



Folketingets Boligudvalg

**Departementet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail [sm@sm.dk](mailto:sm@sm.dk)

MIK/ J.nr. 2007-5750

Dato: 24. april 2008

**Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 26. marts 2008 følger hermed velfærdsministerens endelige svar på spørgsmål nr. 68 (BOU Alm. del).**

---

**Spørgsmål nr. 68:**

”Statens Byggeinstitut har i en rapport af Hans Skifter Andersen vurderet, at omkring 60.000 boliger, eller omkring 16 pct. af alle lejemål, der udlejes i privat udlejningsbyggeri er blevet moderniseret efter § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven, der gør det muligt efterfølgende at leje det moderniserede lejemål ud til markedsværdien.

I lyset af dette bedes ministeren redegøre for udviklingen i huslejen i privat udlejningsbyggeri i de danske storbyer, der indgår i 6-by samarbejdet (København, Århus, Frederiksberg, Odense, Aalborg, og Esbjerg) før loven om § 5, stk. 2 moderniseringer trådte i kraft – og frem til i dag.”

**Svar:**

I tabel 1 er vist den gennemsnitlige årlige husleje (kr. pr. m<sup>2</sup>) i private udlejningsboliger i kommunerne: København, Frederiksberg, Odense, Esbjerg, Århus og Aalborg, i 1995 (dvs. før den 1. juli 1996 hvor bestemmelserne i § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven trådte i kraft) og i 2007.

Af tabellen fremgår den samlede og den gennemsnitlige årlige stigning i huslejerne (kr. pr. m<sup>2</sup>) i perioden 1995-2007. Huslejeudviklingen vises dels for alle private udlejningsboliger i kommunerne, og dels for ”identiske boliger” dvs. private udlejningsboliger, der både indgik i opgørelsen i 1995 og i 2007. ”Identiske boliger” er således eksklusiv private udlejningsboliger opført efter 1995, samt andre boliger, der af forskellige årsager er faldet ud af opgørelsen, fx fordi der ikke kan opgøres husleje i begge år, eller fordi boliger er blevet nedlagt, sammenlagt, overgået til andet ejer- eller udlejningsforhold (primært andelsbolig og ejerlejlighed) mv.

Tabel 1. Husleje og huslejudvikling i private udlejningsboliger i udvalgte kommuner 1995 og 2007

	København	Frederiksberg	Odense	Esbjerg	Århus	Aalborg
<i>Husleje 1995<sup>1)</sup></i>						
Antal boliger	86.236	19.939	10.471	3.867	20.584	10.100
Gns. årlig m <sup>2</sup> -leje (kr.)	398	381	380	380	463	429
<i>Husleje 2007<sup>2)</sup></i>						
Antal boliger	59.640	15.562	16.580	5.509	26.874	16.299
Gns. årlig m <sup>2</sup> -leje (kr.)	610	581	682	592	777	653
<i>Huslejudvikling 1995-2007 i pct.:</i>						
Samlet stigning	53,3	52,5	79,5	55,8	67,8	52,2
Gns. årlig stigning	3,6	3,6	5,0	3,8	4,4	3,6
<i>"Identiske boliger"<sup>3)</sup></i>						
Antal boliger	36.430	11.127	7.406	2.412	15.393	7.030
Gns. årlig m <sup>2</sup> -leje (kr.)						
1995	388	359	439	379	460	431
2007	557	527	636	575	721	636
<i>Huslejudvikling 1995-2007 i pct.:</i>						
Samlet stigning	43,4	47,0	44,7	51,9	57,0	47,6
Gns. årlig stigning	3,1	3,3	3,1	3,5	3,8	3,3

Anm.: Huslejeoplysningerne omfatter ejendomme med 3 eller flere privat udlejede beboelseslejemål (inkl. udlejede ejerlejligheder og ekskl. offentligt ejede udlejningsboliger). Antal boliger omfatter udelukkende boliger med huslejeoplysninger. Dækningsgraden er godt 80 pct. af de private udlejningsboliger, der opfylder kriterierne opgjort via BBR i både 1995 og 2007.

1) Huslejeoplysningerne for 1995 er fra september 1995 og opgjort på baggrund af registreringerne i Bygnings- og Boligregistret (BBR) i 1996.

2) Huslejeoplysningerne for 2007 er baseret på huslejeoplysningerne i boligstøttere-gistreret primo 2007, der er stratificeret på baggrund af oplysningerne i BBR i 2007. For ovenstående opgørelse er datagrundlaget huslejeoplysninger for i alt 50.383 boligstøttehusstande, der bor i beboelsesejendomme med i alt 140.464 boliger.

3) "Identiske boliger" omfatter private udlejningsboliger, der med hensyn til adresse og boligareal indgår i opgørelserne af huslejen i både 1995 og 2007, jf. note 1 og 2.

Kilde: Velfærdsministeriet

Det fremgår af tabellen, at den samlede huslejestigning i perioden 1995 til 2007 for private udlejningsboliger (beliggende i disse kommuner) har ligget på mellem 52 pct. og 80 pct., svarende til en gennemsnitlig årlig huslejestigning på mellem 3,6 pct. p.a. og 5,0 pct. p.a. I disse huslejestigninger indgår bestandsændringer (dvs. huslejeeffekten af til- og afgang af boliger ved eksempelvis nybyggeri, nedlæggelse af boliger eller ændring af ejer- eller ud-

lejningsforhold). For at "rense" for disse bestandsændringer, vises huslejeudviklingen for "identiske boliger". I denne huslejeudvikling indgår fortsat huslestigninger som følge af øget kvalitet fx som følge af almindelige forbedringsarbejder, byfornyelse og såkaldte § 5, stk. 2 forbedringer. Det ses, at huslestigningen i perioden 1995-2007 for "identiske boliger" har været 3,1 pct. p.a. i København og Odense, 3,3 pct. p.a. i Frederiksberg og Aalborg, samt 3,8 pct. p.a. i Århus. Til sammenligning er forbrugerpriserne (forbrugerprisindekset) i samme periode steget med 2,1 pct. årligt, mens lønningerne (lønindeks for industri) i samme periode er steget med 3,8 pct. årligt.

Det skal bemærkes, at SBI's publikation "Privat boligudlejning – Motiver, strategier og økonomi", som der henvises til i spørgsmålet, opgør den gennemsnitlige årlige husleje i private udlejningsboliger til ca. 800 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2006. Huslejen er her opgjort på baggrund af et internetsurvey blandt private udlejere. Oplysningerne bygger på 315 besvarelser svarende til en besvarelsesprocent på 13. I SBI's rapport henvises til huslestatistik indsamlet af Ejendomsforeningen Danmark, som ligeledes viser et højere huslejeniveau end anført i tabel 1. I Ejendomsforeningen Danmark's huslejeopgørelse for 2007 opgøres eksempelvis den samlede gennemsnitlige husleje i private udlejningsboliger beliggende i henholdsvis "København Broer og Frederiksberg" til 964 kr. pr. m<sup>2</sup>, i Århus til 891 kr. pr. m<sup>2</sup> og i Aalborg til 868 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det højere huslejeniveau i Ejendomsforeningens opgørelser skal bl.a. ses i lyset af, at de udelukkende indeholder huslejeoplysninger for det lejes værdi, markedsleje og moderniserede lejligheder og dermed er eksklusiv husleje for de omkostningsbestemte lejemål.

Karen Jespersen

/ Lise Nielsen