



Folketingets Finansudvalg
Christiansborg

23. juni 2020

Svar på Finansudvalgets spørgsmål nr. 104 (Alm. del) af 15. januar 2020 stillet efter ønske fra Lars Boje Mathiesen (NB)

Spørgsmål

Vil ministeren skønne over virkningen på BNP, hvis der indføres mulighed for at fastsætte huslejen efter reglerne om markedsleje for alle boligtyper i alle kommuner?

Svar

Boligmarkedet dækker en række forskellige boligtyper, der grundlæggende kan opdeles i *ejerboliger*, *private udlejningsboliger*, *andelsboliger* og *almene boliger*. Der fastsættes ikke husleje for ejerboliger og andelsboliger, og en deregulering af huslejen i almene boliger er svær at adskille fra en de facto afskaffelse af almene boliger. Det forudsættes derfor, at der spørges til virkningerne af en overgang til markedsleje for boligtypen *private udlejningsboliger*.

Huslejen i private udlejningsboliger kan afhængigt af en række forhold fastsættes efter tre forskellige principper. Ejendomme fra før 1992 er i udgangspunktet reguleret således, at huslejen bestemmes ud fra *omkostningsbestemt leje*^{1,2}. Hvis disse ejendomme gennemgribende forbedres, kan huslejen fastsættes med udgangspunkt i princippet om *det lejedes værdi*³, hvis den private udlejningsbolig lever op til *boligreguleringslovens krav til § 5, stk. 2 forbedringer*. Huslejestigningen i forbindelse hermed kan være betydelig, jf. *Ekspertudvalgets rapport om § 5, stk. 2, (2020)*. Boliger fra efter 1991 er ikke underlagt huslejeregulering og huslejen er derfor markedsbestemt (*markedslejen*).

Den direkte effekt af at lade husleje, der er fastsat som omkostningsbestemt leje eller efter det lejedes værdi, overgå til markedsleje, er en øget husleje for de regulerede private udlejningsboliger. Stigningen i husleje fra omkostningsbestemt leje eller det lejedes værdi til markedsleje kaldes 'reguleringsgevinsten'. Denne 'gevinst' tilfalder i dag lejerer, i form af en lavere husleje, men vil tilfalde ejerne af udlejningsejendomme ved en overgang til markedsleje.

¹ Nogle kommuner er undtaget, hvorfor kommunens boliger fra før 1992 kan lejes ud efter det lejedes værdi.

² Omkostningsbestemt leje må dække udgifter til at drive ejendom, vedligeholdelse, afkast til udlejere og eventuelt forbedringstillæg.

³ Det lejedes værdi baseres på huslejen for lejemål af tilsvarende kvalitet og størrelse i samme kvarter.

Størrelsen af reguleringsgevinsten på langt sigt vil afhænge af, hvor mange private udlejningsboliger der løbende bliver gennemgribende forbedret. Dette skyldes, at huslejen efter gennemgribende forbedringer kan overgå til det lejedes værdi, der som oftest er tættere på markedslejen end den omkostningsbestemte leje. Denne effekt vil reducere reguleringsgevinsten over tid.

Den nyligt indgåede *Aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger* mellem regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet skønnes at begrænse udviklingen i antallet af lejemål, der bliver gennemgribende moderniseret. Det skal ses i lyset af, at der er indført en karenperiode for hvornår, huslejen kan stige efter en gennemgribende forbedring, da reguleringen før aftalen ikke i tilstrækkelig grad forhindrede investorer i at foretage gennemgribende forbedringer for at opnå kortsigede, hurtige gevinster. Karenperioden gælder for udlejerens ved ejerskifte af den udlejede bolig, således udlejerens først kan opkræve husleje efter §5, stk. 2. i nye §5, stk. 2-lejemål efter 5 år.

Den direkte effekt af en deregulering er en omfordeling af reguleringsgevinsten, hvilket kan påvirke BNP. Lejerne vil alt andet lige opleve, at en større del af deres indkomst går til husleje. Derfor vil deres forbrug af øvrige varer falde. Udlejerne vil på bekostning af lejerne omvendt alt andet lige opnå flere indtægter. Hermed øges afkastet på bygningsinvesteringer, herunder fx pensionsafkastet til danske pensionister, da pensionskasser ejer flere private udlejningsboliger.

Foruden den direkte effekt ved en deregulering af huslejen er der også en række afledte effekter, der påvirker økonomien, herunder BNP. Fx vil værdien af andelsboligerne (maksimalprisen) påvirkes, da den følger værdien af private udlejningsboliger. Eventuelle huslestigninger som følger af en deregulering af huslejerne for private udlejningsboliger kan derfor føre til en stigning i værdien af andelsboliger. Desuden kan værdien af andre boligtyper også påvirkes, da huslejeregulering skaber en ubalance mellem udbud og efterspørgsel, der kan smitte af på andre boligtyper. Dynamikken på boligmarkedet og arbejdsmarkedet kan også påvirkes af den ændrede regulering, da markedsbestemte huslejer kan indebære, at flere vil finde boliger, der passer bedre til deres behov og jobmuligheder. Statens provenu kan også påvirkes, herunder som følge af ændrede PAL-skattebetalinger og ændrede udgifter til individuel boligstøtte.

Afslutningsvist bemærkes det, at huslejereguleringen kan være med til at sikre, at lavindkomstgrupper får mulighed for at bosætte sig i flere forskellige områder, hvilket kan understøtte en varieret beboersammensætning. En deregulering vil gøre det svære for lavindkomstgrupper at få adgang til boligmarkedet, særligt i storbyer. For regeringen er det netop vigtigt, at alle skal have råd til at bo i de store byer, og vi ønsker byer med en varieret beboersammensætning for at sikre et stærkt fællesskab.

Med venlig hilsen

Nicolai Wammen
Finansminister