifølge Danmarks Statistik 8412 boliger, der er beboet af en lejer, og hvor huslejen styres af Lejeloven. Hvis alle lejere i kommunen betaler bare 200 kr. for meget i husleje om måneden, fordi kommunen ikke vil have huslejeregulering, så vil kommunen spare $(200 \times 12) \times 8412 / 3/3$ eller 2,2 mio. kr. hvert år i udgifter til individuel boligstøtte, hvis kommunen indførte huslejeregulering. (Forklaring, ca. en tredjedel af merlejen betales af individuel boligstøtte og heraf betales en tredjedel af kommunen, resten af staten).

Hvis man sammenligner lejen i en reguleret bebyggelse i en reguleret kommune med lejen i en tilsvarende bebyggelse i en ureguleret kommune, vil man også se, at lejen i den regulerede kommune ligger under lejen i den uregulerede kommune. Det ser man, hvis man for eksempel sammenligner Asser Rigs vej bebyggelsen i Randers med Holmparken i Herning. Den omkostningsbestemte leje på Asser Rigs Vej er af huslejenævnet beregnet til 464 kr. pr. m² om året, i Herning må lejerne i Holmparken betale en af huslejenævnet godkendt ureguleret leje på 750 kr. pr. m² om året. Begge bebyggelser er fra 1960-erne. Uanset at der korrigeres for mindre afvigelser, så er forskellen over 200 kr. pr. m² om året.

Det kan også beregnes, at den af huslejenævnet godkendte leje på 750 kr. pr m² i Holmparken i den uregulerede kommune Herning er alt for høj, hvis man sammenligner med den pris, en boligejer skal betale for at bo. Det er langt mere økonomisk fordelagtigt at købe samme lejlighed som ejerlejlighed til de gældende salgspriser i bebyggelsen på 10.000 kr. pr m². Skulle der være balance mellem ejer og lejervalget, så skulle huslejenavnets afgørelse for Holmparken ligge på en leje på 525 kr. pr. m² om året. (Beregningen bygger på samme boligm², samme stand, samme forbrug og indkomst, - eneste forskel er opsparingsmetode, lejer opsparer i bank og ejer i huset via afdrag lån, samt værdistigninger. Over 20 år forudsættes en real værdistigning på 1 % om året, det er 0,5 % mindre end skønnet af vismændene). Regnestykket viser en gammel kendt sandhed, at fjernes huslejereguleringen, så kommer lejerne til at betale overpris for at bo.

Så hvis lejerne i de 19 kommuner uden regulering vil varetage deres økonomiske interesser på samme ihærdige måde som boligejerne, så skal man kræve af politikerne, at huslejereguleringen straks indføres efter kommunevalget.