



Ti myter

om at bo til leje



EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK



Forord

Der er stor interesse for bolig- og ejendomsmarkedet. Det er både naturligt og glædeligt. Ejendomme er et væsentligt element i danskernes liv, da boligen danner rammen om familielivet. Det gør også, at der politisk er interesse for ejendomsområdet. Pressen og politikerne følger med, og de kommenterer gerne på dette og hint. Det er derfor afgørende, at kommunikationen sker på et sagligt og oplyst grundlag.

Men desværre er det ikke alle historierne om ejendomsmarkedet, der er sande. Mange af historierne er mere eller mindre fri fantasi, og de mest sejlivede af dem har udviklet sig til egentlige myter om at bo til leje. Og man ser desværre, at myter bruges som grundlag for politiske indgreb og ny lovgivning, ofte til skade for både lejere og udlejere.

I denne folder gøres der op med de ti mest sejlivede myter om private lejeboliger. Ejendomsforeningen Danmark mener, at den politiske debat om boligområdet skal baseres på sandheder, fakta og analyser og ikke på udokumenterede påstande og usandheder.

Ejendomsforeningen Danmark, november 2014.



Myte 1

Ni ud af ti lejere betaler en ulovlig høj husleje

Denne myte har Lejernes LO (LLO) præsenteret flere gange i pressen. Ifølge LLO har de i en undersøgelse vist, at ni ud af ti lejere betaler en husleje, der er ulovlig høj. Når LLO skal dokumentere deres historie, ændres den, så den kun handler om de sager, som LLO vælger at videreføre til huslejenævnet. Som det fremgår nedenfor, så er myten usand.

Fakta

Der er intet belæg for at påstå, at en stor del af lejerne betaler for meget i husleje.

Der var omkring 520.000 almene og 505.000 private lejeboliger i Danmark i 2013. De almene lejere kan ikke betale en ulovlig høj husleje, for deres husleje er ikke reguleret. Det samme gælder for de 70.000 private lejeboliger, der er opført efter 1991. Tilbage er så 435.000 private lejeboliger, der er husleje-regulerede. Hvis lejerne i disse boliger mener, at de betaler for meget i leje, kan de klage over lejen til det kommunale huslejenævn. Hvis myten var sand, ville det resultere i knap 390.000 sager.

Ministeren for by, bolig og landdistrikter har over for Folketinget oplyst, at der årligt er 7.000 sager på landsplan. Kun en andel af disse sager handler om huslejens størrelse. Der findes ingen dækkende offentlig tilgængelig statistik over det samlede antal sager i huslejenævnene.

Kilder: "Konsekvenser af huslejeregulering på det private udlejningsmarked" af Joachim Borg Kristensen og svar på spørgsmål nr. 54, BYB alm. del 2012-13.





Myte 2

Det er urimeligt dyrt at bo i en privat lejebolig, og lejen er de sidste år steget voldsomt

LLO har flere gange i pressen præsenteret myten om, at det er urimeligt dyrt at bo til leje i en privat lejebolig. Men huslejen i de private lejeboliger er de seneste ti år i gennemsnit steget med 2,6 procent per år. Stigningen i huslejen svarer således til stigningen i forbrugerpriserne, og der er således ikke tale om en markant stigning i huslejerne. Dermed er myten usand.

Fakta

I 2014 var den billigste private lejebolig et omkostningsbestemt lejemål i en privat udlejningsejendom. Her var lejen i gennemsnit 759 kroner per kvadratmeter per år.

En nyopført almen bolig i hovedstaden koster i gennemsnit 1.129 kroner per kvadratmeter i leje, mens den i hele landet koster 933 kroner. Til sammenligning koster en gennemgribende renoveret privat lejebolig i gennemsnit 1.045 kroner per kvadratmeter i hele landet. Markedslejen i private udlejningsboliger er 1.136 kroner per kvadratmeter. Der ydes offentlige tilskud til opførelsen af almene boliger.

Kilder: Danmarks Statistiks huslejeindeks. Ejendomsforeningen Danmarks beregninger er baseret på oplysninger indhentet fra huslejenævn, medlemmer og almene boligselskaber.





Myte 3

Udlejerne bruger lejelovens bestemmelser til helt lovligt at fupmodernisere private lejeboliger

LLO har opfundet begrebet "fupmodernisering", der generelt betegner modernisering af private boligudlejningsejendomme som spekulation. Myten har været gentaget adskillige gange som enten fup- eller spekulationsmodernisering i blandt andet debatindlæg fra LLO. Men myten er usand.

Fakta

Fakta er, at modernisering efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 er den eneste mulighed, der er for lovligt at foretage gennemgribende moderniseringer i de private lejeboliger. I den almene sektor kan man modernisere en hel boligblok ad gangen, mens man i de private lejeboliger alene kan modernisere en enkelt lejlighed. Og kun når den bliver ledig, fordi lejerens opsiger lejemålet.

Cirka 2.000 private lejeboliger moderniseres om året. De får nye og tidssvarende køkkener, der etableres moderne badeværelser og tidssvarende elinstallationer. På den måde stiger boligstandarden i de private lejeboliger så den passer til den moderne lejers behov.

Kravet for at kunne gennemføre en modernisering efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 er, at udgifterne som minimum skal være 2.167 kroner per boligkvadratmeter eller samlet for hele lejemålet 247.824 kroner. Der bruges således væsentligt mere på moderniseringen, end hvad loven kræver. Sammenholder man udlejers udgift med lejen efter moderniseringen, ser man, at der går 16 år, før udlejer har fået investeringen tilbagebetalt.

Kilder: Det tidligere Velfærdsministerium og Huset 2, 2009.





Myte 4

Titusindvis af billige lejeboliger forsvinder på grund af fupmoderniseringer

Denne myte er formentlig opstået i forlængelse af myte 3. Der er også her fokus på de såkaldte fup- eller spekulationsmoderniseringer. Men moderniseringerne har intet med hverken fup eller spekulation at gøre. Der er tale om helt nødvendige moderniseringer, der bringer boligerne up-to-date og dermed opfylder familiers krav til en nutidig bolig. Myten er derfor usand.

Fakta

Der foretages hvert år omkring 2.000 moderniseringer, hvor private lejeboliger får tidssvarende køkkener, badeværelser, nye elinstallationer og en mere moderne indretning. Disse private lejeboliger er således fortsat en del af lejeboligmassen.

Siden 1975 er cirka 160.000 lejeboliger blevet til andelsboliger. Det skyldes, at lejeloven kræver, at en boligudlejningsejendom, der sættes til salg, skal tilbydes lejerne, så de kan omdanne den til en andelsboligforening – den såkaldte tilbudspligt. Tilbudspligten er årsag til, at der gennemsnitligt forsvinder 4.200 billige lejeboliger om året.

Lejerorganisationerne kritiserer moderniseringen af lejeboliger. Men de støtter, at dobbelt så mange lejeboliger forsvinder, når de bliver omdannet til andelsboliger.

Kilder: Danmarks Statistik og det tidligere Velfærdsministerium.





Myte 5

Lejerne i de private lejeboliger må flytte, hvis huslejereguleringen fjernes

Myten om, at lejerne i private lejeboliger må flytte, hvis huslejereguleringen fjernes, bygger på forkerte forudsætninger. Det er en myte, som blandt andet lever i den politiske debat. Men myten er usand.

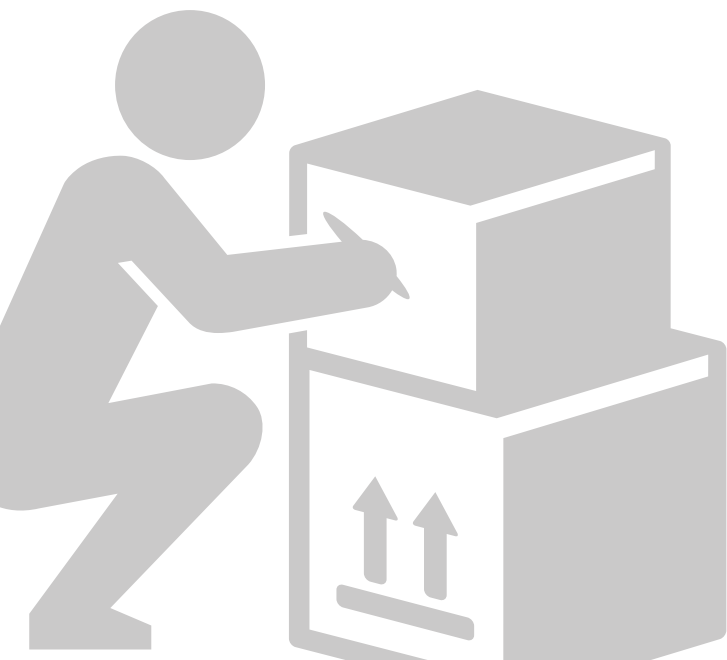
Fakta

Ifølge Boligpolitisk Videncenter tilfalder 21 procent af den samlede skattefrie værdi af den kunstigt lave husleje i de regulerede boliger i dag en meget lille gruppe lejere med høje indtægter. Yderligere 62 procent af den samlede skattefrie værdi af den kunstigt lave husleje i de regulerede boliger tilfalder lejere, som uden reguleringen udmærket ville have råd til at bo i deres nuværende lejlighed uden tilskud. Lejere, som, hvis de boede i en almennyttig bolig, ikke ville kunne få boligsikring.

Kun 17 procent af den kunstigt lave husleje i de regulerede boliger tilfalder en gruppe lejere, som reelt har behov for hjælp til at betale deres leje. Den sidste gruppe ville kunne få boligsikring, hvis de boede til leje i en almen bolig med en højere husleje. Men de får ikke boligsikring, fordi de opnår den reduktion i lejen, som reguleringen giver. Det offentliges udgift til boligsikring er dermed blevet skubbet over på de private udlejere.

Vælger man at fjerne huslejereguleringen, skal det naturligvis gøres, så det ikke gælder for eksisterende lejeaftaler, men først når der indgås en ny lejeaftale. Så ved lejerne, hvad de skal betale i leje. Dette vil være en enkel måde at sikre, at ingen lejere kommer i klemme.

Kilde: "Konsekvenser af huslejeregulering på det private udlejningsmarked" af Joachim Borg Kristensen.





Myte 6

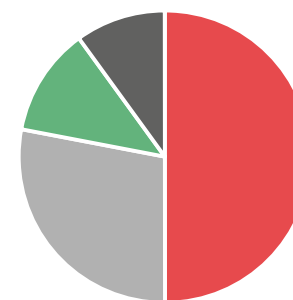
Det er kun bolighajer og spekulanter, der investerer i ejendomme

Myten om, at det kun er bolighajer og spekulanter, der investerer i ejendomme, fremlægges indimellem i den politiske debat og i pressen. Som det fremgår nedenfor er myten usand.

Fakta

Fakta er, at de danske lejeboliger ejes af mange forskellige grupper: Privatpersoner, ejendomsselskaber, pensionskasser og udenlandske investorer.

Det skønnes, at privatpersoner og personligt ejede virksomheder ejer cirka halvdelen af boligudlejnings-ejendommene. Ejendomsselskaber, forsikringsselskaber og banker tegner sig for mellem en fjerdedel og en tredjedel. Selvejende institutioner, pensionskasser og andre foreninger bidrager med 13-16 procent. Den resterende andel på 11-16 procent består primært af udlejede ejerboliger.



50 % Privatpersoner og private virksomheder

28 % Ejendoms- og forsikringsselskaber

12 % Selvejende institutioner og pensionskasser

10 % Udlejede ejerboliger

Disse investorer arbejder langsigtet og har fokus på deres kunders (lejernes) behov. Den etablerede ejendomsbranche arbejder aktivt imod bolighajer og spekulation i forbindelse med ejendomsinvesteringer.

Kilde: "Konsekvenser af huslejeregulering på det private udlejningsmarked" af Joachim Borg Kristensen, DREAM.



Myte 7

Lejerne har ikke råd til at flytte fra de private lejeboliger, fordi fraflytningsregningerne er urimeligt høje

LLO har formuleret denne myte på baggrund af enkeltsager. LLO har postuleret, at lejerne får meget høje fraflytningsregninger fra deres udlejere. Men myten kan ikke dokumenteres og er usand.

Fakta

En af landets største ejendomsadministrationer, DEAS, har i 2014 udarbejdet en undersøgelse, baseret på 6.000 fraflytningssager. Undersøgelsen viste, at 30 procent af lejerne, der flytter fra en privat lejebolig, ikke får en regning fra udlejer. Halvdelen af lejerne har en udgift, der er mindre end 10.000 kroner.

Der er kun tre grupper, der betaler fraflytningsregninger på mere end 50.000 kroner:

- Lejere i de meget store lejeboliger (over 200 m²)
- Lejere, der har boet i boligen i mere end 12 år, og som ikke har vedligeholdt den
- Lejere, der har ødelagt boligen

Tilsammen udgør de tre grupper mindre end tre procent af de fraflyttende lejere.

Når en lejer flytter ud af en privat lejebolig, skal den gøres i stand, så den næste lejer kan flytte ind. Skal udlejer gøre boligen i stand, skal det ske med anvendelse af håndværkere, der arbejder på overenskomstmæssige vilkår, og hvor der betales skat og moms af arbejdet. Ifølge DEAS' undersøgelse koster det i gennemsnit 12.573 kroner at istandsætte et lejemål. Sammenholdes det med, at der hvert år er omkring 17.600 flytninger i private lejeboliger, betyder det, at der hvert år istandsættes for 222 mio. kroner. Der er altså tale om betydelige skatteindtægter for samfundet. Faktisk går hver anden krone, som lejer betaler for istandsættelsen, til at betale skatter og afgifter.

Kilder: DEAS og Ejendomsforeningen Danmark.





Myte 8

Udlejerne vedligeholder ikke deres ejendomme og tjener formuer på at udleje faldefærdige boliger til socialt udsatte borgere

Myten om udlejere der ikke vedligeholder deres ejendomme, dukker indimellem op i den boligpolitiske debat. Men myten er usand.

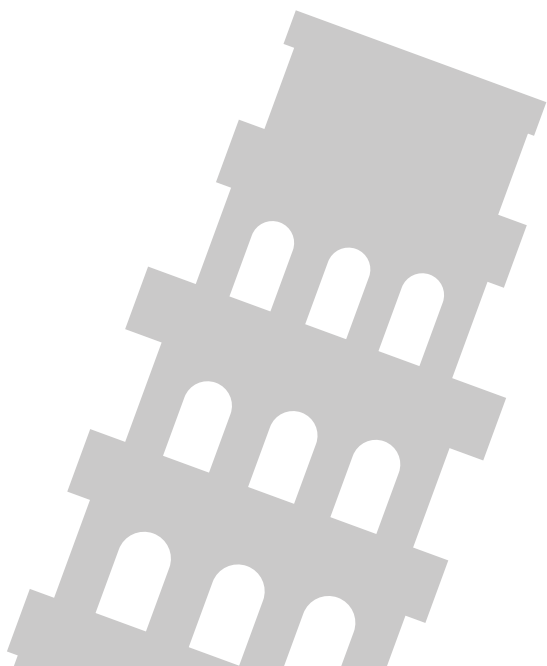
Fakta

Der bliver hvert år brugt omkring ni mia. kroner på vedligeholdelse af private boligudlejningsejendomme. Det svarer til, at der alene på vedligeholdelse bliver brugt 127 kroner per kvadratmeter eller 10.300 kroner per gennemsnitslejemål.

Pengene bruges til planlagt vedligeholdelse: Udskiftning af tag eller vinduer. Og til løbende vedligeholdelse som maling, el-udskiftninger og vedligeholdelse af varmesystemer.

Hvis en udlejer ikke vedligeholder sin ejendom, kan lejerne klage til huslejenævnet, der så kan give et påbud. Vedligeholder udlejer fortsat ikke sin ejendom, kan huslejenævnet lade arbejdet udføre på udlejers regning. Det er sund fornuft.

Kilder: Danmarks Statistik og IPD Dansk Ejendomsindeks.





Myte 9

Udlejernerne vil ikke energirenovere boligejendomme

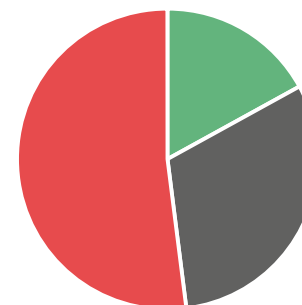
Myten, om at udlejere ikke er villige til at energirenovere, har blandt andet været fremlagt, når der politisk tales om energireduktion i boligudlejnings-ejendomme. Men myten er usand.

Fakta

Ejendomsforeningen Danmark gennemførte i 2011 en undersøgelse om energirenoveringer blandt medlemmerne.

17 procent svarede, at de allerede havde foretaget energirenoveringer på deres ejendom. 31 procent overvejede at gennemføre en større energirenovering på deres ejendom. 52 procent overvejede det ikke.

Da man spurgte de medlemmer, som ikke overvejede energirenoveringer om årsagen, svarede 97 procent, at investeringerne ikke var rentable. Ejerne kunne ikke få økonomien i en energirenovering til at hænge sammen.



52 % overvejer ikke at foretage energirenoveringer

31 % overvejer at foretage energirenoveringer

17 % har foretaget energirenoveringer

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

Årsagen skal findes i det såkaldte paradoksproblem, som tænketanken Concito har beskrevet. Paradoksproblemet skyldes, at det er ejer, der skal betale for energirenoveringen, mens det er lejer, som får fordelene af energirenoveringen i form af for eksempel en varmebesparelse. Paradoksproblemet skyldes boliglejeloven. Skaber man et øget incitament i form af mulighed for, at lejeren betaler en øget del af energirenoveringen, på samme måde som lejer får en del af besparelsen, vil man se flere energirenoveringer i fremtiden.

Kilder: Ejendomsforeningen Danmarks medlemsundersøgelse fra 2011 og Concito: "Grøn byfornyelse – fra paradoks til potentiale ved energirenovering".



Myte 10

De unge førstegangsl lejere er lette ofre for skrupelløse udlejere

Skrupelløse udlejere udnytter, når de mange nye studerende søger til de store studiebyer og jagter de få ledige lejeboliger. Disse udlejere lejer eksempelvis boliger ud, som de ikke har, eller de lejer en bolig ud flere gange. Men myten er usand.

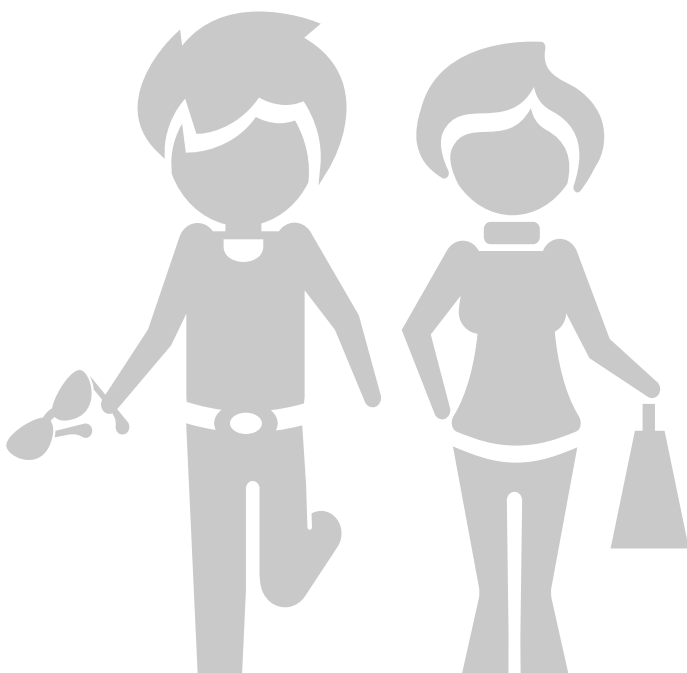
Fakta

Unge førstegangsl lejere skal være opmærksomme på fupmagere, der kalder sig udlejere. Det er fupmagere, som ikke er en del af den professionelle ejendomsbranche. Derfor skal de unge altid søge boliger hos professionelle udlejere og ejendomsadministratorer.

En undersøgelse foretaget i perioden 2006 til 2008 viste, at unge mellem 18 og 29 år, som bor til leje, er tilfredse med at bo i en privat lejebolig. Unge, som bor i almene lejeboliger eller på kollegier, er mindre tilfredse end unge, som bor i private lejeboliger.

De unge kan være lette ofre for fupmagere. Det er personer, der tilbyder at udleje en lejlighed, som ikke findes, eller som de ikke har adgang til. Men de er ikke boligudlejere. De er svindlere. Der er hvert år unge, som svindlere forsøger at snyde. Det er noget, som Ejendomsforeningen Danmark er meget opmærksom på, og på vores hjemmeside findes der en vejledning til, hvordan man kan opdage en svindler. Hvis Ejendomsforeningen Danmark bliver bekendt med svindel, politianmeldes personerne bag.

Kilder: AKF og Huset 1, 2009.





**EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK**

Vi arbejder for nutidige regler for private lejeboliger. Til gavn for både lejere og udlejere.