



Anvendelsen af § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven

- resultater af
en spørgeskemaundersøgelse



INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Indledning.....	5
2. Sammenfatning.....	6
3. Omfanget af genudlejning efter § 5, stk. 2.....	8
4. Moderniseringsomkostningernes størrelse og huslejevirkninger.....	13
5. Kendskabet til § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven	18
6. Anvendelsen af en økonomisk kalkule og vurdering af rentabilitet	19
7. Anvendelsen af huslejenævn.....	19
Bilag 1: Datagrundlag.....	20
Bilag 2.....	23

1. Indledning

Siden 1. juli 1996 har der i regulerede kommuner været mulighed for, at private udlejningsboliger, som er gennemgribende forbedret, kan genudlejes til en husleje, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven.

Bestemmelserne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, blev indført for at begrænse anvendelsen af en hidtidig retspraksis, der gav udlejerne mulighed for ved genudlejning at fastsætte huslejen efter det lejedes værdi i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje, når en bolig var blevet gennemgribende moderniseret.

Bestemmelserne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, blev som led i en lovpligtig revision ændret på visse punkter med vedtagelsen af lov nr. 406 af 2. juni 2000. Med ændringen blev bl.a. sondringen mellem forbedring og vedligeholdelse præciseret. Det blev samtidig pålagt udlejer at opretholde værdien af forbedringerne for fortsat at kunne oppebære lejefastsættelse efter § 5, stk. 2. Sker dette ikke, skal lejen fastsættes efter § 5, stk. 1, med et sædvanligt forbedringstillæg. Desuden blev ordningens beløbsgrænser reguleret til 2000-niveau, ligesom der blev fastsat regler for regulering af beløbsgrænserne efter nettoprisindekset. Yderligere blev der vedtaget regler om udlejerens pligt til at fremlægge dokumentation i sager om lejefastsættelse efter stk. 2. Ifølge boligreguleringslovens § 25 a har udlejer ret til at få huslejenævnets forhåndsgodkendelse af huslejens størrelse efter forbedringsarbejdernes gennemførelse.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, finder anvendelse i store udlejningsejendomme opført før 1992, hvori der indgår mindst 7 lejemål (boliger i etageboligbebyggelser og rækkehuse). Geografisk er

anvendelsen afgrænset til regulerede kommuner. Det regulerede område steg i perioden 1996 til 2006 fra 148 til 176 kommuner.

Det tidligere Socialministerium har i samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark og Jydske Grundejerforeninger gennemført en spørgeskemaundersøgelse, der primært har til formål at belyse omfanget af anvendelsen af § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven samt huslejeniveauet i gennemgribende forbedrede boliger. Herudover belyser spørgeskemaundersøgelsen også anvendelsen af huslejenævn og økonomiske kalkuler samt udlejernes vurdering af rentabiliteten i forbindelse med investeringsovervejelserne. En lignende spørgeskemaundersøgelse blev udarbejdet som led i lovrevisionen og forud for ovennævnte lovændringer i år 2000.

I det følgende præsenteres resultaterne af den seneste undersøgelse. I afsnit 2 sammenfattes undersøgelsens hovedresultater. I afsnit 3 belyses omfanget af genudlejning efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven. Afsnit 4 belyser indledningsvist moderniseringsomkostningernes størrelse. Herefter belyses huslejeforskellene mellem omkostningsbestemt husleje, husleje fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. I afsnit 5 beskrives udlejernes kendskab til § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven, og i afsnit 6 kigges der nærmere på anvendelsen af økonomiske kalkuler samt udlejernes vurdering af rentabilitet. Afsnit 7 belyser, i hvor høj grad der indhentes forhåndsgodkendelse hos huslejenævn. Redegørelse for undersøgelsens datagrundlag er medtaget som bilag 1, mens spørgeskema og tilhørende vejledning findes i bilag 2.

2. Sammenfatning

Af afsnit 3 fremgår, at medio 2006 er mellem 17-20.000 boliger, udlejet efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven (i det følgende benævnt 5.2-boliger). Siden 2000 er bestanden steget med 10-12.000

boliger i alt svarende til en årlig tilgang på omkring 2.000 boliger. Niveauerne kan synes lave, men vurderes bl.a. på baggrund af data om antallet af fraflyttede boliger ikke at være urealistiske (det er overvejende i forbindelse med fraflytning, at boligreguleringslovens § 5, stk. 2, anvendes). Blandt de indkomne besvarelser findes der 5.2-boliger i 35 kommuner. Anvendelsen af § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven er mest udbredt i Århus, Odense og Aalborg kommuner, hvor knap 14 pct. af de private udlejningsboliger er 5.2-boliger. I Københavns og Frederiksberg kommuner drejer det sig om 8 pct. af bestanden af private udlejningsboliger i store ejendomme. Omkring 75 pct. af 5.2-boligerne i undersøgelsen er placeret i hovedstadsområdet samt Århus, Odense og Aalborg kommuner.

Af afsnit 4 fremgår, at de gennemsnitlige moderniseringsomkostninger udgør 4.080 kr. pr. m². For en gennemsnitsbolig på omkring 81 m² svarer det til 330.000 kr. pr. lejemål. Det fremgår desuden, at huslejeforskellen på boliger udlejet med omkostningsbestemt leje og leje fastsat efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven i gennemsnit er på ca. 350 kr. pr. m², hvilket svarer til en huslejeforskel på ca. 70 pct. Den gennemsnitlige husleje for spørgeskemaundersøgelsens 5.2-boliger er 860 kr. pr. m², mens den gennemsnitlige omkostningsbestemte husleje ifølge spørgeskemaundersøgelsen er ca. 500 kr. pr. m². Huslejeforskellen afspejler, at 5.2-boligerne har fået foretaget gennemgribende renoveringer, der ifølge regelsættet udgør mindst 1.820 kr. pr. m² samt mindst 208.000 kr. (2006-prisniveau).

Af afsnit 5 fremgår, at størstedelen af udlejerne har kendskab til § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven, hvilket drejer sig om 83 pct. Kendskabet stiger med bymæssigheden.

Af afsnit 6 fremgår, at 31 pct. af udlejerne har fået foretaget en økonomisk kalkule over rentabiliteten ved modernisering af lejemål med henblik på udlejning efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven. 67 pct. af udlejerne vurderer, at en gennemgribende modernisering vil være rentabel. Det gælder for de store udlejere, at 83 pct. vurderer en modernisering til at være rentabel. Blandt de udlejere, der ikke har fået foretaget en økonomisk kalkule, har knap 19 pct. overvejet at få foretaget en.

Af afsnit 7 fremgår, at huslejenævnets forhåndsgodkendelse indhentes af 6 pct. af de adspurgte. I Københavns og Frederiksberg kommuner er der tale om 9 pct., mens det til gengæld drejer sig om 6 pct. i kommuner med under 100.000 indbyggere.

Hvad angår undersøgelsens datagrundlag, fremgår det af bilag 1, at andelen af brugbare spørgeskemaer er 40 pct., mens den var 58 pct. i den spørgeskemaundersøgelse, som blev gennemført i 2000. Det vurderes, at den lavere andel af returnerede spørgeskemaer i denne undersøgelse kan hænge sammen med en højere detaljeringsgrad i spørgeskemaet. For nærværende undersøgelse gælder, at 53 pct. af spørgeskemaerne blev returneret, mens der var tale om 70 pct. i den tidligere undersøgelse. Nærværende undersøgelse har et større bortfald, som primært skyldes fejl i registreringerne af ejerforholdskoden i BBR, hvorfra stikprøven er udtrukket. Undersøgelsens brugbare besvarelser vurderes at være repræsentative for hele populationen. Det understreges dog, at nogle af undersøgelsens beregninger er baseret på få observationer, hvorfor disse resultater skal tages med et vist forbehold.

3. Omfanget af genudlejning efter § 5, stk. 2

Resultaterne af spørgeskemaundersøgelsen viser, at medio 2006 findes der på landsplan mellem 17-20.000 boliger i store ejen-

domme, som er udlejet efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven. Dette svarer til en stigning på 10-12.000 boliger siden 2000, hvor en lignende spørgeskemaundersøgelse blev udarbejdet. I perioden 2000 til 2006 har der således været en gennemsnitlig tilgang på omkring 2.000 boliger om året. Bestanden af 5.2-boliger omfatter 2-3.000 boliger, som er gennemgribende forbedret, uden at der er sket en fraflytning. Forbedringerne kan i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, først udløse lejestigning i forbindelse med genudlejning. Lejen i disse boliger er derfor fastsat efter boligreguleringslovens almindelige regler. Den samlede bestand af private udlejningsboliger i store ejendomme opført før 1992 udgør 177.000.

Tabel 1. Anvendelsen af § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven, fordelt på kommunegrupper

Kommunegruppe	Resultater af spørgeskemaundersøgelsen		
	Antal kommuner blandt returnerede spørgeskemaer	- heraf antal kommuner med 5.2 boliger	- heraf andel af 5.2-boliger (pct.) i området
København og Frederiksberg	2	2	8,0
Resten af hovedstadsområdet	18	8	9,7
Århus, Odense og Aalborg	3	3	13,8
Under 100.000 indbyggere	73	22	9,7
I alt	96	35	9,8

Som det fremgår af tabel 1, viser undersøgelsen, at i 35 af 96 kommuner findes der boliger, som er reguleret efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven. For disse 35 kommuner gælder, at andelen af 5.2-boliger tilsammen udgør 9,8 pct. Den højeste andel findes i Århus, Odense og Aalborg kommuner og udgør knap 14 pct., mens den laveste andel på 8 pct. findes i Københavns og Frederiksberg kommuner. Det kan umiddelbart forekomme overraskende, at Københavns og Frederiksberg kommuner, ifølge denne

undersøgelse, har så meget lavere andele af 5.2-renoveringer end f.eks. Århus. De lavere andele kan blandt andet hænge sammen med, at Københavns og Frederiksberg kommuner, jf. nedenfor, har en lavere årlig fraflytningsprocent fra private udlejningsboliger. Lavere fraflytningsprocenter vil alt andet lige medføre færre 5.2-renoveringer.

Tabel 2. Undersøgelsens 5.2-boliger fordelt på kommunegrupper

Kommunegruppe	Resultater af spørgeskemaundersøgelsen	
	Antal 5.2-boliger	Andel af 5.2-boliger (pct.)
København og Frederiksberg	522	30,0
Resten af hovedstadsområdet	280	16,1
Århus, Odense og Aalborg	508	29,3
Under 100.000 indbyggere	425	24,5
I alt	1.735	100,0

Tabel 2 viser, at omkring 75 pct. af 5.2-boligerne er placeret i hovedstadsområdet samt Århus, Odense og Aalborg kommuner. Hovedparten af 5.2-boligerne, svarende til 77 pct., er opført før 1939.

Nettotilgangen af 5.2-renoverede boliger ligger ifølge både denne og den tidligere undersøgelse (fra 2000) på omkring 2.000 boliger årligt. På trods heraf synes der at være tale om en stigende anvendelse af 5.2-renoveringer i forbindelse med fraflytninger. Dette skyldes, at antallet af private udlejningsejendomme – og dermed antallet af fraflytninger – har været faldende igennem den undersøgte periode. Hvis antallet af private udlejningsboliger i 2006 havde været det samme som i 2000, ville tilgangen af 5.2-boliger med det nuværende aktivitetsniveau for 5.2-renoveringerne have været omkring 2.400 boliger årligt.

I perioden 1996 til 2006 faldt bestanden af private udlejningsboliger i de regulerede kommuner med 8 pct. – fra 190.000 i 1996 til 161.000 i 2006 – dels på grund af boligernes overgang til andre ejerformer (primært private andelsboliger), og dels på grund af sammenlægninger og nedlæggelser. I Københavns og Frederiksberg kommuner faldt antallet af private udlejningsboliger fra 78.000 til 55.000, hvilket svarer til et fald på 30 pct. Eftersom bestemmelserne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, som nævnt overvejende anvendes i forbindelse med en fraflytning, har antallet af fraflyttede private udlejningsboliger en væsentlig betydning for, hvor mange boliger der kan frigives til gennemgribende renoveringer. På baggrund af Velfærdsministeriets beregninger¹ skønnes det, at andelen af fraflyttede private udlejningsboliger i store ejendomme udgør 17 pct. årligt for hele landet og omkring 6 pct. årligt i Københavns og Frederiksberg kommuner. I perioden 1996 til 2006 skønnes det således, at antallet af fraflyttede private udlejningsboliger faldt fra omkring 33.000 til omkring 26.000 årligt på landsbasis, og fra omkring 8.000 til omkring 6.000 flytninger årligt i Københavns og Frederiksberg og Århus, Odense og Aalborg kommuner til sammen. Der er således tale om et fald i det årlige antal af fraflytninger på skønsmæssigt 25 pct. fra 1996 til 2006 i de kommuner, som står for 75 pct. af 5.2-renoveringerne.

Med henblik på en baggrundskontrol af niveauet for 5.2-boliger kan der foretages en opgørelse af antallet af boliger i ejendomme, hvor boligreguleringslovens § 5, stk. 2 anvendes. Som det fremgår af afsnit 4, udgør huslejevorskellen på 5.2-boliger og lejemaal udlejet med omkostningsbestemt husleje 70 pct. i gennemsnit for hele landet.

¹ Beregningerne er baseret på opgørelser over fraflyttede boliger fra Danmarks Statistik for 2003 samt Boligraflytninger – Analyse af samtlige fraflyttede boliger i perioden 1981-1992 (Boligministeriet, 1997).

Der er på den baggrund foretaget et udtræk fra Boligstøttere­g­istret samt BBR, der peger på, at der i alt findes knap 33.000 boliger, som indgår i ejendomme med private udlejningsboliger, hvor forskellen på laveste og højeste husleje er mindst 70 pct. Med dette udgangspunkt kan det således konstateres, at i størrelsesordenen hver anden af de 33.000 boliger er moderniserede efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven.

Opgørelsen er naturligvis forbundet med en vis usikkerhed, idet der er tale om en summarisk opgørelse, som på den ene side næppe får alle 5.2-ejendomme med og på den anden side medregner ejendomme, hvor 5.2 ikke anvendes, men hvor forskellene i huslejen i billigste og dyreste bolig overstiger 70 pct. Opgørelsen skal derfor ikke tages som mere end en angivelse af en størrelsesorden.

Boligstøttere­g­istret indeholder huslejeoplysninger for omkring hver tredje private udlejningsbolig, og når der foretages en samkøring med BBR, opnås en dækningsgrad på 85 pct. på ejendomsniveau.

5.2-boligerne har et gennemsnitligt boligareal på 81 m², mens det udgør 71 m² for en gennemsnitlig privat udlejningsbolig.

Tabel 3. Antallet af ejendomme med og uden 5.2-boliger fordelt på, hvorvidt der udføres forbedringer, som ikke er et led i moderniseringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2

		Der indgår 5.2-boliger i ejendommen	Der indgår ikke 5.2-boliger i ejendommen
Udføres der forbedringer i de øvrige lejemål, som ikke er et led i moderniseringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2	Ja	61	320
	Nej	128	381
Antal ejendomme i alt		189	701

Anm: Tabellen er baseret på besvarelser fra 890 ud af 901 ejendomme.

Det fremgår af tabel 3, at blandt de 701 ejendomme, hvor der ikke er udført 5.2-forbedringer, har lidt under halvdelen af ejendommene, hvilket svarer til 320 ejendomme, fået udført andre forbedringstyper efter lejeloven. Blandt de 189 ejendomme, hvor der er udført 5.2-forbedringer, har lidt over en tredjedel af ejendommene (61) også fået udført andre forbedringstyper efter lejeloven.

4. Moderniseringsomkostningernes størrelse og huslejevirkninger

Det fremgår af tabel 4, at de gennemsnitlige moderniseringsomkostninger ved 5.2-forbedringer udgør 4.080 kr. pr. m², og at niveauet i de viste geografiske grupper ligger ret tæt på gennemsnittet for hele landet. Dog adskiller "resten af hovedstadsområdet" sig fra de øvrige kommunegrupper ved at have de højeste gennemsnitlige moderniseringsomkostninger på 4.615 kr. pr. m².

Ved et gennemsnitligt boligareal på 81 m² for de 5.2-renoverede ejendomme er de gennemsnitlige moderniseringsomkostninger pr. lejlighed cirka. 330.000 kr. I "resten af hovedstadsområdet" ligger gennemsnitsomkostningerne på cirka 375.000 kr.

Tabel 4. Moderniseringsomkostninger fordelt på kommunegrupper

Kommunegruppe	Gns. moderniserings- omkostninger pr. m ²	Antal besvarelser (boliger)
København og Frederiksberg	4.093	184
Resten af hovedstadsområdet	4.615	73
Århus, Odense og Aalborg	4.044	133
Under 100.000 indbyggere	4.098	54
I alt	4.080	444

Anm: I det tilgrundliggende spørgeskema bliver der bedt om husleje- og moderniseringsomkostninger for 10 lejemål. Hvis der indgår mere end 10 lejemål i ejendommen, anmodes om oplysningerne for de 10 seneste 5.2-renoverede boliger. Der findes oplysninger om moderniseringsomkostninger for 444 ud af de 1.735 boliger, som er gennemgribende renoveret, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Tabel 5 viser, at hovedparten af de 5.2-boliger, der findes huslejeoplysninger for, har fået foretaget en gennemgribende forbedring i perioden 2004 til 2006. Den største andel findes i resten af hovedstadsområdet og udgør 84 pct.

Tabel 5. Andel af besvarelser fordelt på indflytningsår

Kommunegruppe	Indflytningsår				I alt*	Antal Besvarelser (boliger)
	Før 2000	2000- 2001	2002- 2003	2004- 2006		
	---pct.---					
København og Frederiksberg	2	5	13	75	100	184
Resten af hovedstadsområdet	4	3	8	84	100	73
Århus, Odense og Aalborg	6	8	18	69	100	133
Under 100.000 indbyggere	9	8	25	56	100	54
I alt	5	6	15	59	100	444

* Inkl. uoplyst

Anm: I det tilgrundliggende spørgeskema bedes ikke om huslejeoplysninger vedrørende samtlige 5.2-renoverede lejemål. Der findes oplysninger om moderniseringsomkostninger for 444 ud af de 1.735 boliger, som er gennemgribende renoveret, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

I lighed med den tidligere spørgeskemaundersøgelse fra 2000, belyser undersøgelsen ikke, hvordan lejemålene er blevet forbedret (hvilke arbejder, der er blevet udført). Betingelsen for, at et lejemål anses som gennemgribende forbedret, er, at forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi, samt at forbedringsudgiften enten overstiger 1.820 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 208.000 kr. (prisniveau for juni 2006).

I spørgeskemaundersøgelsen fra 2000 blev huslejevirkningerne af udlejning efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven belyst på basis af en sammenligning af huslejens størrelse før og efter en gennemgribende modernisering. I denne spørgeskemaundersøgelse belyses huslejevirkningerne ud fra en sammenligning af gennemsnitlige huslejer for henholdsvis omkostningsbestemte lejemål og lejemål, hvor huslejen er fastsat efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven i samme beboelsesejendom. Sammenligningerne er således kun foretaget, såfremt der forekommer både 5.2-boliger og boliger udlejet med omkostningsbestemt husleje i samme opgang/ejendom og vises i tabel 5. Til sammenligning vises derfor også det gennemsnitlige huslejeniveau i private udlejningsejendomme generelt.

Det ses af tabel 6, at i ejendomme med gennemgribende forbedrede lejemål er den årlige gennemsnitlige husleje 860 kr. pr. m², mens den er 506 kr. pr. m² for de lejemål, der er udlejet med omkostningsbestemt husleje. Dette svarer til en huslejeforskel på 70 pct. Den gennemsnitlige leje for private udlejningsboliger opført før 1992 i regulerede kommuner er til sammenligning 617 kr. pr. m².

Der forekommer boliger i ejendomme opført i perioden 1964-1991, hvor den omkostningsbestemte husleje reelt overstiger markedsløjen, fordi disse ejendomme efter lovgivningen har et særligt højt

afkast. Den relativt lave omkostningsbestemte husleje for de af spørgeskemaundersøgelsens udlejningsejendomme, der er opført i perioden 1964-1991, er, jf. tabel 5, baseret på huslejeoplysninger for kun 8 af i alt 137 ejendomme.

Tabel 6. Gennemsnitlig årlig husleje fordelt efter opførelsesår

Bygningsopførelsesår	Husleje i private udlejningsboliger i regulerede kommuner	Resultater af spørgeskemaundersøgelse							
		Omkostningsbestemt § 5, stk. 2, husleje	Husleje for skel	Huslejeforskel				Antal besvarelser	
				Gennemsnit	25 pct.	50 pct.	75 pct.		
Gennemsnit (kr./m ²)	Gennemsnit (kr./m ²)	Pct.				Ejendomme			
Før 1920	622	495	898	403	81,4	61,4	84,6	107,4	63
1920-1939	581	531	803	272	51,2	29,1	46,1	93,8	46
1940-1963	588	485	825	340	70,1	38,3	70,5	128,5	20
1964-1991	680	392	887	495	126,3	54,6	185,7	185,7	8
Alle	617	506	860	354	70,0	39,9	76,8	105,2	137

Anm: Huslejeoplysningerne i 2. kolonne er beregnet på baggrund af udtræk fra Velfærdsministeriets huslejeregister primo 2007 og omfatter private udlejningsboliger beliggende i regulerede kommuner i ejendomme opført før 1992. Der er anvendt geografiske vægte i de beregningerne af de omkostningsbestemte huslejer samt 5.2-huslejer.

Det fremgår af tabel 7, at der er en klar tendens til, at huslejeforskellen stiger i takt med, at bymæssigheden stiger. I København og Frederiksberg kommuner observeres således den største huslejeforskel, som er på 84 pct., mens den udgør 17 pct. i kommuner med under 100.000 indbyggere.

Tabel 7. Gennemsnitlig årlig husleje fordelt efter kommunegrupper

Kommune- grupper	Husleje i private udlejnings- boliger i regulerede kommuner	Resultater af spørgeskemaundersøgelse							
		Omkost- nings- bestemt husleje	§ 5, stk. 2- husleje	Hus- leje- forskøl	Huslejeforskel			Antal besva- relser	
					Gen- nem- snit	25 pct. frak- til	50 pct. frak- til		75 pct. frak- til
Gennem- snit (kr./ m ²)	Gennemsnit (kr./m ²)			Pct.			Ejen- dom- me		
København/ Frederiks- berg	605	511	941	430	84,1	56,8	88,5	123,6	53
Resten af hovedstads- området	659	481	926	445	92,5	70,5	124,2	152,3	14
Århus, Odense og Aalborg	723	502	772	270	53,8	29,1	53,9	87,8	47
Under 100.000 indb.	623	505	593	88	17,4	1,2	4,1	30,2	23
Alle	617	506	860	354	70,0	39,9	76,8	105,2	137

Anm.: Huslejeoplysningerne i 2. kolonne er beregnet på baggrund af udtræk fra Velfærdsministeriets huslejeregister primo 2007 og omfatter private udlejningsboliger beliggende i ejendomme opført før 1992. Der er anvendt geografiske vægte i de beregningerne af de omkostningsbestemte huslejer samt 5.2-huslejer.

Tabel 8 viser, at der er en tendens til, at den gennemsnitlige m²-leje falder i takt med stigende lejlighedsstørrelse. Tendensen er dog mindre udtalt for de renoverede 5.2-boliger.

Tabel 8. Gennemsnitlig årlig husleje fordelt efter boligstørrelse

Boligstørrelse (m ²)	Husleje i private udlejningsboliger (regulerede kommuner) Gennemsnit (kr./ m ²)	Resultater af spørgeskemaundersøgelse	
		Husleje i 5.2-boliger Gennemsnit (kr./ m ²)	Antal besvarelser (ejendomme)
0-59	676	873	28
60-79	635	801	42
80-99	642	837	30
100-119	617	852	10
Over 120	547	799	18
Uoplyst	-	-	9
Alle	617	860	137

Anm.: Huslejeoplysningerne i 2. kolonne er beregnet på baggrund af udtræk fra Velfærdsministeriets huslejeregister primo 2007 og omfatter private udlejningsboliger beliggende i ejendomme opført før 1992. Der er anvendt geografiske vægte i de beregninger af de omkostningsbestemte huslejer samt 5.2-huslejer.

5. Kendskabet til § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven

Denne spørgeskemaundersøgelse belyser til forskel fra spørgeskemaundersøgelsen i 2000 kendskabet til § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven. Størstedelen af udlejerne, hvilket svarer til 83 pct., har kendskab til muligheden for at fastsætte lejen efter det lejedes værdi efter en gennemgribende modernisering. Spørgeskemaundersøgelsen viser, at det største kendskab findes i de største byer. I Københavns og Frederiksberg kommuner er det således 96 pct., der angiver, at de kender til denne bestemmelse, mens det drejer sig om 69 pct. i kommuner med under 100.000 indbyggere. Undersøgelsen viser ligeledes – ikke overraskende – at kendskabet er størst hos de store udlejere, hvor det drejer sig om 91 pct. Blandt de mindste udlejere er det 79 pct., der har kendskab til lejefastsættelsesreglerne efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven. Store udlejere er her defineret som udlejningsejendomme med mere en 49

lejemål, og "de mindste udlejere" er defineret som udlejere med 7-12 lejemål.

6. Anvendelsen af en økonomisk kalkule og vurdering af rentabilitet

Spørgeskemaundersøgelsen viser, at 31 pct. af udlejerne har fået foretaget en økonomisk kalkule. I Københavns og Frederiksberg kommuner udgør denne andel 40 pct., mens den tilsvarende andel udgør 24 pct. i Århus, Odense og Aalborg kommuner. Undersøgelsen viser herudover, at blandt de udlejere, der har fået foretaget en økonomisk kalkule, vurderer 67 pct., at en gennemgribende modernisering vil være rentabel. I Københavns og Frederiksberg kommuner drejer det sig om 76 pct. af udlejerne, mens der er tale om godt 56 pct. i kommuner med under 100.000 indbyggere. Det gælder for de store udlejere, at 83 pct. vurderer en eventuel modernisering til at være rentabel, mens samme vurdering findes hos 56 pct. af de små udlejere.

Blandt de udlejere, der ikke har fået foretaget en økonomisk kalkule over rentabiliteten af en gennemgribende modernisering, har kun 19 pct. overvejet at få foretaget en. I Københavns og Frederiksberg kommuner udgør andelen 21 pct., mens det drejer sig om 18 pct. i kommuner med under 100.000 indbyggere.

7. Anvendelsen af huslejenævn

Huslejenævnets forhåndsgodkendelse bliver indhentet af 6 pct. af de adspurgte. I Københavns og Frederiksberg kommuner er der tale om 9 pct., i Århus, Odense og Aalborg kommuner 3 pct., mens andelen udgør 6 pct. i kommuner med under 100.000 indbyggere.

Datagrundlag

Denne undersøgelse er baseret på en stratificeret bruttostikprøve, som omfatter 2.403 private udlejningsejendomme i 144 af landets daværende 179 regulerede kommuner pr. 1. januar 2006. Bruttostikprøven, som omfatter i alt omfatter 50.424 boliger og er udtrukket ved hjælp af en samkøring af bygnings- og boligregistret (BBR) og det fælleskommunale ejendomsregister (ESR) pr. 1. januar 2006, udgør 26 pct. af en samlet bestand på 9.100 ejendomme og 29 pct. af en samlet bestand på 177.000 boliger. Stikprøven er udtrukket på baggrund af 80 strata fordelt på ejendomsstørrelse, opførelsesår og geografi.

På grund af mangelfuld identifikation af ejendommen/administrator omfatter nettostikprøven 2.240 ejendomme. Ud af 2.240 afsendte spørgeskemaer blev 1.190 besvaret. Dette resulterer i en bruttobesvarelsesprocent på 53, hvilket er betydeligt lavere end undersøgelsen fra 2000, hvor den nåede op på 70. Når svarprocenten ikke er højere i denne undersøgelse, kan det blandt andet skyldes, at udfyldelsen af spørgeskemaet viste sig at være sværere på grund af en større detaljeringsgrad. For begge undersøgelsers vedkommende blev spørgeskemaet udsendt i maj måned.

Herefter blev 289 ud af 1.190 spørgeskemaer frasorteret, hvilket giver en nettobesvarelsesprocent på 40. Dette må betegnes som mindre tilfredsstillende. I undersøgelsen fra 2000 var nettobesvarelsesprocenten 58. For de frasorterede spørgeskemaer gælder, at 234 besvarelser blev frasorteret på grund af uoverensstemmelser mellem de indkomne besvarelser og BBRs registrering af ejendommens ejerforholdskode. Der indkom således besvarelser fra bl.a. almene boligafdelinger, private andelsboligforeninger og ejerlejligheder, selvom de var registreret som private udlejningsejen-

domme i BBR. Herudover blev 55 besvarelser frasorteret, primært fordi spørgeskemaerne var mangelfuldt udfyldt.

Spørgeskemaundersøgelsen er baseret på besvarelser fra 901 ejendomme med 21.069 boliger i 96 kommuner. Dette svarer til, at de indkomne besvarelser omfatter 10 pct. af den samlede bestand af ejendomme og 12 pct. af den samlede bestand af boliger. Antallet af besvarelser, der omfatter boliger udlejet efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven, repræsenterer 189 ejendomme og 1.735 boliger. Heraf er oplysninger, der omfatter omkostningsbestemt husleje og 5.2-husleje, baseret på besvarelser fra 137 ejendomme. Undersøgelsens huslejberegninger er baseret på lejemaal med følgende huslejestørrelser: Omkostningsbestemte huslejer udgør mellem 250 og 1.500 kr. pr. m², mens der for 5.2-huslejer er tale om 300 og 2.000 kr. pr. m².

Blandt de indkomne besvarelser forekommer der en mindre overrepræsentation af yngre ejendomme, mens ældre ejendomme til gengæld er underrepræsenterede. Blandt de frasorterede besvarelser viser det sig, at de yngre ejendomme er overrepræsenterede, mens de ældre ejendomme er underrepræsenterede. De brugbare besvarelser viser sig bl.a. på den baggrund at være afbalancerede i forhold til vægtingen i de udsendte spørgeskemaer, og ingen strata er skævt repræsenterede. De brugbare besvarelser er således repræsentative for hele populationen af private udlejningsejendomme i regulerede kommuner. Det skal dog pointeres, at antallet af besvarelser, der vedrører 5.2-boliger, giver anledning til at tage forbehold for dele af undersøgelsens resultater.

I lighed med den tilsvarende spørgeskemaundersøgelse om anvendelsen af § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven i 2000 er følgende kriterier anvendt for at afgrænse de private udlejningsboliger, som er interessante i forbindelse med denne undersøgelse:

- Boligen er beboet af en lejer.
- Boligen er en del af en ejendom med flere end 7 boliger.
- Der er tale om en egentlig bolig (BBR kode F308=1).
- Boligen er beliggende i en bygning opført før 1992, som enten en etageboligbebyggelse, række-, kæde- eller dobbelthus.
- Boligen er del af en ejendom, som er ejet af én af følgende: Privatperson, i/s, a/s, aps, andet selskab eller forening.
- Boligen er del af en ejendom, som også kan være ejet af stat, amt eller kommune, hvis bygningens opførelsesår er før 1980.

For afsnit 3 gælder, at tallene før tabel 1 er opregnede, mens afsnittets øvrige tal er baseret på undersøgelsens faktiske resultater. For afsnit 3 gælder, at huslejeoplysningerne er beregnet på baggrund af geografisk vægtede gennemsnit. Herudover er tallene i de efterfølgende afsnit baseret på undersøgelsens faktiske resultater.

Antallet af 5.2-boliger er estimeret til at udgøre 17-20.000 boliger på landsbasis. Dette antal er fremkommet på basis af en opregning af spørgeskemaundersøgelsens besvarelser om antallet af 5.2-boliger.

Bilag 2

Undersøgelse af brugen af § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven

(Skemaet kan også udfyldes og indsendes via Internettet. Skemaet ligger på adressen sm.social.dk/bolig/.

Adgangskoden er ejendommens BBR nummer. Hvis De har mulighed for besvarelse via Internettet, opfordres De til at benytte denne mulighed, da bearbejdningen af data herved lettes)

Bedes udfyldt med: Administrators eller ejers navn Ejendommens beliggenhed	(forudfyldes)	Besvarelser fordelt på ejendomme, lejemål og gennemsnitlige husleje mv. er angivet i de grå bokse nedenfor.
Undersøgelsesløbenummer	(forudfyldes)	

1. Hvor mange beboelseslejemål er der i ejendommen?

Antal

21.069
lejemål

(Der ses bort fra boliger med fri lejefastsættelse jf. boligreguleringslovens § 15 a, dvs. nyindrettede taglejligheder eller tagboliger i nypåbyggede tagetager samt omdannede erhvervslejemål.)

2. Hvor mange af disse beboelseslejemål har fået ny lejer i løbet af 2005?

Antal

3.576
lejemål

3. Hvor mange af ejendommens lejemål er pr. 1. januar 2006 udlejet med leje fastsat efter det lejedes værdi jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (gennemgribende moderniserede lejemål)?

Antal

1.735
lejemål

(Se evt. vejledningen med henblik på forklaring på § 5, stk. 2)

4. Hvor mange af ejendommens beboelseslejemål er gennemgribende moderniserede, men vil først blive udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 ved nuværende lejers fraflytning?

Antal

237
lejemål

5. Udføres der forbedringer i de øvrige lejemål, som ikke er et led i moderniseringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2?

JA

NEJ

381
lejemål

509
lejemål

6. Indhentes huslejenævnets forhåndsgodkendelse før igangsætning af moderniseringer?

JA

NEJ

50
lejemål

810
lejemål

7. **Besvares kun, hvis der er svaret 0 i både spørgsmål 3 og 4:**
Er der konkrete planer om at gå i gang med gennemgribende moderniseringer jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2?

JA

NEJ

44
lejemål

591
lejemål

Hvis der i ejendommen er lejemål udlejet efter § 5, stk. 2 jf. besvarelse af spørgsmål 3, bedes spørgsmål 8 og 9 besvaret.

8. Areal, leje og moderniseringsomkostninger for beboelseslejemål med leje efter § 5, stk. 2 bedes oplyst. (Ved mere end 10 lejemål gives kun oplysninger for de seneste 10 lejemål udlejet efter § 5, stk. 2).

Lejemål efter § 5, stk. 2	Areal (m ²)	Månedlig leje pr. 1. januar 2006 (kr.) (eksklusiv varme- og antennebidrag)	Hvornår er den nuværende lejer flyttet ind (årstal)	Moderniseringsomkostninger for lejemålet (i forbindelse med § 5, stk. 2)
1.	860 kr. pr m ² i gennemsnit pr. lejemål			4.080 kr. pr m ² i gennemsnit pr. lejemål
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				

9. Den gennemsnitlige årlige leje pr. m² i de beboelseslejemål i ejendommen, der pr. 1. januar 2006 har omkostningsbestemt leje? 506 kr. pr m² i gennemsnit pr. lejemål kr./m².

10. Har De før modtagelse af dette spørgeskema kendt reglerne om adgangen til at fastsætte lejen efter det lejedes værdi efter en gennemgribende modernisering?

Hvis svaret i 10. er ja, bedes De besvare 11.

JA NEJ

729
ejendomme

149
ejendomme

Side 2

11. Har De fået foretaget en økonomisk kalkule over rentabiliteten ved modernisering af lejemål med henblik på udlejning efter § 5, stk. 2? JA / NEJ

228
ejendomme

509
ejendomme

12. Hvis JA i 11, er moderniseringen rentabel? JA / NEJ

152
ejendomme

74
ejendomme

13. Hvis NEJ i 11, har De overvejet at få foretaget en økonomisk kalkule over rentabiliteten ved modernisering af lejemål med henblik på udlejning efter § 5, stk. 2? JA / NEJ

92
ejendomme

397
ejendomme

14. Oplysninger om ejendommens administrator og underskrift.

Ejendommen administreres af ejer?

JA NEJ

Hvor mange lejligheder administrerer ejer/administrator?

Antal:

Kontaktperson: _____

Adresse: _____
(Hvis forskellig fra adressen på folgebrevet)

Telefon: _____ email: _____

Underskrift: _____
(Ikke nødvendig ved elektronisk udfyldelse)

Skemaet bedes indsendt til Socialministeriet, Holmens Kanal 22, 1060 København K senest den 31. maj 2006

Eventuelle spørgsmål til skemaet kan rettes til Ole Kjærgaard, Socialministeriet, tlf. 33 92 93 24 eller e-mail: okj@sm.dk

Vejledning til skema vedrørende brugen af § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven

Skemaet bedes udfyldt af den person (ejer, ejendomsadministrator eller lignende), der er ansvarlig for administrationen af ejendommen.

Spørgeskema kan også besvares elektronisk via Internettet på adressen sm.social.dk/bolig/. Brugernavn og adgangskode til udfyldelse af spørgeskemaet er undersøgelsesløbenummeret anført på skemaets første side.

Undersøgelsen vedrører alene huslejeafmålingen i regulerede ejendomme, der pr. 1. januar 1995 bestod af 7 boliger eller derover. Skemaet vedrører således **ikke** ejendomme, hvor huslejeafmålingen sker efter de særlige regler for småejendomme i kapitel IV A i boligreguleringsloven.

Ejendommen er udvalgt til spørgeskemaundersøgelsen på grundlag af en stikprøve udtaget af Bygge- og Boligregistret (BBR). Registrats oplysninger kan være mangelfulde. Hvis Deres ejendom ikke er omfattet af ovenstående definition, bedes de returnere skemaet med angivelse af begrundelsen (fx andelsboligforening, færre end 7 lejligheder osv.).

Spørgsmål 1

Det oplyses, hvor mange af ejendommens beboelseslejemål, der er omfattet af boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt husleje. Der medtages således ikke lejligheder med fri leje efter boligreguleringslovens § 15 a, dvs. nyindrettede taglejligheder eller tagboliger i nypåbyggede tagetager samt omdannede erhvervslejemål.

Spørgsmål 2

Det oplyses, hvor mange af lejlighederne anført i felt 1, der er genudlejet (dvs. har fået ny lejer) i løbet af 2005. Genudlejninger i 2006 medtages ikke.

Spørgsmål 3

I feltet anføres det antal lejligheder, der efter en gennemgribende modernisering er genudlejet med en husleje fastsat efter det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Vær opmærksom på følgende: I loven bruges udtrykket "gennemgribende forbedret", men i daglig tale er det mere almindeligt at sige "moderniseret" eller "gennemgribende moderniseret". I dette skema bruges "gennemgribende moderniseret" for forbedringer, som opfylder boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Efter denne bestemmelse anses et lejemål for gennemgribende moderniseret, hvis forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi og forbedringsudgiften enten overstiger 1.799 kr. pr m² eller et samlet beløb på 205.818 kr. for det enkelte lejemål (2005-niveau). Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år.

Spørgsmål 4

I feltet anføres hvor mange beboelseslejemål i ejendommen der er gennemgribende moderniserede, men venter på at blive udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Spørgsmål 5

Det oplyses, om der udføres forbedringer, som ikke imødekommer kravene til ”gennemgribende moderniseringer” efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, men forbedringer som har givet anledning til en lejeforhøjelse efter boligreguleringslovens § 27 (§ 58 i lejeloven).

Spørgsmål 6

Ifølge boligreguleringslovens § 25 a, stk. 2, kan udlejer indhente huslejenævnets forhåndsgodkendelse af moderniseringen. Det bedes oplyst, om man benytter sig af denne mulighed inden igangsætning af arbejderne.

Spørgsmål 7

Hvis ingen af ejendommens lejemål er moderniserede, bedes det oplyst, om der er konkrete planer om at gå i gang med moderniseringer (fx byggetegninger, projekteringer eller lign.).

Spørgsmål 8

I første kolonne anføres lejlighedens bruttoetageareal.

I anden kolonne anføres den aftalte leje, opgjort som den månedlige leje i hele kroner pr. 1. januar 2006. Varme- og antennebidrag medregnes ikke.

I tredje kolonne anføres årstallet for seneste udlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, også i tilfælde hvor årstallet er sammenfaldende med første udlejning.

I fjerde kolonne anføres den samlede moderniseringsudgift for lejemålet, således som udlejer har opgjort den.

Spørgsmål 9

Den gennemsnitlige årlige m²-leje for de lejligheder, der er udlejet efter boligreguleringslovens bestemmelser om omkostningsbestemt husleje, beregnes og anføres i dette felt. Varme- og antennebidrag medregnes ikke.

Spørgsmål 10

I feltet anføres, om De har kendt boligreguleringslovens § 5, stk. 2, før modtagelse af dette skema. Hvis De kan svare ja til spørgsmålet, bedes spørgsmål 11 også besvaret.

Spørgsmål 11 - 13

Hvis De har svaret ja i spørgsmål 10, bedes De besvare spørgsmål 11 og eventuelt 12 eller 13, hvis relevant.

Spørgsmål 14

De bedes oplyse, om ejer også er administrator af ejendommen, eller administrationen er lagt ud til en ejendomsadministrator. Endvidere bedes de oplyse, hvor mange lejligheder administrator er ansvarlig for.

Kontaktperson, telefonnummer og evt. adresse og e-mail anføres, og skemaet underskrives af den person, der er ansvarlig for oplysningerne. Ved elektronisk udfyldelse er underskrift ikke nødvendig.