

økonomisk artikel

Nødvendige moderniseringer af private lejeboliger

Det kan kun i en vis udstrækning betale sig for private udlejere at modernisere private lejeboliger på grund af huslejereguleringen. Det viser Ejendomsforeningen Danmarks analyse af en ny undersøgelse

FORFATTER MORTEN MAROTT LARSEN

Velfærdsministeriet har i samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark og Jydske Grundejerforeninger gennemført en spørgeskemaundersøgelse vedrørende § 5 stk. 2 i boligreguleringsloven, der omhandler gennemgribende modernisering af private lejeboliger. Med boligreguleringsloven § 5 stk. 2 kan udlejer ved genudlejning modernisere en privat lejebolig, så boligen kan blive tidssvarende og attraktiv

Undersøgelsen viser, at 10-12.000 private lejeboliger er blevet gennemgribende moderniseret i perioden 2000 til 2006. Det samlede investeringsomfang er i perioden 2000-2006 mellem 3 og 4 mia. kr. I alt anslås der medio 2006 at være 17-20.000 § 5 stk. 2 boliger. Endvidere viser undersøgelsen, at der i gennemsnit er sket en stigning på 354 kr. pr. kvadratmeter i de gennemgribende moderniserede lejeboliger. Det skal naturligvis ses i sammenhæng med, at udlejer i gennemsnit har brugt 4.080 kr. pr. kvadratmeter for at gøre lejligheden mere attraktiv for nye lejere.

Det svarer til, at udlejer i gennemsnit tjener sin investering hjem efter 16 år med et lavt afkastkrav på 5 procent. Afkastet skal være med til at dække finansieringsomkostninger og en risiko for, at lejer misligholder moderniseringen. Med det lave afkast vil det i en del tilfælde bedre kunne betale sig at sætte pengene i banken end at modernisere private lejeboliger.

Alligevel er det glædeligt, at private lejeboliger fortsat bliver moderniseret. Alternativet kunne være, at vi alle sammen igen skulle være med til at betale milliarder af kroner for

modernisering af lejligheder gennem mere offentlig byfornyelse. Det havde den daværende regering i 1996 indset, og de gjorde det derfor muligt via § 5 stk. 2 i boligreguleringsloven, at private udlejere kunne gennemgribende modernisere en lejlighed ved fraflytning af lejer. Dermed sikrede man en modernisering af de private lejeboliger via private investeringer. Det er værd at lægge mærke til, at lejen i private lejeboliger, som er gennemgribende moderniseret mange steder, stadig ligger et godt stykke under markedslejeniveauet.

Den samlede bestand af private udlejningsboliger i store ejendomme opført før 1992 opgør Velfærdsministeriet til 177.000. Undersøgelsen viser endvidere, at andelen af gennemgribende moderniserede lejeboliger udgør 9,8 procent af bestanden i de regulerede kommuner. I København og på Frederiksberg er det 8,0 procent, mens der i Århus, Odense og Aalborg er 13,8 procent lejeboliger, som er gennemgribende moderniseret. Den lavere andel i København og Frederiksberg kan hænges sammen med, at der er færre, som flytter fra sin billige private lejebolig i København og på Frederiksberg.

Men den gennemgribende modernisering kan betale sig for udlejere med en lang investeringshorisont, som det kan ses i tabellen. Hvis man antager, at den gennemgribende modernisering har en levetid på 20 år, vil udlejer i gennemsnit kun have 6,6 procent i afkast på sin investering, som vel at mærke er for finansieringsomkostninger og risikoen ved, at moderniseringen skades af lejer. I København og på Frederiksberg er den gennemsnitlige moderniseringsomkostning på 4.093 kr. per kvm., hvilket svarer til omkring 330.000 kr. for en gennemsnitsbolig på 81 kvm. En gen-

nemsnitsbolig på 81 kvm. i København og på Frederiksberg, der er gennemgribende moderniseret, koster ca. 6.350 kr. i leje per måned, mens en gammel utidssvarende udlejningsbolig uden gennemgribende modernisering koster ca. 3.450 kr. i husleje per måned. Lejen er opgjort for boligsikring.

I resten af hovedstadsområdet er moderniseringsomkostningerne lidt større, 4.614 kr. per kvm., mens moderniseringsomkostningerne i Århus, Odense og Aalborg er 4.044 kr. per kvm. I kommuner under 100.000 indbyggere ser det ud til, at gennemsnitsinvesteringen dårligt kan betale sig. Det kan være, fordi det ikke er muligt for udlejer at udleje den gennemgribende moderniserede lejebolig til den tilladte pris, og derfor må udleje til en lavere leje.

Hvis det forsat ønskes, at private lejeboliger skal moderniseres som alle andre boligtyper, er det nødvendigt, at der forsat er mulighed for udlejer for gennemgribende at renovere private udlejningsboliger efter § 5 stk. 2. I hvert fald så længe politikerne forsat ønsker, at private lejeboliger skal være underkastet en stram dansk boligregulering. Hvis det private lejeboligmarked var mere frit, ville moderniseringerne automatisk foretages optimalt på markedsvilkår. Indtil da kan vi trøste os med, at private lejeboliger i en vis udstrækning kan moderniseres for private investeringer, og vi kan bruge offentlige ressourcer på for eksempel sygehuse, uddannelser og at forsøge de allersvageste stillede i samfundet i stedet for på offentlig byfornyelse. ■

mml@ejendomsforeningen.dk

Betydningen af gennemgribende modernisering i private lejeboliger

| Kommune-gruppe | Antal år før udlejers investering er tjent hjem ¹⁾ | Udlejers afkast ved 20 års levetid på moderniseringen | Moderniseringsomkostning | Forskel på § 5 stk. 2 og omkostningsbestemt husleje | § 5 stk. 2 husleje | Omkostningsbestemt husleje | Velfærdsministeriets huslejeregister ³⁾ |
|-----------------------------|---|---|--------------------------|---|--------------------|----------------------------|--|
| | Antal år | % | Gennemsnit (kr./kvm) | | | | |
| København og Frederiksberg | 12 | 9,1 | 4.093 | 430 | 941 | 511 | 605 |
| Resten af hovedstadsområdet | 14 | 8,0 | 4.615 | 445 | 926 | 481 | 659 |
| Århus, Odense og Aalborg | 26 | 3,6 | 4.044 | 270 | 772 | 502 | 723 |
| Under 100.000 indbyggere | ∞ ²⁾ | negativ | 4.098 | 88 | 593 | 505 | 623 |
| I alt | 16 | 6,6 | 4.080 | 354 | 860 | 506 | 617 |

Kilde: Velfærdsministeriet og egne beregninger.

Anm. 1) Antal år før investeringen er tjent hjem er beregnet med gennemsnitstal for de enkelte kommunegrupper. Udlejer foretager en modernisering i år 0 med et afkastkrav på 5 %. Det er antaget, at fra og med år 0 modtager udlejer forskellen på § 5 stk. 2 lejen og den omkostningsbestemte husleje som afkast på sin

investering. 2) I kommuner under 100.000 indbyggere vil udlejer med uendelig tidshorizont og med et afkastkrav på cirka 2 % få tjent udgifterne til moderniseringsomkostningerne hjem. Med et højere afkastkrav giver investeringen negativt afkast. 3) Velfærdsministeriets huslejeregister for regulerede kommuner i ejendomme opført før 1992.

TRAPPERENOVERING



MALER

MURER

GULV

ELEKTRIKER

TØMRER

BLIKKENSLAGER

VINDUER - FACADER - TRAPPER

Vi kan påtage os alle opgaver i din ejendom.

PETER MALER A/S

Godthåbsvænget 14 A

2000 Frederiksberg

Tlf. 38 10 32 80

www.peter-maler.dk



ERHVERVSMÆGLERNE

Småhus-ejendom

Med kik til Peblinge Søen - København N



Sag 107511. Charmende småhus-ejendom, med kik til Peblinge Søen, udbydes til salg.

Indeholder 4 lejligheder på her 142 kvm., 1 lejlighed på 130 kvm. og 1 lejlighed på 82.kvm.. Alle 6 indrettet med bad og toilet.

Oprindelig skifertagbelægning, hvilken belægning skal påregnes udskiftet. Vinduer udgør ældre trærammer med enkeltlags glas.

Hyggeligt, fælles gårdanlæg.

Yderligere oplysninger:

Lundsgaard / Johansen

Stats.aut. ejendomsmæglere og valuarer MDE

Toldbodgade 55, 1253 København K

Tlf. 33 14 16 11 Fax 33 32 20 42

E-mail: lj@lundsgaard-johansen.dk

www: lundsgaard-johansen.dk