

Bemærkninger til forslaget

I dag er det op til den enkelte kommunalbestyrelse at beslutte, hvorvidt lejeboligerne i kommunen skal være underlagt omkostningsbestemt husleje. Det vil sige, at huslejen reguleres på baggrund af udlejnings ejendommens værdi i 1973. I mange år har der været omkostningsbestemt husleje i byerne, mens det ikke har været tilfældet i den øvrige del af landet. Forslagsstillerne mener ikke, at der er brug for, at flere boliger underlægges huslejerestriktioner, der gennem lovgivning fjerner sammenhængen mellem pris og kvalitet på boliger.

Derfor ønsker forslagsstillerne et reguleringsstop. Boliger, der i dag er uden huslejerestriktioner, skal ikke kunne føres ind under en ordning med omkostningsbestemt husleje.

Boligmangelen i Danmark er et byfænomen, der er koncentreret omkring universitetsbyerne. I alle større byområder er der i dag omkostningsbestemt husleje. Forslagsstillerne håber imidlertid, at Folketingets øvrige partier vil være med til at forhindre, at den omkostningsbestemte husleje spredt sig til resten af landet. En sådan spredning vil efterlade udlejningsboliger i landområderne i meget kraftigt forfald, da vedligeholdelse slet ikke vil kunne betale sig, når der udover dårlig lejeindtægt er en reel risiko for ikke at kunne udleje boligerne på grund af manglende efterspørgsel.

Forslagsstillernes intentioner kan i vidt omfang imødekommes ved at ophæve § 1, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 348 af 14. maj 2001, som ændret ved lov nr. 402 af 6. juni 2002 og lov nr. 1090 af 17. december 2002, men yderligere lovgivning kan være nødvendig, f.eks. for at sikre, at kommunesammenlægninger ikke kan føre til udbredelse af den omkostningsbestemte leje. Omvendt skal boliger i kommuner, der er underlagt omkostningsbestemt leje, ikke automatisk sættes fri ved en kommunesammenlægning.

Forslagsstillerne ønsker et boligmarked med bedre balance – et boligmarked uden ventetid og køer som i dag.

Det er forslagsstillernes opfattelse, at vi kun kan nå disse mål gennem større ligebehandling på boligmarkedet. Det gælder såvel for eksisterende boliger som ved opførelse af nye lejeboliger. Vi skal bløde op på de restriktioner, der siden Anden Verdenskrig har forvredet det danske boligmarked – og der er i hvert fald ingen grund til, at det skal være muligt at udbygge dem i forhold til det nuværende niveau.

En mindre forskelsbehandling bringer os væk fra et boligmarked, hvor få bor billigt og mange står i kø.

Boligdebatten har i mange år været næsten fraværende i det politiske billede, og når eksperter som f.eks. Det Økonomiske Råd eller Lejelovskommissionen har analyseret området, er konklusionerne blevet mødt med påstande om, at det kun er flere boliger, der kan afhjælpe køproblemerne, og at en mere effektiv prismekanisme er ligegyldig. Forslagsstillerne er ikke enige i denne golde afvisning af prismekanismen – for langt de fleste andre varer er der en velfungerende prismekanisme.

Imidlertid er der en række forhold ved boligen, som gør, at man ikke kan sammenligne den med andre varer, hvorfor deregulering skal ske yderst varsomt:

1. Reguleringen har stået på i så lang tid, at markedet er meget fordrejet. Chokterapi er ikke vejen frem. Ændringer skal indføres langsomt, og eksisterende lejere skal ikke kunne tvinges fra hus og hjem.
2. Boligen er en speciel vare. Det er ikke ligetil at finde en anden butik, sådan som man kan, når man køber f.eks. brød. Der er en række sociale faktorer som venner, familie, job, skolegang, som hænger afgørende sammen med boligens geografiske placering.
3. På grund af, at boligen er en speciel vare, er der et meget ulige forhold mellem udlejer og lejer, da lejer er socialt afhængig af at kunne blive boende. Derfor er der behov for særlig lejerbeskyttelse.

Disse hensyn gør en hurtig liberalisering af reglerne uhensigtsmæssig og en fuld liberalisering uattraktiv, men derfor er det alligevel fornuftigt at tage skridt i retning af en gradvis deregulering.