

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN**

Besvarelse af spørgsmål 46 (L 173) stillet af Boligudvalget den 10. juni 2005.

13. juni 2005

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50

Fax 33 12 37 78

CVR-nr 10 09 24 85

oem@oem.dk

www.oem.dk

Spørgsmål 46:

Ministeren bedes kommentere artiklen "Priser på private udlejningsejendomme eksploderet" af 9. juni 2005 fra Ritzaus Bureau, jf. L 173 – bilag 13.

Svar:

Artiklen omhandler de stigende priser på private udlejningsejendomme, herunder spørgsmålet om huslejereguleringens medvirken hertil, og disse prisers afsmitende effekt på andelsboligmarkedet.

I artiklen anfører cheføkonom i Lejernes Landsorganisation (LLO) Jesper Larsen, at private udlejningsejendomme gennem de seneste 10 år er steget med 252 pct., mens priserne på ejerlejligheder og enfamiliehuse kun er steget med henholdsvis 169 og 96 pct. Cheføkonom Jesper Larsen finder på den baggrund behov for at skærpe kravene for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Det er korrekt, at der gennem de seneste 10 år har været en betydelig prisstigning på ejendomsmarkedet, herunder også på markedet for private udlejningsejendomme, jf. herved besvarelsen af spørgsmål nr. 22. Det er derimod ikke entydigt, at priserne på de private udlejningsejendomme er steget væsentligt mere end priserne på ejerboliger.

Jesper Larsen har alene set på prisudviklingen for de store ejendomme med 9 eller flere boliger, som primært findes i de større byer. For de mindre udlejningsejendomme med 4-8 boliger har der været tale om en langt mindre prisstigning, nemlig ca. 155 pct.

Ejerlejlighedspriserne i København og Frederiksberg er over de seneste 10 år steget med 226 pct.

Priserne på private udlejningsejendomme vil som følge af andelsboliglovens § 5 have en afledt effekt på prisfastsættelsen af andelsboliger. Det er netop tilsigtet med andelsboliglovens § 5 at koble

prisfastsættelse af andelsboliger op på prisfastsættelse af udlejningsejendomme.

Jeg finder ikke, at der er noget galt med, at prisen på en andelsbolig stiger i takt med det øvrige boligudlejningsmarked. Der vil imidlertid pga. maksimalpriserne i andelsboligloven fortsat være tale om en boligform, som i forhold til ejerboligmarkedet vil være billigere.

Formålet med L 173 er ikke at ændre prisfastsættelsesreglerne for salg af den enkelte andelsbolig. Målet er at begrænse antallet af salg af den samlede andelsboligforeningsejendom i spekulationsøjemed til en ny andelsboligforening eventuelt med samme medlemmer. Og dermed sikre, at prisen på andelsboligejendomme fortsat er koblet til prisen på private udlejningsejendomme.

Når en andelsboligforening opløses, og ejendommen sælges til en investor, der efterfølgende driver ejendommen som udlejningsejendom, vil der fortsat være tale om en prisreguleret bolig.

For så vidt angår spørgsmålet om huslejeregulering i forbindelse med modernisering, jf. herved boligreguleringslovens § 5, stk. 2, har jeg anmodet Socialministeriet om en udtalelse. Socialministeriet har oplyst følgende, som jeg kan henholde mig til:

”Ordnningen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, som [cheføkonom i LLO] Jesper Larsen ønsker strammet, blev indført under den daværende socialdemokratisk ledede regering i 1996.

Ordnningen er efterfølgende blevet strammet på flere punkter. Der er således indført prisregulering af grænsebeløbene. Herudover er der gennemført stramninger af ordningen med relation til de generelle vedligeholdelsesforhold i ejendomme, hvor boliger udlejes efter § 5, stk. 2.

Der er på nuværende tidspunkt ingen planer om at ændre ordningen.”