



Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

Dato: 13. maj 2011

MIK/ J.nr 2010-306

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 6. maj 2011 følger hermed socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 1 ad forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (salg af almene boliger, etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger m.v.)(L 186).

Spørgsmål nr. 1:

"Vil ministeren give eksempler på forventede overgangsperioder fra balanceleje til leje efter hhv. lejeloven og boligreguleringsloven, særligt i forhold til hvordan stigningstakten vil se ud samt længden af overgangsperiode."

Svar:

For at undgå pludselige lejestigninger for de lejere, der bor i en solgt almen ejendom på overdragelsestidspunktet, opretholdes den gældende balancelaje i en overgangsperiode, hvis balancelaje (inkl. eventuelle forbedringsforhøjelser) er lavere end den leje, der kan fastsættes efter lejelovens respektive boligreguleringslovens regler.

Det foreslås i lovforslaget, at den balancelaje, der var gældende på salgstidspunktet, reguleres med nettoprisindekset, indtil reguleringen bringer huslejen på niveau med den leje, der højst kan kræves efter lejelovens respektive boligreguleringslovens regler. Herefter beregnes lejen udelukkende efter lejelovens respektive boligreguleringslovens regler.

I tabel 1 er vist eksempler på den maksimale lejebetaling, der kan kræves af de lejere, der efter overtagelsen forbliver lejere i en solgt ejendom, og hvor balancelaje på overdragelsestidspunktet er lavere end den leje, der kan fastsættes efter lejelovens respektive boligreguleringslovens regler.

I eksemplet er balancelaje på overdragelsestidspunktet sat til 48.000 kr. i årlig leje pr. bolig, svarende til 4.000 kr. i månedlig leje. Den maksimale årlige leje fastsat efter lejelovgivningens regler er sat til 50.000 kr. i eksempel 1 og 60.000 kr. i eksempel 2.

Idet balancelejen er lavere end den maksimale private leje, fastholdes balancelejen som den leje, der gælder på overdragelsestidspunktet. Huslejen reguleres herefter med udviklingen i nettoprisindekset. I eksemplet er denne regulering fastsat til 1,8 pct. p.a., svarende til den forventede nettoprisudvikling anvendt i forbindelse med FL 2011. Udviklingen i den maksimale årlige leje fastsat efter lejelovgivningens regler er i eksemplet antaget at være 1 pct. p.a.

Tabel 1. Eksempler på årlige lejebetaling, der kan kræves af de tidligere almene lejere, der efter overdragelsen forbliver lejere i ejendommen

	Balanceleje (1,8 pct.)	Eksempel 1		Eksempel 2	
		Max. privat Leje (1,0 pct.)	Lejebetalingen	Max. privat Leje (1,0 pct.)	Lejebetalingen
Overdragelsestidspunkt	48.000	50.000	48.000	60.000	48.000
1 år	48.864	50.500	48.864	60.600	48.864
2 år	49.744	51.005	49.744	61.206	49.744
3 år	50.639	51.515	50.639	61.818	50.639
4 år	51.550	52.030	51.550	62.436	51.550
5 år	52.478	52.551	52.478	63.061	52.478
6 år	53.423	53.076	53.076	63.691	53.423
7 år	54.385	53.607	53.607	64.328	54.385
8 år	55.363	54.143	54.143	64.971	55.363
9 år	56.360	54.684	54.684	65.621	56.360
10 år	57.375	55.231	55.231	66.277	57.375

I *eksempel 1* overstiger den nettoprisregulerede balanceleje efter 5 år den beregnede maksimale leje fastsat efter lejelovens respektive boligreguleringslovens bestemmelser. Huslejen for de beboere, der efter overdragelsen forblev lejere i ejendommen, vil derfor i dette eksempel fra og med år 6 få samme leje som nye lejere, der flytter ind i den overdragne ejendom.

I *eksempel 2*, hvor huslejeforskellen på overdragelsestidspunktet er relativt stor – 1.000 kr. i månedlig husleje – vil den nettoprisregulerede balanceleje ikke overstige den beregnede maksimale leje fastsat efter lejelovens respektive boligreguleringslovens bestemmelser indenfor den viste 10 års periode.

I en del tilfælde hvor det enten gælder, at balancelejen på overdragelsestidspunktet er væsentligt lavere end de "private huslejer", eller at de private huslejer stiger i samme takt som – eller hurtigere end – nettoprisindekset, vil den nettoprisregulerede balanceleje blive opretholdt under hele lejemålet for den tidligere almene lejer, som bor i ejendommen.

Den gennemsnitlige botid for lejere, der bor i en almen bolig, er skønsmæssigt omkring 6 år.

Benedikte Kiær

/ Lise Nielsen