



Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

Dato: 25. februar 2011

MIK/ J.nr. 2011-970

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 3. februar 2011 følger hermed socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 73 (BOU Alm. del).

Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Thomas Jensen (S)

Spørgsmål nr. 73:

"For alle privat og offentligt ejede udlejede boliger bedes ministeren oplyse:

- a) Hvor mange udlejede boliger ligger i småhuse? Herunder bedes ministeren redegøre for udviklingen herfor i den senest mulige 10 års periode?
- b) Hvor mange udlejede boliger er udlejede ejerlejligheder? Herunder bedes ministeren redegøre for udviklingen herfor i den senest mulige 10 års periode?
- c) Hvor mange udlejede boliger udgøres af parcelhuse? Herunder bedes ministeren redegøre for udviklingen herfor i den senest mulige 10 års periode?
- d) Hvor mange udlejede boliger ligger i storhuse? Herunder bedes ministeren redegøre for udviklingen herfor i den senest mulige 10 års periode?
- e) Hvor mange udlejede boliger i storhuse anslår ministeren har en husleje fastsat efter det lejedes værdi? Hvor mange heraf er gennemgribende renoveret? Herunder bedes ministeren redegøre for udviklingen herfor i den senest mulige 10 års periode?
- f) Hvor mange udlejede boliger ligger i uregulerede kommuner? Hvordan er fordelingen her på storhuse og småhuse? Herunder bedes ministeren redegøre for udviklingen herfor i den senest mulige 10 års periode?
- g) Hvor mange udlejede boliger ligger i ejendomme, der er opført i perioden 1973 – 1991? Herunder bedes ministeren redegøre for udviklingen herfor i den senest mulige 10 års periode?
- h) Hvor mange udlejede boliger har en fri leje fordi de ligger i ejendomme ibrugtaget efter 1991? Herunder bedes ministeren redegøre for udviklingen herfor i den senest mulige 10 års periode?

- i) Hvor mange udlejede boliger er ejet af institutionelle investorer, dvs. pensionskasser og lignende? Herunder bedes ministeren redegøre for udviklingen herfor i den senest mulige 10 års periode?
- j) Hvor mange udlejede boliger ligger i ejendomme med mere end 20 lejemål? Herunder bedes ministeren redegøre for udviklingen herfor i den senest mulige 10 års periode?"

Svar:

Den private lejeboligbestand, som afgrænset i besvarelsen af spørgsmål nr. 71, er i tabel 1 fordelt efter ejendommens størrelse. Tabellen vedrører besvarelsen af underspørgsmålene a-d samt j.

Tabel 1. Antal boliger i private udlejningsejendomme, samt antal udlejede ejerlejligheder fordelt efter ejendommens størrelse pr. 1. januar 2000 og 2010

	2000	2010	Ændring 2000-2010
Udlejningsejendomme			
1 bolig i ejendommen	82.244	92.713	10.469
2 - 6 boliger i ejendommen	85.162	90.842	5.680
7 - 19 boliger i ejendommen	77.780	79.971	2.191
20 + boliger i ejendommen	129.036	105.947	-23.089
I alt antal boliger i udlejningsejendomme	374.222	369.473	-4.749
Udlejede ejerlejligheder			
1 udlejet bolig i ejendommen	2.337	2.645	308
2 - 6 udlejede boliger i ejendommen	13.725	19.417	5.692
7 - 19 udlejede boliger i ejendommen	18.040	29.466	11.426
20 + udlejede boliger i ejendommen	34.233	74.827	40.594
I alt antal udlejede ejerlejligheder	68.335	126.355	58.020
I alt privat udlejede			
1 bolig i ejendommen	84.581	95.358	10.777
2 - 6 boliger i ejendommen	98.887	110.259	11.372
7 - 19 boliger i ejendommen	95.820	109.437	13.617
20 + boliger i ejendommen	163.269	180.774	17.505
I alt antal boliger	442.557	495.828	53.271

Det fremgår af tabel 1, at antallet af boliger i private udlejningsejendomme (inkl. udlejede parcelhuse) i 2010 kan opgøres til godt 369.000 boliger. Heraf udgjorde boliger i småejendomme med 1-6 boliger knap 184.000 boliger. Heraf er knap 93.000 boliger eller godt halvdelen parcelhuse (ejendomme med 1 bolig). Antallet af boliger i egentlige udlejningsejendomme med mindst 7 boliger udgjorde i 2010 knap 186.000 boliger, hvoraf knap 106.000 boliger fandtes i ejendomme med 20 eller flere boliger.

Set i forhold til bestanden i 2000 er antallet af boliger i udlejningsejendomme med 1-6 boliger forøget med godt 16.000 boliger, hvoraf antallet af boliger med 1 bolig i ejendomme er forøget med godt 10.000 boliger. Antallet af

boliger i udlejningsejendomme med mindst 7 boliger er i forhold til 2000 reduceret med netto knap 21.000 boliger, fordelt på en forøgelse med godt 2.000 boliger i ejendomme med 7-19 boliger og en reduktion med godt 23.000 boliger i ejendomme med 20 eller flere boliger.

Den viste fordeling på småejendomme (1-6 boliger) og større ejendomme (mindst 7 boliger) er opgjort på baggrund af fordelingen i ejendommen på opgørelsestidspunktet (dvs. hhv. 2000 og 2010). Det bemærkes i den forbindelse, at afgørende for, om boligreguleringslovens regler om lejefastsættelse i småhuse finder anvendelse, er om der i de pågældende ejendomme var mindre end 7 boliger pr. 1. januar 1995.

Af tabel 1 fremgår, at antallet af udlejede ejerlejligheder udgjorde godt 126.000 boliger i 2010, samt at antallet er forøget med godt 58.000 i forhold til bestanden i 2000. Antallet af udlejede ejerlejligheder er i tabellen endvidere fordelt efter antal udlejede boliger i ejendommen.

Opgørelsen af udlejede ejerlejligheder omfatter dels lejeboliger i restejeendomme, dvs. den del af ejerlejlighedsopdelte ejendomme, der ikke har været solgt, og dels udlejede ejerlejligheder, der tidligere har været solgt som ejerlejlighed. I forhold til lejefastsættelsen ville det være hensigtsmæssigt, hvis opgørelsen var fordelt efter antallet af udlejede ejerlejligheder i en ejendom, som ejes af samme ejer, og at restejeendommene var fordelt på småejendomme og større ejendomme efter antallet af boliger i ejendommen pr. 1. januar 1995. Registreringerne i BBR muliggør ikke en sådan fordeling. Der er tale om modsatrettede effekter, men samlet vurderes det, at opgørelsesmetoden medfører, at antallet af udlejede ejerlejligheder i de såkaldte småejendomme undervurderes, og modsat at antallet af udlejede ejerlejligheder i større ejendomme overvurderes.

Antallet af udlejede ejerlejligheder i 2010 kan opgøres til henholdsvis godt 22.000 boliger i ejendomme med 1-6 udlejede boliger og godt 104.000 boliger i ejendomme med mindst 7 udlejede boliger. Heraf udgjorde udlejede ejerlejligheder i ejendomme med mindst 20 udlejede boliger knap 75.000 boliger jf. tabel 1.

I tabel 2 er vist antal boliger i private udlejningsejendomme og udlejede ejerlejligheder, fordelt efter reguleringsforhold i 2000 og 2010, jf. underspørgsmålene e og f.

Det ses i tabel 2, at antallet af boliger i private udlejningsejendomme samt udlejede ejerlejligheder i regulerede kommuner udgjorde godt 455.000 boliger i 2010, svarende til 92 pct. af den samlede private lejeboligbestand. Det ses endvidere, at antallet af udlejede boliger i regulerede kommuner er forøget med godt 80.000 boliger i forhold til i år 2000.

Det fremgår af tabel 2, at antallet af boliger i ejendomme med 7 eller flere boliger beliggende i regulerede kommuner i udlejningsejendomme udgjorde godt 177.000 boliger i 2010. En del af disse boliger, vil have en husleje fastsat efter det lejedes værdi, fordi de er udlejet efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven (genudlejning til det lejedes værdi efter gennemgribende forbedring), eller fordi mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 var anvendt til andet end beboelse (80/20-ejendomme).

Det skønnes på baggrund af rapporten "Anvendelse af § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven – resultater af en spørgeskemaundersøgelse stikprøveundersøgelse" (Velfærdsministeriet, februar 2009), at i størrelsesordenen 28.000 private udlejningsboliger i 2010 er udlejet efter § 5, stk. 2, samt at der i de seneste ti år har været en årlig tilgang på i størrelsesordenen 2.000 boliger.

Tabel 2. Antal boliger i udlejningsejendomme og udlejede ejerlejligheder fordelt efter reguleringsforhold og ejendommens størrelse (2000 og 2010)

	2000	2010	Ændring 2000-2010
Regulerede kommuner			
<i>Udlejningsejendomme:</i>			
1-6 boliger i ejendommen	118.720	157.342	38.622
7 + boliger i ejendommen	192.492	177.337	-15.155
I alt i udlejningsejendomme	311.212	334.679	23.467
<i>Udlejede ejerlejligheder:</i>			
1-6 boliger i ejendommen	14.497	20.508	6.011
7 + boliger i ejendommen	49.187	100.044	50.857
I alt i udlejede ejerlejligheder	63.684	120.552	56.868
<i>I alt privat udlejede:</i>			
1-6 boliger i ejendommen	133.217	177.850	44.633
7 + boliger i ejendommen	241.679	277.381	35.702
I alt i regulerede kommuner	374.896	455.231	80.335
Ikke-regulerede kommuner			
<i>Udlejningsejendomme:</i>			
1-6 boliger i ejendommen	48.686	26.213	-22.473
7 + boliger i ejendommen	14.324	8.581	-5.743
I alt i udlejningsejendomme	63.010	34.794	-28.216
<i>Udlejede ejerlejligheder:</i>			
1-6 boliger i ejendommen	1.565	1.554	-11
7 + boliger i ejendommen	3.086	4.249	1.163
I alt i udlejede ejerlejligheder	4.651	5.803	1.152
<i>I alt privat udlejede:</i>			
1-6 boliger i ejendommen	50.251	27.767	-22.484
7 + boliger i ejendommen	17.410	12.830	-4.580
I alt i ikke-regulerede kommuner	67.661	40.597	-27.064

Endvidere skønnes, at i størrelsesordenen 3.500 boliger er i 80/20-ejendomme. Dette skøn er identisk med skønnet i Redegørelse fra Ekspertgruppen vedr. lejelovskommissionens modererede lejelovsmodel" (Socialministeriet, november 2004).

I tabel 2 ses, at antallet af private udlejningsboliger (inkl. udlejede ejerlejligheder) beliggende i ikke-regulerede kommuner i 2010 udgjorde knap 41.000 boliger, fordelt på knap 28.000 boliger i ejendomme med 1-6 boliger og knap 13.000 boliger i ejendomme med mindst 7. Det fremgår endvidere, at bestanden af private lejeboliger i ikke-regulerede kommuner er reduceret med godt 27.000 boliger i forhold i 2000.

I tabel 3 er vist antallet af private udlejningsboliger fordelt efter opførelsesår, samt antallet af private lejeboliger, der er ejet af aktieselskaber, anpartsselskaber eller andet selskab. Tabellen anvendes til besvarelsen af underspørgsmålene g-i.

Tabel 3. Antal private udlejningsboliger fordelt efter opførelsesår, samt antal heraf ejet af aktieselskaber, anpartsselskaber eller andet selskab pr. 1. januar 2000 og 2010

	2000	2010	Ændring 2000-2010
Før 1973	368.448	383.581	15.133
1973-1991	55.515	52.080	-3.435
1992+	18.594	60.167	41.573
I alt	442.557	495.828	53.271
Heraf ejet af:			
A/S, APS eller andet selskab	108.526	122.774	14.248

Det ses i tabel 3, at antallet af private udlejningsboliger beliggende i ejendomme opført i perioden 1973-1991 udgjorde godt 52.000 boliger i 2010, samt at antallet er reduceret med godt 3.000 boliger i forhold til år 2000.

Det ses endvidere, at antallet af private udlejningsboliger beliggende i ejendomme ibrugtaget efter 1991 udgjorde godt 60.000 boliger, samt at antallet er forøget med knap 42.000 boliger i forhold til år 2000. Det skal bemærkes at denne opgørelse indeholder nyopførte støttede private ungdomsboliger, hvor lejen fastsættes efter særlige regler. Der er i alt givet tilsagn til ca. 2.500 støttede private ungdomsboliger, hvor de fleste var ibrugtaget primo 2010.

Antallet af private udlejningsboliger, som er ejet af institutionelle investorer, kan ikke opgøres via BBR. Man kan ikke komme det nærmere, end at de befinder sig blandt udlejningsejendomme, der er registreret som ejet af aktieselskaber, anpartsselskaber eller andet selskab. Det ses i tabel 3, at antallet af private udlejningsboliger som er ejet af aktieselskaber m.fl., udgjorde knap 123.000 boliger i 2010, samt at antallet er forøget med godt 14.000 boliger i forhold til år 2000.

Benedikte Kiær

/ Karsten Gullach