



Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

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

Sagsnr.
2022 - 4440

Endeligt svar på spørgsmål fra Heidi Bank (V) stillet den 30. august 2022.

Doknr.
549464

Spørgsmål nr. 315:

”Vil ministeren oplyse de erhvervsøkonomiske konsekvenser forbundet med huslejereguleringsaftalen i kroner og øre?”

Dato
16-09-2022

Svar:

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

”Der henvises til lovforslaget, hvoraf det blandt andet fremgår:

Den politiske aftale om et midlertidigt loft over huslejestigninger forventes at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet. Lovforslaget indebærer således, at udlejere af private lejeboliger hvis husleje reguleres med nettoprisindekset maksimalt må hæve lejen med 4 pct. Der indføres dog en undtagelse, idet udlejer kan sætte huslejen op svarende til stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen, hvis udlejer kan dokumentere, at udgifterne knyttet til ejendommen er steget med mere end 4 pct., dog maksimalt hvad der svarer til stigningen i nettoprisindekset.

Det midlertidige loft over huslejestigninger gælder for regulering af huslejen efter udviklingen i nettoprisindekset for 2022 og 2023.

Det forventes, at det midlertidige huslejeloft betyder, at udlejerne vil tabe huslejeindtægter. I det følgende skønnes over disse tab. Det skal bemærkes, at beregningerne er forbundet med betydelig usikkerhed, blandt andet som følge af adfærdsmæssige virkninger af indgrebet.

Beregningerne er opsummeret i nedenstående tabel 1. Der tages udgangspunkt i en gennemsnitlig udlejningsbolig med fri leje efter lejelovens § 54 og en gennemsnitlig udlejningsbolig med leje fastsat efter lejelovens § 19, stk. 2. De bagvedliggende forudsætninger, som fremgår af tabellen, vedrører blandt andet huslejer, boligstørrelse, antal berørte boliger og antal år til lejernes fraflytning. I beregningerne tages der udgangspunkt i Finansministeriets seneste skøn for inflationen (jf. Økonomisk Redegørelse, august 2022). Det indebærer, at der forudsættes en gennemsnitlig stigning i nettopriserne på 8,6 pct. for året 2022, som vil have betydning for huslejerne i 2023. Videre forudsættes det, at inflationen vil være lavere end 4 pct. i 2023 (Finansministeriets skøn er 3,6 pct.), så huslejeloftet ikke vil have betydning for regulering af huslejerne for 2024.

Stigningen i nettoprisindekset er i meget høj grad drevet af stigninger i priserne på fødevarer og energi. Omkring 4 pct. point af nettoprisstigningen fra juli 2022 til juli 2023 skyldes således stigende priser på disse varegrupper. Priser på fødevarer har ikke



betydning for udgifterne knyttet til udlejningsejendommen, og lejerne betaler særskilt for el- og varmekonsum. Derfor vurderes det, at stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen i stort set alle private udlejningsejendomme vil være under 4 pct. På den baggrund forudsættes det, at undtagelsen for udlejer til at kræve en højere lejestigning end 4 pct. stort set ikke vil blive anvendt.

Tabel 1 viser, at udlejer *umiddelbart* (med de givne forudsætninger) i gennemsnit årligt taber huslejeindtægter i størrelsesordenen 6.000-7.000 kr. pr. bolig afhængigt af, om der er aftalt fri leje, eller lejen er fastsat efter § 19, stk. 2. På tværs af boliger vil der være stor spredning i huslejetabets størrelse.

Udlejernes samlede tab afhænger af, hvor lang tid der går, før lejeren fraflytter boliger. Det skyldes, at udlejer ved genudlejning kan udleje boligen til enten markedsleje eller det lejes værdi afhængigt af, hvilket huslejeregime boligen hører under. I beregningerne er der forudsat en resterende botid på henholdsvis 3 og 4 år afhængigt af husleje fastsættelsen, jf. tabel 1.

Tabel 1

Beregning af tabte huslejeindtægter for udlejere

	Boliger med ...	
	markedsleje	leje efter § 19, stk. 2
Antal lejeboliger	100.000 ¹⁾	60.000 ²⁾
Gns. m ² -leje	1.350 ²⁾	1.400 ²⁾
Gns. boligstørrelse, m ²	90 ³⁾	75 ³⁾
Årsleje pr. lejemål, kr.	121.500	105.000
Huslejestigning ved nettoprisstigning på 8,6 pct., kr. ⁴⁾	10.400	9.000
Umiddelbart årligt huslejetab pr bolig ved husleje loft på 4 pct. (inkl. depositum), kr.	7.000	6.000
Gns. resterende botid, år ⁵⁾	3	4
Umiddelbart tab for udlejer ift. regulering med nettoprisindeks, mia. kr.	2,1	1,4
Tab for udlejer ift. regulering med nettoprisindeks, hvis 25 pct. af udlejerne uden indgrebet havde valgt at regulere huslejen med 4 pct., mia. kr.	1,6	1,1

Anm.: ¹⁾ Private udlejningsboliger opført efter 1991, hvor lejer er flyttet ind efter 1. juli 2015

²⁾ Skøn baseret på Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, (2019)

³⁾ Anslået

⁴⁾ Baseret på FMs skøn for den gennemsnitlige stigning i nettopriserne i året 2022, jf. Økonomisk Redegørelse, august 2022

⁵⁾ Skøn baseret på halvdelen af hhv. den gennemsnitlige botid på 5,5 år i en privat udlejningsbolig opført efter 1991 og den gennemsnitlige botid på 8,8 år i en privat udlejningsbolig opført før 1992

Kilde: Bolig- og Planstyrelsens egne beregninger

Med de givne forudsætninger skønnes et loft over lejestigningerne på 4 pct. *umiddelbart* at give udlejerne et samlet huslejetab målt over alle år på i størrelsesordenen 3,5 mia. kr. (2,1 mia. kr. + 1,4 mia. kr.). Det forventes imidlertid, at en betydelig del af udlejerne – uden husleje loftet – ville vælge *ikke* at regulere deres husleje med nettoprisindekset. Grunden kan være, at udlejer vurderer, at der er for stor forskel mellem stigningen i udgifterne knyttet til ejendommen, og den stigning i huslejerne som reguleringen med det aktuelle nettoprisindeks tilsiger. En anden grund kan være, at huslejen efter en regulering med den høje stigning i nettoprisindekset vil overstige den fri leje, og potentielt medføre mange fraflytninger. På grund af relativ stor flyttehyppighed vil mange lejemål for nyligt være ”markedsprøvede”.



I tabel 1 er anført tabet for udlejer, hvis 25 pct. af udlejerne som svar på de meget høje stigninger i nettoprisindekset (og uden et lejeloft på 4 pct.) vælger ikke at følge nettoprisindekset. Det forudsættes, at udlejerne i dette tilfælde i stedet vælger at regulere huslejen med 4 pct.

På den baggrund skønnes det samlede tab af huslejeindtægter at udgøre i størrelsesordenen 2,7 mia. kr. (1,6 mia. kr. + 1,1 mia. kr.).

Udlejernes tab på 2,7 mia. kr. skal fordeles på i gennemsnit 3,5 år (gennemsnittet af 3 og 4 års restbotid). Omregnet til et års huslejetab svarer det til ca. 0,8 mia. kr. De 0,8 mia. kr. kan sammenholdes med udlejernes samlede huslejeindtægter fra de omfattede ca. 160.000 boliger på anslået ca. 18,5 mia. kr. Det svarer til mistede huslejeindtægter på godt 4 pct.

Det skal understreges, at udlejernes tab af husleje som nævnt er midlertidigt, idet genudlejning i gennemsnit finder sted efter 3,5 år, jf. ovenfor. Herudover skal det ses i lyset af, at der er en begrundet mistanke om, at de seneste stigninger i nettoprisindekset, rammer skævt i forhold til udviklingen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til udlejningsejendomme.

Idet der er tale om midlertidige indtægtstab for udlejerne vurderes forslaget ikke at have nævneværdig betydning for værdisætningen af de private udlejningsejendomme. Værdisætningen af disse ejendomme sker i høj grad på baggrund af ejendommens indtjeningsevne i fremtiden.

Der vil være begrænsede administrative omkostninger for de udlejere, som i enkelte tilfælde vælger at benytte undtagelsesbestemmelsen og kan dokumentere, at udgifterne knyttet til ejendommens drift er steget med mere end 4 pct.”

Med venlig hilsen
Christian Rabjerg Madsen