



Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

Holmens Kanal 22  
1060 København K  
Telefon 72 28 24 00

**Sagsnr.**  
2021 - 4430

Svar på spørgsmål fra Heidi Bank (V) stillet den 10. juni 2021.

**Doknr.**  
425316

**Spørgsmål nr. 258:**

**Dato**  
28-06-2021

”Vil ministeren kommentere artiklen ”Ejendom Danmark: Boligindgreb er måske skyld i 20 pct. værditab på boligudlejningsejendomme” bragt i Jyllands-Posten den 7. juni 2021, herunder besvare hvorvidt ministeren vurderer, at de tal, der præsenteres i artiklen, er retvisende? Og vil ministeren endvidere oplyse, hvorvidt et lignende prisfald også vurderes på andelsboligmarkedet?”

**Svar:**

Jeg har forelagt spørgsmålet for Bolig- og Planstyrelsen, der har oplyst følgende:

”EjendomDanmark har fremlagt tal for den seneste prisudvikling på udlejningsejendomme. Tallene er trukket fra Danmarks Statistiks Statistikbank (EJ5). EjendomDanmark mener, at tallene viser, at værditabet af 5.2-indgrebet har været større end det, som ministeriets beregninger viste.

EjendomDanmark vurderer, at forskellen i prisudviklingen mellem ejerlejligheder og boligudlejningsejendomme (ejendomme med 4 lejligheder eller derover) siden 1. kvartal 2019 kan tages som udtryk for, hvor meget 5.2-indgrebet har ført til af værditab for boligudlejningsejendomme.

EjendomDanmarks konklusion bygger således på en præmis om, at der er en tæt sammenhæng mellem udviklingen i priserne for ejerlejligheder og udlejningsejendomme. Denne præmis er styrelsen uenig i. Styrelsen finder ikke, at man kan konkludere at forskelle i prisudviklingen mellem de to typer af ejendomme, er et udtryk for 5.2-indgrebets virkning. Fx har priserne på ejerlejligheder været faldende i perioder, hvor priserne på udlejningsejendomme har været stigende. Op til Finanskrisen, i perioden fra 1. kvartal 2006 til 1. kvartal 2008, steg priserne på udlejningsejendomme med 12 pct., mens priserne på ejerlejligheder faldt med 5 pct.

Dernæst har der det seneste års tid – under Corona-krisen – været nogle ekstraordinære prisstigninger på ejerboligmarkedet. At der ikke har været den samme prisudvikling for udlejningsejendomme er ikke overraskende, da der ligger andre investeringsovervejelser bag denne type handler, herunder udviklingen i afkastet på alternative investeringer. Med hensyn til udlejningsejendomme kan den generelle usikkerhed, som Corona-krisen har affødt, dog have spillet ind.

Endelig er det væsentligt at være opmærksom på, at prisstatistikken for boligudlejningsejendomme er baseret på relativt få salg og kan være påvirket af, hvor handlerne er sket geografisk, og hvilke type af ejendomme som er handlet. På grund af en generel usikkerhed om et kommende 5.2-indgreb har der formentlig været relativt få salg af



ejendomme med potentiale for 5.2-forbedringer i 2019 og første halvdel af 2020, som udgør en stor del af den periode, som EjendomDanmark belyser. Prisstatistikken for udlejningsejendomme er derfor usikker, og bør ses over en længere periode.”

Jeg kan i det hele henholde mig til det af styrelsen anførte og mener af de ovennævnte grunde ikke, at der er tilstrækkeligt belæg for, at nå til de konklusioner, som EjendomDanmark har fremført.

Med venlig hilsen

**Kaare Dybvad Bek**