

En boligpolitisk mythbuster

Af Torben Christensen, direktør, Ejendomsforeningen Danmark

Mit TV viser ofte et af mine yndlingsprogrammer, Mythbusters, hvor Adam og Jamie efterprøver myter fra hele verden. Det giver en masse nyttig og aldeles unyttig viden om det, vi alle lige går og tænker på. Kan man rengøre en betonkanon med dynamit, kan vand drive en raket og kan man fjerne rust med cola?

Adam og Jamie har ikke set på myterne i dansk boligpolitik, men det kunne ellers være relevant nok. Myter er der nok af. Og værst af alt er, at politikerne ofte tager dem for gode varer og gerne vil lovgive på baggrund af dem.

Myten om fupmodernisering

Jeg tænker blandt andet på myten om de titusinder billige lejligheder, der er forsvundet på grund af et af LLO opfundet udtryk: ”Fupmoderniseringer”.

Ifølge myten forsvinder der løbende billige lejligheder i meget stort tal, fordi udlejerne ser sit snit til at lave nogle få ændringer og så hæve huslejen. Antallet af lejligheder, der skulle være forsvundet på den måde varierer lidt, men LLO taler ofte om tusindvis af lejeboliger.

Ser man på de lejligheder, som LLO omtaler, så sker der to ting:

For det første er en meget stor del af de mindre private lejeboliger blevet til andelslejligheder. I 1975 blev der i lejelovgivningen indført en bestemmelse om, at hvis en ejer ville sælge en privat udlejningsejendom, skulle den først tilbydes lejerne i ejendommen. Lejerne kunne så danne en andelsboligforening, og det er sket i stor stil.

For det andet bliver private lejeboliger heldigvis løbende gennemgribende moderniserede. Man tager en utidssvarende lejlighed med et køkken fra 1927, et toilet på knap 2 m² og en lang gang, der fører til nogle små værelser og ændrer den til en moderne og nutidig bolig. Med nyt badeværelse, et tidssvarende køkken med alle hvidevarer og en effektiv udnyttelse af pladsen. Man udskifter de elektriske installationer: Ud med gamle stofledninger, bakelitkontakter og en stikkontakt i hvert rum. Så kan både komfuret, elkedlen og mikroovnen nemlig være tændt på samme tid.

Det er der ikke meget ”fupmodernisering” over, og det er for øvrigt meget let at udleje en gennemgribende moderniseret lejlighed. Selv i en periode som nu, hvor der er boliger nok, efterspørger for eksempel børnefamilier nutidige boliger, hvor der er plads til dem.

Så myten om de fupmoderniserede og dyre lejligheder er: BUSTET.

Myten om fraflytning

En anden sejlvet myte går på, at lejernes udgifter i forbindelse med fraflytninger er urimeligt høje.

Men ingen har vidst, hvor høje udgifterne ved fraflytning reelt var, og ingen har forsøgt at definere, hvad der er en rimelig udgift ved fraflytning.

Nu viser en ny opgørelse, at 30 procent af lejerne i den private udlejningssektor ikke har udgifter ved en fraflytning. I over halvdelen af de opgjorte sager betaler lejer under 10.000 kr. til istandsættelse ved fraflytning. Kun i knap 3 procent af sagerne er udgiften på over 50.000 kr. Tallene bygger på fraflytningsudgifter for næsten 10.000 private lejemål for perioden 1. januar 2009 til 31. oktober 2011. Udgifterne til istandsættelse dækker håndværkerudgifter til maling, gulvarbejder mv.

Undersøgelsen viser også, at jo længere tid en lejer har boet i boligen, jo højere er udgiften til istandsættelse. Jo større lejemålet er, jo højere er udgiften til istandsættelse også. Og jo bedre man passer på sit lejemål, jo billigere er det at flytte.

Det er vel rimeligt? Myten om de urimeligt høje udgifter ved fraflytninger er: BUSTET.

Myten om huslejens størrelse

Den sidste myte i denne omgang handler om, at ni ud af ti lejere i den private udlejningssektor betaler for høj en husleje.

Hvis der i myten ligger, at lejerne hellere ville betale en lavere husleje, så er det sikkert rigtigt. Men ligger der i myten, at 90 procent af de private udlejere kræver en ulovlig høj husleje, bliver myten straks vanskeligere at fastholde.

Der findes ikke en samlet opgørelse over huslejerne i Danmark. Og hvis den eksisterede, ville man ikke kunne afgøre, om en husleje er for høj. Der er syv forskellige måder at fastsætte huslejen for boliglejemål, og for hver metode er der indlagt nogle faste forudsætninger og et element af skøn. Kun ved at se på det enkelte lejemål kan man afgøre huslejens størrelse. Og det er aldrig gjort for de 464.000 private udlejningsboliger.

Ellers er det i sidste ende huslejenævnene, der afgør huslejens størrelse i det konkrete lejemål. Der findes ikke en offentligt tilgængelig statistik for huslejenævnene. Men hvis myten skal holde vand, så burde der være over 400.000 tvistesager i landets huslejenævn. Men den tidligere socialminister har over for Folketinget oplyst, at de årligt behandler 7.000 sager i huslejenævnene. Hvor mange, der handler om huslejens størrelse, og hvad udfaldet bliver i de enkelte sager, er ukendt.

Der findes ikke statistik, der kan dokumentere myten. Men den simple hovedregning tyder ikke på, at myten bare tilnærmelsesvis er rigtig. Myten er: BUSTET.

Myter bliver virkeligheden

Man siger, at en historie, der bliver gentaget ofte nok, bliver sandheden. I dansk boligpolitik kan man desværre se, at myter uden hold i virkeligheden kan danne grundlag for politiske initiativer. Lad os i stedet få fakta frem og bygge boligpolitikken på dem.