

**SOCIALMINISTERIET**

Folketingets Boligudvalg

**Departementet**  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: 23. februar 2006

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

OKJ/ J.nr. D-5715-3

**Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 6. februar følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 29 (BOU Alm. del).**

---

**Spørgsmål nr. 29:**

”I lighed med velfærdskommissionen foreslår dagbladet Politiken i sin leder 28. december 2005.

”At der gennemføres en gradvis liberalisering af lejereguleringen for privat boligudlejning, således at man ved nyudlejning kan opkræve markedsleje. Der argumenteres for, at det vil øge effektiviteten på boligmarkedet, og at det vil afskaffe nepotismen ved fordeling af private lejligheder.”

En overgang fra omkostningsbestemt leje til markedsleje vil øge skatteprovenuet fra udlejerne, men det vil også skabe øget behov for øget boligsikring/boligyldelse til lejerne.

Ministeren bedes redegøre for om der ved en overgang fra omkostningsbestemt leje til markedsleje vil være balance mellem indtægter og udgifter for det offentlige.”

**Svar:**

Lad mig indledningsvist bemærke, at regeringen ikke har planer om at fjerne huslejereguleringen for de ældre udlejningsboliger, der nu er omfattet af boligreguleringsloven. Regeringens oprindelige løfte til vælgerne fra valgkampen i 2001 om ikke at give huslejen fri blev gentaget i den seneste valgkamp.

Boligreguleringslovens bestemmelser om den omkostningsbestemte husleje gælder for knap 80 pct. af de nuværende private udlejningsboliger svarende til i alt ca. 333.400 boliger (2003). Antallet af boliger med omkostningsbe-

stemt leje må i de kommende år forventes at falde yderligere. Dette er der flere grunde til.

For det første er der ikke nogen tilgang til antallet af regulerede boliger, da lejen i udlejningsboliger, ibrugtaget efter 1. januar 1992, nyindrettede tagboliger og omdannede erhvervslejemål fastsættes som markedslejen.

For det andet sker der en løbende afgang fra bestanden som følge af lejlighedssammenlægninger, nedrivninger mv. For det tredje overtages hvert år en del af bestanden af lejerne som andelsboliger.

Endelig kan lejligheder udlejes til det lejedes værdi efter en gennemgribende modernisering efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Denne bestemmelse indebærer en gradvis overflytning af de huslejeregulerede boliger til en leje tættere på markedslejen i forbindelse med genudlejninger og forudsat en gennemgribende modernisering efter nærmere bestemte retningslinjer. Det er tidligere skønnet, at ca. 2.500 boliger årligt overgår til udlejning efter denne bestemmelse. Det formodes, at bestemmelsen nu bruges i større omfang, hvilket vil indebære en modernisering af den ældre boligmasse og en markant nedgang i antallet af boliger med en husleje væsentlig under markedslejen i et 20 – 30 årigt perspektiv. Socialministeriet gennemfører her i første halvdel af 2006 en ny undersøgelse af brugen af bestemmelsen med henblik på at få aktuelle tal.

Spørgsmålet om konsekvenserne for de offentlige udgifter af en liberalisering af boligmarkedet er kompliceret. Mange forudsætninger vedrørende boligmarkedet skal lægges fast, før man kan lave et kvalificeret skøn over størrelsen på reguleringsgevinsten, dvs. forskellen på den nuværende regulerede husleje og en fri markedsleje. Det er for eksempel vigtigt, hvilke ændringer der sker på det samlede boligmarked med hensyn til udbuddet af boliger, og hvor hurtigt en liberalisering gennemføres. Eksempelvis opererer velfærdskommissionen med en tidshorisont på 20 – 30 år.

Der findes allerede nogle centrale skøn over konsekvenserne for de offentlige udgifter med hensyn til øgede boligstøtteudgifter og øget skatteprovenu.

Lejelovskommissionen, der afgav sin betænkning i februar 1997, skønnede, at effekten på huslejerne ville være en stigning på i størrelsesordenen 39 pct. Lejelovskommissionen konstaterede med udgangspunkt i de dagældende regler for boligstøtte og beskatning, at *”En opgørelse af den samlede boligstøtte- og skattemæssige effekt af den fri lejefastsættelse er behæftet med meget betydelig usikkerhed. Det forekommer mest sandsynligt, at der vil blive tale om en vis offentlig nettoindtægt.”* (Betænkning 1331, s. 33).

Det Økonomiske Råds formandskab analyserede boligmarkedet i rapporten Dansk Økonomi – Forår 2001. Formandskabet kom frem til, at en fri huslejefastsættelse ville resultere i en gennemsnitlig stigning i huslejer på 43 pct. for de omfattede boliger. Formandskabet lavede ikke en beregning af balancen mellem øgede offentlige skatteindtægter ved indførelse af fri markedsleje på det regulerede private udlejningsmarked og merudgifter til individuel boligstøtte, da fokus for analysen var det samlede boligmarked inklusiv ejerboliger.

Senere har en ekspertgruppe under Socialministeriet behandlet spørgsmålet om merudgifter til boligstøtte i ”Redegørelse fra Ekspertgruppen vedr. Lejelovskommissionens modererede lejelovsmodel” (Socialministeriet, november 2004). Ekspertgruppen skønnede, at en meget omfattende liberalisering af huslejen i alle boliger uden installationsmangler ville resultere i merudgifter til boligstøtte på ca. 750 mio. kr. Skønnet er baseret på, at den nuværende andel af støttemodtagere på 35 pct. af beboerne ikke ændres, og at der ikke sker ændringer i modtagerkredsens forhold i øvrigt. Ekspertgruppen afstod fra at skønne over de skattemæssige konsekvenser af den modererede lejelovsmodel.

Samlet skønner Velfærdskommissionen, at det offentlige ved en liberalisering af huslejerne og indførelsen af en ny skat på 70 pct. af kapitalgevinster vil få et nettoprovenu på 1 – 1,5 mia. kr.. Velfærdskommissionen skønner, at boligstøtten vil dække 25 pct. af stigningen i huslejer ved en liberalisering. Det er et skøn, der ligger på niveau med Ekspertgruppens beregninger for så vidt angår de nuværende boligstøttemodtagere.

Da regeringen som nævnt ikke har planer om at fremsætte forslag om en afskaffelse af huslejereguleringen, ser jeg intet behov for at iværksætte en mere omfattende analyse af effekterne af en overgang til en markedsbaseret husleje for private udlejningsboliger.

Eva Kjer Hansen

/Lise Nielsen