

CEPOS overser boligejernes gevinster

Af Helene Toxværd og Anders Svendsen, hhv. formand og cheffjurist i Lejernes LO.

Line Andersen fra Cepos skriver 6. maj i Børsen, at politikerne ”ikke kan regulere sig til billige boliger.” Det er en mærkværdig og provokerende påstand, og den er også forkert.

Det er lige så absurd som at sige, at politikerne intet ansvar har for, at der bygges flere almene boliger.

Det er politikernes deregulering, der er skyld i meget høje huslejestigninger på det private lejeboligmarked. I 1990’erne blev der gennemført en række liberaliseringer, som fjernede store dele af de lejeboliger, der var til at betale for almindelige indkomster.

DR har netop dokumenteret udviklingen med nye tal fra EjendomDanmark: De 20 procent billigste boliger er siden 2018 steget over 40 procent i København, og hele 60 procent inklusive inflation.

Huslejerne er steget voldsomt, og det presser almindelige lønmodtagere ud af byen. Ifølge Eurostat bruger over en fjerdedel af danske lejere i markedslejeboliger mere end 40 % af deres indkomst på boligomkostninger (husleje med forbrug af vand, varme, el). De er dermed ifølge Eurostat økonomisk overbebyrdede.

Et sundt boligmarked forudsætter bred adgang til boliger. Et marked, hvor mennesker med små og mellemindkomster i både offentlig og privat sektor presses ud af byerne, er ikke effektivt. Når små- og mellemindkomster ikke har råd til at bo i nærheden af deres arbejde, går det ud over mobilitet, produktivitet og rekruttering – for både private virksomheder og velfærdssamfundet.

Liberaliseringerne har forgyldt de aktører, der sad på det regulerede marked, før det blev afviklet. Værdien af ældre udlejningsejendomme i København og Frederiksberg er steget til over det dobbelte fra 1992 til 2019, ifølge Boligøkonomisk Videnscenter. Samtidig er den private, uregulerede udlejningssektor blevet dominerende i nybyggeri – i modstrid med både politiske målsætninger og borgernes præferencer.

Regeringsgrundlaget fremhæver, at 7 ud af 10 danskere ønsker at eje deres bolig. Et synspunkt, der nok også har rod i, at man som lejer ser sin husleje som penge, der forsvinder – modsat ejerboligen, der giver tvangsopsparing og ofte en skattefri kapitalgevinst.

De private lejere i regulerede boliger og de almene lejere har, hvad Det Økonomiske Råd kalder en ”reguleringsgevinst” i form af en husleje, som er lavere end markedslejen. I debatspalterne bliver det dog sjældent nævnt, at det modsvares af en ejerboliggevinst i form af skattefri kapitalgevinst, lav ejendomsværdiskat i forhold til beskattningen af andre investeringer fx aktier.

Vi har således subsidier til alle – undtagen nye lejere bosat i private udlejningsejendomme til markedsleje. Påstanden om, at man ikke kan regulere sig til billige boliger, er ikke bare forkert – den ignorerer 30 års politik, som har gjort boliger dyrere uden på nogen måde at løse de problemer, man ville afhjælpe.

Man kan ikke tale om huslejeregulering uden at nævne de øvrige subsidier på boligmarkedet til især boligejere. Det kan være fornuftigt at subsidiere boligforbruget, så borgerne har råd til et børneværelse, de ellers ikke havde råd til, eller til energirenoveringer, som ellers ikke blev foretaget. Der er subsidier på hele boligmarkedet – undtagen for de lejere, der bor i private lejeboliger til markedsleje.