

1. januar 1986	294	3,2
1. januar 1987	306	4,1
Stigning fra 1. januar 1980 til 1. januar 1987		80,0

Note: Grundlaget for udviklingen i den gennemsnitlige husleje frem til 1987 bygger på prisoplysninger fra de tilsagn til almennyttigt byggeri, som boligstyrelsen har givet.

Huslejestigningernes påvirkning af boligydelse og boligsikring afhænger af udviklingen i beboernes indkomster, regulering af satserne i boligstøtteleven samt af, hvilke typer husstande der flytter ind i de forskellige typer lejligheder. Lejlighedernes leje varierer betydeligt med opførelsesår, størrelse og beliggenhed.

Det er ikke muligt at skønne præcist over de ovennævnte samlede virkninger på individuel boligstøtte for det sociale boligbyggeri, men som en illustration af mekanismerne kan anføres følgende beregningseksempel vedrørende en husstand med 1 barn med en husstandsindkomst i 1984 på 90.000 kr. og en årlig husleje på 21.280 kr. (80 m²).

Hvis såvel indkomst som husleje stiger 5 pct. fra 1984 til 1985, vil husstandens boligsikring stige ca. 5 pct.

Hvis husstandens indkomst stiger 5 pct. og huslejen 8 pct., vil boligsikringen stige knap 12 pct.

Hvis husstandens indkomst stiger 5 pct. og huslejen kun 3 pct., vil boligsikringen de to år ligge på tilnærmelsesvis samme niveau.«

Spørgsmål 11:

Ministerens kommentarer udbedes til artiklen i Aktuelt den 29. april 1986, »Whiskybæltet scorer gevinsten«, jfr. bilag 2.

Svar:

I artiklen advarer direktør Verner Jørgensen fra Boligselskabernes Landsforening mod en forhøjelse af progressionsgrænsen for beregning af lejeværdi af egen bolig. En forhøjelse af progressionsgrænsen vil efter Verner Jørgensens opfattelse blot føre til en stigning i priserne på de huse, der berøres af forhøjelsen.

Endelig påpeges det, at lempelse alene vil komme whiskybæltets millionvillaer til gode.

Det er ikke korrekt, at forhøjelse af progressionsgrænsen alene kommer villaejere i

det såkaldte whiskybælte til gode. Uden en forhøjelse af progressionsgrænsen ville tusinder af ganske almindelige parcel- og rækkehuse i det storkøbenhavnsske område og omkring de større provinsbyer blive omfattet af progressionen i lejeværdien.

Det er endvidere næppe sandsynligt, at forhøjelsen af progressionsgrænsen i sig selv vil føre til, at huspriserne stiger. Dette skyldes, at det nuværende prisniveau nok væsentligst er påvirket af de nærmeste års lejeværdi. På grund af begrænsningsreglerne for stigningen i lejeværdi fra år til år, er det nok langt fra den fulde lejeværdi – beregnet uden forhøjelse af progressionsgrænsen og uden hensyntagen til begrænsningsreglerne – der har indgået som element i prisfastsættelsen på huse.

Der er derfor snarere tale om, at forhøjelse af progressionsgrænsen isoleret set lægger en vis dæmper på et ellers forventeligt fald i huspriserne på grund af den voldsomme lejeværdistigning, der ville fremkomme uden en regulering af progressionsgrænsen.

Spørgsmål 12:

Hvor meget forventes lejeværdi i egen bolig at stige fra indkomståret 1982 til og med 1986 i et gennemsnitsparcelhus på 100 m²?

Hvor meget forventes en gennemsnitsbolig på 100 m² i almennyttigt boligbyggeri at stige i samme periode (altså 1. januar 1982 til 31. december 1986)?

Såfremt stigningerne i privat boligbyggeri forventes at afvige fra stigningerne i det almennyttige byggeri, bedes tilsvarende tal som ovenfor angivet.

(Spørgsmålet er identisk med spørgsmål 46 i udvalgets skrivelse af 6. februar 1986 (alm. del – bilag 97).

Svar:

Udviklingen i lejeværdien for et gennemsnitsparcelhus samt den årlige husleje pr. m² i en gennemsnitsbolig i det almennyttige byg-