



BOLIGMINISTEREN

Boligudvalget
Folketinget

Dato 24. september 2020
J. nr. 2020-6947

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Boligudvalget har i brev af 28. august 2020 stillet mig følgende spørgsmål, (BOU alm. del), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Ole Birk Olesen (LA).

Spørgsmål nr. 202:

Vil ministeren oplyse, hvor mange udlejningsboliger, der udlejes efter reglerne om omkostningsbestemt husleje, og hvor mange der udlejes efter det lejedes værdi (i huslejeregulerede kommuner)?

Svar:

Jeg har indhentet svarbidrag fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, der oplyser følgende, som jeg kan henholde mig til:

"I ekspertgruppens rapport fra 2019 om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, fordeles de private udlejningsboliger efter, hvilket regelsæt der gælder for huslejefastsættelsen. I tabel 1 er resultaterne gengivet for de private udlejningsboliger, som er beliggende i de regulerede kommuner (509.900 egentlige boliger). Som det fremgår af ekspertgruppens rapport, er fordelingen på reguleringsprincip baseret på en række skøn.

Der er tre hovedprincipper for lejefastsættelsen i private udlejningsboliger. Disse er:

- Omkostningsbestemt leje,
- det lejedes værdi og
- fri leje (markedsleje).

I ejendomme med omkostningsbestemt leje udgør kapitalafkastet som hovedregel 7 pct. af den 15. almindelige vurdering fra april 1973. Dog kan kapitalafkastet i ejendomme opført i perioden 1964-1991 beregnes af forskellige grundlag og med højere afkastprocent. I tabellen er ejendommene med omkostningsbestemt leje derfor behandlet i to grupper, omkostningsbestemt leje I og II.

Det fremgår af tabellen, at 20 pct. af boligerne – svarende til 111.300 boliger – udlejes med omkostningsbestemt leje (I/II). Af disse ligger omkring to tredjedele – svarende til 74.600 boliger – i store ejendomme opført før 1964, dvs.



ejendomme, hvor fastsættelsen af kapitalafkastets størrelse følger lovens hovedregel (I).

Side 2/2

Tabel 1 Private udlejningsboliger (egentlige boliger) beliggende i regulerede kommuner fordelt efter de forskellige reguleringsformer, primo 2019

	Antal	Pct.
Omkostningsbestemt leje, i alt:	343.400	67,3
- Omkostningsbestemt leje I (større ejendomme opført før 1964)	74.600	14,6
- Omkostningsbestemt leje II (større ejendomme opført 1964-1991)	36.700	7,2
- "Det lejedes regulerede værdi" (småejendomme opført før 1992)	232.100	45,5
Det lejedes værdi, i alt:	60.500	11,9
- 5.2-lejemål	57.000	11,2
- 80:20-ejendomme	3.500	0,7
Fri leje/markedsleje, i alt:	105.900	20,8
Alle private udlejningsboliger i regulerede kommuner	509.900	100,0

Kilde: Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, (2019) s. 53

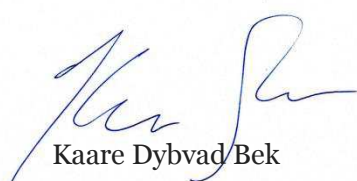
Småejendommene (højst 6 boliger), hvor lejen fastsættes efter det lejedes "regulerede" værdi, er med 232.100 boliger dobbelt så udbredt som førnævnte ejendomme med omkostningsbestemt leje (I/II). Lejefastsættelsen i disse ejendomme er tilsigtet at "skygge" udviklingen i den omkostningsbestemte leje, dvs., at lejen i småejendommene i praksis kan betragtes som omkostningsbestemt.

De omkostningsbestemte og de "næsten" omkostningsbestemte boliger (i alt 343.400 boliger) dækker altså ca. to tredjedele af private udlejningsboliger i de regulerede kommuner.

Derudover er der 60.500 boliger, hvor huslejen fastsættes efter princippet om det lejedes værdi. Det svarer til ca. 12 pct. af bestanden i de regulerede kommuner.

Endelig er der 105.900 boliger, hvor lejen fastsættes på frie markedsvilkår. Det svarer til ca. 21 pct. af de private udlejningsboliger i de regulerede kommuner".

Med venlig hilsen



Kaare Dybvad/Bek