



Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

Stormgade 2-6
1470 København K
Telefon 72 28 24 00

Sagsnr.
2022-2986

Svar på spørgsmål fra Ole Birk Olesen (LA) stillet den 30. maj 2022.

Doknr.
528037

Spørgsmål nr. 233:

”Vil ministeren redegøre for, hvor meget huslejen vil falde i forskellige typer af henholdsvis almennyttige boliger og private udlejningsboliger, som er underlagt omkostningsbestemt husleje, hvis grundskylden i Københavns Kommune sænkes fra de nuværende 34 promille til landsgennemsnittet på 26 promille, både i dag og efter 2024 hvor den nye ejendomsbeskatning er fuldt implementeret?”.

Dato
22-06-2022

Svar:

Jeg har indhentet svarbidrag fra Bolig- og Planstyrelsen, som oplyser følgende:

”En lavere grundskyldspromille og dermed lavere ejendomsskat, vil – alt andet lige – indebære lavere huslejer i både private udlejningsboliger med omkostningsbestemt leje og i almene boliger.

I lejemål, som er lejefastsat efter reglerne om *omkostningsbestemt leje*, beregnes huslejen i forhold til de driftsudgifter, som knytter sig til ejendommen. Typiske driftsudgifter er udgifter til skatter, afgifter, renholdelse, administration, forsikring og afsætning til ejendommens vedligeholdelse. Desuden kan udlejeren medregne et kapitalafkast. Der kan i huslejen også indgå et tillæg for udførte forbedringer. Udlejer har pligt til at nedsætte huslejen, hvis der sker et fald i de skatter og afgifter, som indgår i huslejen.

De almene lejeboliger er omfattet af den almene lejelov. Efter reglerne heri fastsættes den samlede husleje for boligerne i en afdeling, så der til enhver tid er dækning for afdelingens driftsudgifter. Det princip hedder *balancelejeprincippet*. Ved fald i skatter (grundskyld) vil huslejen dermed blive nedsat.

Det er ikke muligt at komme med et præcist skøn for, hvor meget huslejerne vil falde procentuelt, hvis grundskyldspromillen i Københavns Kommune nedsættes fra 34 promille til 26 promille. Det skyldes, at der i huslejen indgår ubekendte udgiftsposter såsom driftsudgifter og eventuelle forbedringer af det lejede.

Huslejeeffekten af en lavere grundskyldspromille illustreres i det følgende med et regneeksempel. Antag at en lejer i en beboelseejendom i dag betaler en ejendomsskat (grundskyld) på 6.000 kr. årligt over sin husleje. Dette niveau svarer nogenlunde til den gennemsnitlige ejendomsskat (grundskyld) pr. bolig i almene boliger, jf. boligafdelingernes regnskaber. Nedsættes grundskyldspromillen fra 34 til 26 vil grundskylden i eksemplet herefter udgøre ca. 4.600 kr. I regneeksemplet vil den



lavere grundskyldspromille dermed medføre et fald i huslejen på ca. 1.400 kr. om året.

Til sammenligning anslås den gennemsnitlige husleje for en *almen* familiebolig på 75 m² i Københavns Kommune at udgøre ca. 70.000 kr. (2021-priser) om året, hvorfor en nedsættelse af grundskylden i forhold til dette gennemsnit vil udgøre 2 pct. Den gennemsnitlige husleje for et lejemål med *omkostningsbestemt* leje kan med en vis usikkerhed anslås til ca. 61.000 kr. (2021-priser) om året for en bolig på 75 m². En nedsættelse på 1.400 kr. vil i dette tilfælde udgøre 2,3 pct.

Effekten af de nye ejendomsvurderinger (grundværdier) for udlejningsejendomme kendes ikke endnu. Men givet en ny ejendomsvurdering (grundværdi) vil en lavere grundskyld medføre, at huslejen vil falde med det beløb i kr., som den nye lavere grundskyld vil betyde. ”

Med venlig hilsen
Christian Rabjerg Madsen