

## DET TALTE ORD GÆLDER

### Samrådsspørgsmål I

Hvordan vil ministeren sikre, at almindelige danskere ikke afskæres fra det private lejeboligmarked i de større byer, når tendensen er at færre og færre boliger reguleres med omkostningsbestemt husleje?

### Svar:

Jeg går ud fra, at spørgsmålet er stillet under inspiration af de artikler om den danske lejeboligsektor, som Politiken bragte den 31. januar og den 1. februar 2011, og som er omtalt i spørgsmål K og L.

Som det er spørgeren bekendt, har jeg skriftligt besvaret en række spørgsmål fra udvalget – nemlig spørgsmål 71-76, alm. del, fra 3. februar 2011 – som tillige udspringer af de nævnte artikler i Politiken.

Af mit svar på spørgsmål 76 fremgår, at bestanden af lejeboliger med direkte eller indirekte omkostningsbestemt husleje fra 2000 til 2010 steg fra 346.000 til 364.300. Det er således ikke korrekt, at der i denne periode er en tendens til, at færre og færre boliger reguleres efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Den forkerte antagelse om, at de omkostningsbestemte lejeboliger forsvinder, beror på oplysningerne i de nævnte artikler i Politiken.

Desværre er disse oplysninger forkerte, da antallet af lejeboliger med omkostningsbestemt husleje er opgjort på en forkert måde. Fejlen opstår især ved, at det i opgørelsen er antaget, at boliger i de såkaldte småejendomme ikke har omkostningsbestemt husleje. Det har de, men til forskel fra de store ejendomme fastsættes huslejen ved en sammenligning med sammenlignelige boliger i store ejendomme med omkostningsbestemt husleje. Formålet med de særlige regler for småejendomme er alene at lempe administrationen af disse ejendomme.

Vi taler her om mellem 1/3 og 1/2 af alle lejeboligerne, og undtager man dem fra gruppen af lejeboliger med omkostningsbestemt husleje, er det klart, at det

ser dramatisk ud, men det er ikke en afgrænsning, som er i overensstemmelse med den gældende lejelovgivning.

Tvært imod er der som tidligere nævnt i realiteten tale om en stigning i antallet af lejeboliger med omkostningsbestemt husleje på godt 18.000, mens den private udlejningssektor samlet er øget med godt 53.000 boliger.

**Spørgsmål J**

Vil ministeren redegøre for, om ministeren har skiftet holdning til huslejereguleringen, idet ministeren tidligere mente, at huslejereguleringen var en gavnlig ordning og nu giver udtryk for, at det ikke er et problem, at flere og flere lejeboliger ikke reguleres i henhold til den omkostningsbaserede husleje?

**Svar:**

Her kunne jeg i princippet nøjes med at henvise til det, jeg netop har svaret på spørgsmål I, nemlig at præmissen for spørgsmålet ikke svarer til virkeligheden. Jeg vil nu alligevel godt knytte nogle kommentarer til det rejste spørgsmål.

Jeg har hverken sagt eller givet udtryk for, at det ikke er et problem, at flere og flere lejeboliger undtages fra den omkostningsbaserede husleje. Det er alt for unuanceret at se på det på den måde. Det, jeg har sagt, er, at en bevægelse imod mindre regulering for visse boligerters vedkommende er udtryk for, at der sker gennemgribende modernisering af boligertne. Det ser jeg ingen problemer i – tvært imod, det ser jeg faktisk som en rigtig god udvikling. Det er i alles interesse, at der løbende sker en modernisering af lejeboligertne, så de i højere grad lever op til en nutidig standard.

Og lad mig så, når vi er ved den særlige ordning i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, slå fast, at myten om, at man blot kan udskifte et siddebadekar med en bruseniche for at kunne opkræve en tårnhøj helt fri markedsleje simpelthen er fuldstændig forkert.

Der kræves helt anderledes store investeringer i den gennemgribende modernisering for at kunne anvende ordningen. Og når man har opfyldt disse investeringskrav, er der ikke frit slag med hensyn til huslejens størrelse. Den fastsættes efter det lejedes værdi og ikke markedslejen, og er dette ikke overholdt, kan huslejenævnet efterfølgende nedsætte lejen. Hvis der var tale om markedsleje ville nævnet ikke efterfølgende kunne ændre den aftalte husleje.

Det er også vigtigt at huske, at ordningen kun kan anvendes ved genudlejning, og den kan således ikke bruges i et eksisterende lejeforhold. Den efterfølgen-

de lejeregulering i lejeperioden sker efter reglerne om omkostningsbestemt husleje fuldstændig som i andre lejeboliger med omkostningsbestemt husleje.

Det var jo bl. a. med Socialdemokraternes og SF's stemmer ordningen i sin tid blev indført. Ja, den blev ligefrem indført med et forslag, stillet af en socialdemokratisk boligminister. Det var faktisk ikke så dumt. Det har jo vist sig, at der grundlæggende er tale om en fornuftig ordning.

Afsluttende skal jeg til de sammenligninger, Politiken har lavet om huslejen i forskellige lejemål, bemærke, at det jo ikke er helt ligegyldigt, hvad man sammenligner. Det er forholdsvis klart, at en sammenligning mellem en legetøjsbil og en BMW 5 nok ikke falder ud til legetøjsbilens fordel på ret mange dimensioner – hvis vi ser bort fra benzinforsbruget!

Det burde være lige så klart, at en topmoderniseret bolig naturligvis har en højere leje end en nedslidt bolig uden moderne faciliteter. Det kan ikke nytte noget, at man sammenligner to lige store lejeboliger og undrer sig over, at der er forskel i huslejen. Det må nødvendigvis være sådan, at en markant bedre bolig har en markant højere husleje.

**Spørgsmål K**

Vil ministeren redegøre for, om ministeren er enig med forskningschefen for CEPOS Henrik Christoffersen i, at huslejereguleringen afskaffer sig selv, sådan som han udtalte til Politiken d. 31. januar?

**Svar:**

Nu skal man jo passe på med at spå – især om fremtiden. Men som jeg ser det, er der ingen tegn på, at huslejereguleringen er i færd med at afskaffe sig selv. Tvært imod kan vi se en tilgang til den del af lejeboligmassen, som er under huslejeregulering.

Det er ikke ensbetydende med, at der ikke sker bevægelser i sektoren og indbyrdes forskydninger imellem forskellige segmenter. Det ser jeg som et sundt tegn på, at sektoren lever og er i løbende tilpasning til det omgivende samfund og de krav, der stilles herfra.

Men at beskrive en beskeden bevægelse hen imod en lidt lempeligere leje-  
fastsættelse - som anvendelsen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er udtryk for – som om huslejereguleringen synger på sidste vers, er langt fra et retvisende billede af forholdene.

Jeg kan derfor slet ikke genkende den beskrivelse af forholdene på lejeboligmarkedet, som fremgår af Politikens artikel fra den 31. januar.

**Spørgsmål L**

Vil ministeren redegøre for, om ministeren finder, at det i fremtiden udelukkende skal være den almene boligsektor, der skal løfte ansvaret i forhold til at tilbyde lejeboliger til en pris, der kan betales af almindelige danskere jf. ministerens udtalelser i Politiken d. 31. januar?

**Svar**

Spørgsmålet tager også her udgangspunkt i påstanden om, at huslejereguleringen generelt er under ophævelse.

Som jeg under de foregående spørgsmål har gjort rede for, er denne påstand ikke korrekt. Allerede af den grund må mit svar være nej.

Den private lejeboligsektor vil - som den allerede er i dag - også i fremtiden være en del af et varieret boligudbud med boliger i alle prisklasser og dermed også til husstande med almindelige indkomster.

Statens Byggeforskningsinstitut har i en undersøgelse fra 2007 belyst den private lejeboligsektors rolle på det danske boligmarked. Undersøgelsen giver et godt billede af forholdene i sektoren.

Af de mere overordnede resultater af undersøgelsen kan nævnes, at personer udenfor arbejdsmarkedet, herunder førtidspensionister, kontanthjælpsmodtagere, arbejdsløse og studerende, er overrepræsenteret i de private udlejningsboliger, der således yder et solidt og værdifuldt bidrag til løsning af de boligsociale opgaver.

Helt på linie med LLO kan jeg derfor konstatere, at der i dag i den private lejeboligsektor bor mange med små indkomster.

Noget overraskende viser undersøgelsen tillige, at mobiliteten i de private udlejningsboliger er meget høj. 27 % af de private udlejningsboliger fraflyttes årligt, hvilket er dobbelt så højt som det samlede gennemsnit. Det er med andre ord relativt let at få en privat udlejningsbolig, og derfor har sektoren også en meget stor betydning for personer, som står i akut behov for en bolig.

I lyset af påstanden om, at man skal "kende en der kender en" for at få en billig privat lejebolig, er det en overraskende oplysning. Det hænger måske sammen med, at påstanden nok kun er rigtig, når vi taler om et meget begrænset segment af meget attraktive, store, billige og velbeliggende private lejeboliger. Faktisk viser tal fra SBI, at kun 14 pct. af de private lejeboliger formidles via venner og bekendte.

Alt i alt kan jeg således glæde mig over, at den boligsociale opgave ikke bliver løst alene af den almene sektor, men at også den private lejeboligsektor bidrager hertil.