



Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon 72 28 24 00

Sagsnr.
2021 - 3845

Doknr.
413547

Dato
12-05-2021

Svar på spørgsmål fra Søren Egge Rasmussen (EL) stillet den 10. maj 2021.

B97 - Spørgsmål nr. 7:

”Vil ministeren i lyset af sin besvarelse af B 97 – spørgsmål 4 og på baggrund af analyser og øvrige data redegøre for eventuelle forskelle i huslejeniveauer mellem nyopførte almene boliger og nyopførte private udlejningsboliger, der er opført samtidig i tilknytning til samme bebyggelse, og vil ministeren endvidere redegøre for forklaringer på prisforskelle?”

Svar:

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

”Bolig- og Planstyrelsen har ikke foretaget analyser eller opgørelser af huslejeniveauer og eventuelle huslejeforskelle mellem nyopførte almene boliger og nyopførte private udlejningsboliger, der er opført samtidigt til samme bebyggelse.

Danmarks Almene Boliger (BL) udgav i marts 2021 en analyse ”Huslejeniveauer i almene boliger”, B 97 2020-21 bilag 1, hvori der gives eksempler på huslejer i blandede byggerier med almene og private udlejningsboliger.

Af analysen fremgår et eksempel på et nyopført byggeri på Pladehallen, Frederiks Brygge i København, som omfatter 36 blandede almene og private boliger. Forskellen i huslejen mellem almene og private udlejningsboliger ligger på mellem 1.000 og 5.000 kr. om måneden for små boliger (70 m²), og for store boliger (116 m²) udgør forskellen i huslejen mellem 1.700 og 8.500 kr. om måneden, jf. BL's analyse. I analysen ses der på yderligere 3 eksempler på huslejer i blandede byggerier i København (2 byggerier) og Odense (1 byggeri).

Der gøres opmærksom på, at ovennævnte analyse alene viser enkeltstående eksempler på huslejeforskelle mellem almene og private udlejningsboliger i et blandet byggeri. Tallene er derfor ikke nødvendigvis repræsentative, og huslejeforskellene skal derfor tolkes med forsigtighed. Antageligvis vil der f.eks. være stor geografisk variation i huslejeforskellene.

Det kan oplyses, at styrelsen netop har igangsat en undersøgelse om blandt andet huslejeniveauer og huslejeforskelle mellem nyopførte almene boliger og nyopførte private udlejningsboliger i nye byudviklingsområder med krav om op til 25 pct. almene boliger. Resultatet af undersøgelsen forventes at kunne oversendes til Indenrigs- og Boligudvalget i august 2021.

Med hensyn til forklaringer på prisforskelle mellem nyopførte almene boliger og nyopførte private udlejningsboliger kan det oplyses, at opførelsesomkostningerne for alme-



ne boliger er underlagt maksimalpriser og at nyopførte almene boliger lejefastsættes på baggrund af balancelajeprincippet og nyopførte private udlejningsboliger lejefastsættes efter reglerne om fri leje/markedsleje.

Balanceprincippet går ud på, at udgifter og indtægter i den enkelte boligafdeling skal balancere. Huslejen skal ikke alene dække driftsomkostningerne, herunder henlæggelser til vedligeholdelse, men også afdelingens (netto)kapitalomkostninger (låne- ydelse på realkreditlån til finansiering af oprindelig anskaffelsessum minus offentlig støtte). Nettokapitaludgifterne fastsættes som en andel af anskaffelsessummen (2,8 pct. for tilsagn fra d. 1. juli 2009).

For private udlejningsboliger opført efter 1991 kan lejer og udlejer frit aftale huslejen.

At private udlejningsboliger lejefastsættes på markedsvilkår kan – alt andet lige – medføre forskelle i huslejen i forhold til alment byggeri.

Hertil kommer prisforskelle afledt af forskelle i opførelsesomkostninger (dvs. kvalitetsforskelle) mellem alment og privat byggeri. Almene aktører er underlagt det bindende maksimumsbeløb, som bestemmer den øvre grænse for, hvor dyrt der må bygges. Maksimumsbeløbet er differentieret mht. geografi og boligstørrelse og fastsat særskilt for hhv. familie- og ungdomsboliger og ældreboliger.”

Med venlig hilsen

Kaare Dybvad Bek