

**Administration,
drift og vedligehold
af lejligheder**

Udgifter til administration, drift og vedligeholdelse af lejligheder

Marc Lund Andersen

November 2013

Boligøkonomisk Videncenter

Indholdsfortegnelse

Resumé.....	3
1. Introduktion.....	4
2. Metode	5
3. User costs.....	8
4. Gennemgang af kilder med data for administrations, drifts- og vedligeholdelsesudgifter..	10
4.1 Jens Lunde og Anders Hvidt (1999)	10
4.2 Socialministeriet (2003): Private udlejningsejendommers budgetleje 2002	12
4.3 Socialministeriet (2003): Private udlejningsejendommers budgetleje 1993	14
4.4 IPD Dansk Ejendomsindeks 2000-2005: Driftsomkostninger ved ejendomsdrift	14
4.5 Landsbyggefonden 2001-2011: Almene boligafdelingers regnskaber.....	16
4.6 BVC's undersøgelse med indsamlede data for perioden november 2012- januar 2013	18
5. Forskelle og ligheder mellem undersøgelserne.....	20
5.1 Vedligeholdelse i almene boligselskaber vs. private udlejning	20
5.2 Vedligeholdelse i ejerlejligheder.....	21
5.3 Særlige forhold ved ejerlejligheder	21
6. Opsamling.....	23
7. Litteraturliste.....	26
Bilag 1, User Costs	27
Definition af boligudgiften og boligomkostningen (user costs).....	27
Opstilling af user costs for ejerlejligheder	28

Resumé

I dette arbejdspapir undersøges niveauet for omkostninger til administration, drift og vedligeholdelse i ejendomme med lejligheder, herunder almene- og private udlejningslejligheder samt ejerlejligheder. Omkostningsniveauet for administration, drift og vedligeholdelse er centralt i mange sammenhænge. Desværre findes der kun få konkrete undersøgelser, hvor man har forsøgt at beregne, hvor store beløb, disse poster i virkeligheden dækker over.

Af dette arbejdspapir fremgår det, at det er særdeles svært at sætte konkrete tal på et generelt niveau for administrations-, drifts- og vedligeholdelsesudgifterne. For det første er der stor forskel på den enkelte ejendoms krav til vedligeholdelse, og for det andet er mange af disse udgifter afhængige af forbruget. Den enkelte husholdnings sammensætning har med andre ord stor betydning for forbruget af el, vand, varme og gas i den enkelte lejlighed. Derfor er disse poster generelt udeladt i de undersøgelser, der findes.

I dette arbejdspapir anvendes seks forskellige kilder til at belyse administrations-, drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne. Kilderne er fra forskellige tidspunkter og går tilbage til 1993. Derfor benyttes et fælles nøgletal, hvor omkostningerne sættes i forhold til de gennemsnitlige salgspriser for ejerlejligheder på de respektive tidspunkter. Omkostningerne til administration, drift og vedligeholdelse i forhold til handelspriserne er i dag markant lavere end for 15-20 år siden. Det skyldes, at disse omkostninger ikke er steget i samme grad som boligpriserne.

Det fremgår, at der er stor forskel på omkostningsniveauet afhængigt af, om lejlighederne er almene udlejningslejligheder, private udlejningslejligheder eller ejerlejligheder. Forskelle i incitamentet til at vedligeholde den enkelte ejendom som følge af forskellige ejerformer diskuteres som begrundelse hertil.

Endvidere vil der blive argumenteret for, at administrations-, drifts- og vedligeholdelsesudgifterne skønnes til at være ca. 2,25 % årligt af en lejligheds markedsværdi – et skøn, der er baseret på de data, som fremlægges i arbejdspapiret. Skønnet skal naturligvis tages med et vist forbehold og vil i praksis afhænge af den enkelte lejligheds særlige karakteristika.

1. Introduktion

Det overordnede formål med dette arbejdsrapport er at tilvejebringe et overblik over, hvad der findes af data og papirer, som kan bruges til at anslå niveauet for administrations-, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger i Danmark. For at kunne sammenligne de forskellige kilder, beregnes et nøgletal for alle data (nøgletallet beskrives nærmere i næste afsnit om metode). Da skønnene går tilbage til 1993 indgår de historiske salgspriser i nøgletallet for at kunne sammenligne de forskellige skøn over tid.

I arbejdsrapporten præsenteres et helt nyt sæt data fra november 2012-januar 2013 indsamlet af Boligøkonomisk Videncenter. I modsætning til de øvrige skøn, der optræder i dette arbejdsrapport, baserer tallene sig på omkostninger i ejerlejligheder, hvor de andre vedrører omkostninger i lejligheder.

De løbende udgifter til administration, drift- og vedligeholdelse af en bolig er et centralt emne for flere boligøkonomiske problemstillinger såsom:

- Hvad koster administration, drift og vedligeholdelse af en ejendom?
- Hvilken boligform er billigst? Ejer- eller lejlighed?
- Hvornår er en udlejningsejendom en profitabel investering med tanke på de løbende administrations-, drifts- og vedligeholdelsesudgifter set i forhold til huslejen?

Den enkelt boligs karakteristika har stor betydning for, hvor høje administrations-, drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne er. Derfor er det svært at tale om et generelt omkostningsniveau. I stedet må man ty til et skøn over disse omkostninger – et skøn, som under alle omstændigheder må tages med store forbehold.

2. Metode

Dette arbejdspapir præsenterer en række skøn over niveauet for administrations-, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger baseret på forskellige typer af lejligheder i Danmark. Ved at udelukke parcelhuse, som alt andet lige må forventes at have større udgifter til disse omkostninger på grund af manglende stordriftsfordele¹, opnår man en bedre sammenlignelighed.²

Der er bevidst trukket en linje, mht. hvilke omkostninger, som skal indgå i de skøn/nøgletal som beregnes for de forskellige datakilder ved dette arbejdspapir. F.eks. er omkostninger til vedligeholdelsesprojekter medtaget, mens forbedringsarbejder er udeladt. Det skyldes, at forbedringer ses som omkostninger, der er med til at forbedre og højne kvaliteten af ejendommene til den standard, der ønskes af boliger i dag. Forbedringer er snarere et valg for ejeren af ejendommen end en nødvendig omkostning for at holde den beboelig.

Den eneste kilde til kontinuerlige data for administrations-, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger er de almene boligafdelingers regnskaber. Det nu nedlagte By- og Boligministeriet gennemførte en række analyser af de almene boligafdelingers regnskaber tilbage i tiden. Den sidste analyse blev foretaget i år 2000 og vedrørte regnskabsåret 1997.³ Lunde & Hvidt (1999) benytter tal for regnskabsåret 1994-1995. Da Lunde og Hvidt's skøn er flittigt brugt i mange artikler, publikationer og kandidatafhandlinger, gås der i dybden med netop disse tal fra de almene boligafdelingers regnskaber (By- og Boligministeriet 1998). Fra 1998-2000 er der et hul i de offentliggjorte regnskaber for almene boligafdelinger. Men fra 2001 og frem har Landsbyggefonden udsendt regnskabsdata for de almene boligafdelinger.⁴ Disse data gennemgås i et særskilt afsnit.

Private udlejere har ikke samme indberetningspligt som almene boligselskaber, og derfor er det svært at finde tilsvarende mængder af data for private udlejerers administrations-, drifts- og

¹ Man må bl.a. formode, at omkostningen pr. kvadratmeter bolig til vedligeholdelse af f.eks. vægge, tag, græs, elinstallationer, varme- og gasanlæg er større i villaer end i ejendomme med lejligheder

² Undertegnede har desuden heller ikke kunnet finde nogen skøn over omkostningsniveauet i parcelhuse

³ I år 2001 blev ministeriet nedlagt i forbindelse med VK-regeringens tiltræden

⁴ <http://boligstat.dk/regnstat/>

vedligeholdelsesomkostninger. Dog har Socialministeriet (2003) foretaget stikprøveanalyser for årene 1993 og 2002. Dem ses der også nærmere på i dette papir.

Derudover har IPD Dansk Ejendomsindeks udarbejdet en mindre tidsserie fra 2000-2005 til belysning af omkostningerne ved ejendomsdrift ved privat boligudlejning. Disse tal er også medtaget.

Endelig har Boligøkonomisk Videncenter indsamlet data, som her bruges til at give et skøn over administrations-, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger i private ejerlejligheder. Skønnet er baseret på en stikprøveundersøgelse for omkostningsniveauet i disse ejerlejligheder. Der er ikke tidligere gennemført lignende undersøgelser.

Nedenstående er de forskellige skøn opsummeret i overskrifter:

- Lunde & Hvidt (1999): almene udlejningsboliger 1994-1995
- Landsbyggefonden: almene udlejningsboliger 2001-2011
- Socialministeriet (2003): private udlejningsboliger 1993
- Socialministeriet (2003): private udlejningsboliger 2002
- Dansk Ejendomsindeks: private udlejningsboliger 2000-2005
- Boligøkonomisk Videncenter (2013): ejerlejligheder november 2012 – januar 2013

Datakvaliteten varierer fra kilde til kilde, både mht. de poster, som er inkluderet, men også hvad angår antallet af ejendomme.

Et af de vigtigste begreber inden for boligøkonomi er ”user costs”. User costs er et udtryk for de samlede omkostninger, der er forbundet med at eje eller leje en bolig. User costs beskrives særskilt i kapitel 3 og i bilag 1. I formelen for ”user costs” indgår netop niveauet for administrations-, drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Det indgår som en årlig procentuel omkostning i forhold til boligens markedsværdi. Derfor foretages et skøn over netop denne størrelse ud fra de kilder, som præsenteres senere. Skønnet kan defineres ved følgende udtryk:

$$\frac{\text{årlige administrations, drifts og vedligeholdelsesudgifter pr. kvadratmeter}}{\text{de gennemsnitlige salgspriser for ejerlejligheder pr. kvadratmeter}}$$

Den eneste undtagelse er som nævnt undersøgelsen, der er foretaget af Boligøkonomisk Videncenter. Her findes de faktiske udbudspriser på de enkelte lejligheder fra stikprøven.

Derfor benyttes disse udbudspriser i dette tilfælde som nævner i ovenstående udtryk.⁵ Men for de øvrige skøn findes de gennemsnitlige kvadratmeterpriser for ejerlejligheder i det pågældende år. Tallene er hentet fra Realkreditrådet, som har disse tal tilbage fra 1992 og frem.

Et sidste, men vigtigt forbehold, er, at forbrugsafhængige driftsudgifter i form af forbrug af el, vand, varme og gas i den enkelte lejlighed ikke er medtaget.⁶ Det bør de i teorien, men for de fleste kilders vedkommende har det været umuligt at trække dem ud. Ikke desto mindre er det en vigtig pointe, at de skøn som optræder i det følgende, er underestimerede som følge af, at der ikke er taget højde for disse udgifter.

⁵ Da udbudspriser typisk er højere end de endelige salgpriser, justeres de observerede udbudspriser for at komme tættere på de endelige salgpriser. Beskrives mere detaljeret i afsnittet om undersøgelsen.

⁶ Man kan diskutere, hvorvidt man i dag bør inddrage omkostninger til internet og kabel-tv. Omkostningerne hertil udgør en relativt lille omkostning. Derfor undlades en udvidet diskussion heraf i dette arbejdsnotat.

3. User costs

Begrebet "user costs" dækker over, hvad den økonomiske belastning er ved at bo i den enkelte bolig. I user costs indgår først og fremmest alle de traditionelle løbende udgifter som administrations-, drifts-, og vedligeholdelsesomkostninger samt ejendomsskat og ejendomsværdiskat. Men derudover indgår også kapitalomkostningerne ved at have placeret egenkapital⁷ og/eller gæld⁸ i den enkelte bolig. Endelig medtages også omkostningerne i form af afskrivninger som følge af nedslidning samt prisændringer på den enkelte bolig.

User costs præsenteres her som en simpel formel, som har til formål at give et overblik over, hvad den økonomiske belastning er ved at eje en bolig. Det er værd huske på, at formelen vil se anderledes ud for andre boligformer end ejerboligformen.

$$uc_{ej,t} = K_t(d_t + a * gT_t + e_t + q_t - p_{ej,t}) + E_t * i_{E,t} * (1 - T_{E,t}) + F_t * i_{F,t} * (1 - T_{F,t})$$

t	= angiver tidspunktet i ejerperioden
uc_{ej}	= user costs (angives typisk på årsbasis)
K	= ejendommens gennemsnitlige markedsværdi i den periode boligen ejes
d	= de forventede samlede årlige administrations-, drifts- og vedligeholdelsesudgifter som procentuel andel af ejendommens gennemsnitlige markedsværdi ⁹
a	= den offentlige grundværdis andel af markedsværdien
gT	= grundskyldspromillen (danner sammen med a det led, som bestemmer ejendomsskatten, tidligere kaldet grundskylden)
e	= ejendomsværdiskattesatsen
q	= afskrivningstakten
p_{ej}	= prisstigningstakten for ejendommen under forudsætning af, at kvaliteten forbliver uændret

⁷ Manglende mulighed for placering af egenkapitalen i alternative investeringer (da egenkapitalen/pengene er bundet i boligen) med samme niveau af risiko som med placeringen i boligen. Egenkapitalen kunne således have været forrentet (have givet et afkast) ved alternativ placering.

⁸ Her tænkes på den direkte udgift i form af renter og bidrag som følge af realkreditlån og banklån.

⁹ Denne størrelse er svarer teoretisk set til det skøn som blev omtalt i metodeafsnittet og som beregnes løbende i dette arbejdsrapir for de forskellige kilder som præsenteres senere.

E	= egenkapitalen i ejendommen (dvs. den del af markedsværdien, som ikke er belånt/fremmedkapital)
i_E	= det forventede afkast af en investering med tilsvarende risiko som ved investering i den pågældende ejendom
T_E	= skattesatsen ved alternativ investering
F	= fremmedkapitalen i ejendommen (dvs. restgælden på tidspunkt t)
i_F	= renten på fremmedkapitalen samt eventuelle bidrag på realkreditlån
T_F	= skattesatsen som renteomkostninger kan fratrækkes med i kapitalindkomsten

User cost-formlen uddybes ikke nærmere her. I stedet henvises til Jens Lundes undervisningsnote "Boligudgifter og user costs", 18. september 1998a eller Lunde og Hvidt (1999) eller bilag 1.

Dette arbejdspapir sætter fokus på administrations-, drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne, som i formelen benævnes som d . Af formlen fremgår det, at påvirkningen fra d er direkte afhængig af boligens markedsværdi. Formlen er forsimplet, da man, som tidligere nævnt, ikke kan bruge det samme niveau for vedligeholdelsesomkostninger, d , for alle boliger, fordi de er forskellige. Pointen er, at jo dyrere lejligheden er, desto større er den alt andet lige og desto større er de samlede administrations-, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger.

4. Gennemgang af kilder med data for administrations, drifts- og vedligeholdelsesudgifter

I dette kapitel udarbejdes en række skøn over administrations-, drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Det gøres på baggrund af seks forskellige kilder. Skønnene adskiller sig på mange måder fra hinanden, hvorfor der gøres en del ud af at tolke dem hver for sig.

4.1 Jens Lunde og Anders Hvidt (1999)¹⁰

Jens Lunde og Anders Hvidt (1999): Privatøkonomiske konsekvenser af bosætning forskellige steder i Hovedstadsregionen og boligpolitikens og skattereglers betydning for dette, s. 107-133 i bilagsbind til SBI-rapport 315: "Boligmarkedet i Øresundsregionen". Statens Byggeforskningsinstitut og Institutet för Bostadsforskning 1999.

I denne artikel benytter Lunde og Hvidt sig af et skøn over administrations-, drifts- og vedligeholdelsesudgifterne på 2,54 % på baggrund af data fra de almene boligselskaber for perioden 1994-1995. Det gøres ud fra et estimat for administrations-, drifts- og vedligeholdelsesudgifter på 254 kr./m² og en pris på 10.000 kr./m². Statistikken dækker over regnskaber fra 2.879 almene boligafdelinger.¹¹ Statistikken er lavet af By- og Boligministeriet og publiceret med titlen "Almene boligafdelingers regnskaber 1994-1995", maj 1998. Lunde og Hvidt påpeger (Lunde & Hvidt: s. 117), at denne kildes statistik er den eneste, som på daværende tidspunkt kunne benyttes til at belyse niveauet for administrations-, drifts- og vedligeholdelsesudgifterne.

De 254 kr./m² kan deles ud på følgende poster:

- | | |
|---|------------------------|
| - Administrationsbidrag, forvaltningsudgifter | 77 kr./m ² |
| - Vand, renovation og kloak | 42 kr./m ² |
| - Renholdelse | 40 kr./m ² |
| - Vedligeholdelse | 95 kr./m ² |
| - I alt | 254 kr./m ² |

¹⁰ http://www.sbi.dk/download/pdf/rapport_315_bilag.pdf

¹¹ I 1998 var der i alt 7.334 almene boligafdelinger, og analysen er dermed repræsentativ

Ovenstående poster findes i den originale publikation fra By- og Boligministeriet (1998) på siderne 42, 44, 47 og 49. Skønnet på 2,54 % forekommer at være behæftet med en fejl samtidig med, at flere væsentlige udgiftsposter ikke er inkluderet. Derudover er prisen 10.000 kr./m² måske ikke den mest retvisende kvadratmeterpris. Derfor foretages her følgende justeringer af den omtalte artikels oprindelige beregning:

1. Administrationsbidrag og forvaltningsomkostninger er medtaget med 77 kr. pr. kvadratmeter. Når man slår op i By- og Boligministeriets publikation (s. 41-42), ses det, at dette tal er forkert. Det gennemsnitlige administrationsbidrag pr. lejlighed er 2.102 kr., og hver lejlighed er i gennemsnit 77 kvadratmeter. Det giver et gennemsnitligt administrationsbidrag på 27 kr. pr. kvadratmeter, som også er nævnt på side 41.
2. I skønnet har Lunde & Hvidt undladt at medtage forsikringer og energiforbrug for ejendommene (såsom belysning af fællesarealer, opgange osv.). Kigger man i regnskabet (By og Boligministeriet 1998: s. 27), kan man se, at forsikringer og energiforbrug udgør hhv. 6 og 20 kr. pr. kvadratmeter. Derfor argumenteres her for, at skønnet bør tillægges 26 kr. i driftsudgifter.
3. De 2,54 % er baseret på en kvadratmeterpris på 10.000 kr. Tallet er måske valgt med udgangspunkt i det almennyttige byggeris godkendte anskaffelsesudgifter ved byggestarter i 1995 (Boligministeriet 1996: s. 55, figur 3.6). De udgjorde nemlig 10.172 kr.. Men spørgsmålet er, om anskaffessummen for nybyggeri er den mest korrekte størrelse at dividere omkostningerne med i dette tilfælde? Omkostningerne er ikke udelukkende baseret på omkostningerne i nybyggede almene boliger. Tværtimod er de baseret på et bredt udsnit af den daværende almennyttige boligmasse, som alt andet lige må være nedslidt i en eller anden grad i modsætning til nybyggeri. Hvis man i stedet ser på de gennemsnitlige salgspriser pr. kvadratmeter for ejerlejligheder i 1994-1995, var de ifølge Realkreditrådet 5.751 kr. på landsbasis og 6.122,75 kr. i Hovedstadsregionen.¹² Det er langt under 10.000 kr., men forekommer at være mere retvisende.

Når man retter administrationsbidrag og forvaltningsomkostninger til 27 kr. pr. kvadratmeter og lægger driftsudgifterne på 26 kr. oveni, giver det 230 kr. pr. kvadratmeter for administrations-, drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne. Hvis man samtidig benytter den

¹² Tallet er baseret på et simpelt gennemsnit af kvadratmeterpriserne for de otte kvartaler i 1994-1995. Tabellen, som benyttes, hedder BM010.

gennemsnitlige kvadratmeterpris for ejerlejligheder på landsbasis, 5.751 kr., giver det en gennemsnitlig administrations-, drifts- og vedligeholdelsesudgift på præcis 4 % af købesummen. Det skøn findes mere retvisende for året. Dog skal det påpeges, at skønnet på 4 % er markant højere end de efterfølgende, som præsenteres i dette arbejdsrapport. Det skyldes i høj grad, at datagrundlaget stammer fra perioden 1994-1995, hvor kvadratmeterpriserne for ejerlejligheder var ca. en tredjedel af, hvad de er i dag. Efter kartoffelkuren, der varede fra 1986 til 1993, og hvor priserne nåede et lavpunkt, begyndte de igen at stige. Den udvikling fortsatte og accelererede i årene frem mod 2006-2007. Derved bliver procentsatserne for administrations-, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger også markant lavere i de senere undersøgelser, da de i højere grad fulgte den generelle inflation frem for boligpriserne.¹³

4.2 Socialministeriet (2003): Private udlejningsejendomme budgetleje 2002¹⁴

Socialministeriet har foretaget en undersøgelse, som belyser huslejens sammensætning i 525 private udlejningsejendomme. Det svarer til et udsnit på 3,7 % af de ejendomme, hvor lejen bestemmes efter reglerne om omkostningsbestemt leje¹⁵ (Boligreguleringsloven). Undersøgelsens data indeholder en række forskellige udgiftsposter, som der skal sorteres i, før de kan bruges i dette arbejdsrapport. Herunder ses opstillingen med de forskellige poster, herunder dem, som skal medtages for at få et skøn over administrations-, drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne (Socialministeriet 2003: s. 4):

¹³ Diskussion af incitamenter til at vedligeholde i hhv. ejerlejligheder, almennyttige lejelejligheder og private lejelejligheder, se kapitel 5

¹⁴ <http://www.statensnet.dk/pligtarkiv/fremvis.pl?vaerkid=41500&repid=1&iarkiv=1>

¹⁵ Med omkostningsbestemt husleje menes de private udlejningslejligheder, hvor udlejer d. 1. januar 1995 havde mere end 6 udlejningslejligheder i samme ejendom, samtidig med at ejendommen ligger i en reguleret kommune og ejendommen er taget i brug til beboelse før 1992. En reguleret udlejningsejendom kan i øvrigt også være fritaget for omkostningsbestemt husleje, hvis ejendommen er gennemgribende renoveret jf. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2 eller hvis minimum 80 % af ejendommen har været benyttet til andet end beboelse den 1. januar 1980. Men i denne undersøgelse er ejendomme jf. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2 dog medtaget.

Figur 1: Omkostninger i private udlejningsejendomme 2002

Udgiftspost:	(kr./m ² / år)	Kr. pr. enhed pr. år	Pct. fordeling
1. Skatter og afgifter	64	4.883	28,6
2. Forsikringer	14	1.085	6,3
3. Renholdelse og vicevært	33	2.507	14,7
4. El, gas og varme	8	555	3,2
5. Administration	32	2.310	13,5
6. Øvrige driftsudgifter	16	1.113	6,5
7. Kapitalafkast	61	4.660	27,2
8. Budgetudgifter (inkl. erhverv)	227	17.101	100,0
Heraf boliger:			
9. Budgetudgifternes andel af lejen	223	16.748	43,3
10. Udvendig vedligeholdelse	115	9.076	23,4
11. Indvendig vedligeholdelse	16	1.335	3,4
12. Forbedringsforhøjelser	111	8.147	21,0
13. Residual	42	3.411	8,9
Årsleje i beboelseslejemål i alt	507	38.717	100,0

Kilde: Socialministeriet (2003)

Skatter og afgifter (nr. 1) medtages ikke, da de udgør en særskilt post i user costs. Det samme gælder kapitalafkast (nr. 7), fordi der er tale om udlejerens afkast. Forbedringsforhøjelser medtages ikke, da der hverken er tale om ren vedligeholdelse, administration eller drift af ejendommen, men forbedringer af ejendommen. De poster, som medtages, er forsikringer (14 kr.), renholdelse og vicevært (33 kr.), el, gas og varme (8 kr.)¹⁶, administration (32 kr.), øvrige driftsudgifter (16 kr.). Det giver tilsammen 103 kr. pr. kvadratmeter. Dertil skal lægges udvendig vedligeholdelse (115 kr.) og indvendig vedligeholdelse (16 kr.). I alt et skøn på 234 kr. pr. kvadratmeter pr. år.¹⁷ Den gennemsnitlige salgpris pr. kvadratmeter for ejerlejligheder var i 2002 hhv. 12.817,50 for hele landet og 15.820 for Region Hovedstaden. Ved brug af kvadratmeterprisen på landsbasis fås en administrations-, drifts- og vedligeholdelsesomkostning på blot 1,83 % mod 4 %, som vi så ved brug af data for de almene boligselskaber fra 1994-1995. Forskellen er markant. Den er et udtryk for boligprisstigningerne fra 1994-1995 til 2002, som oversteg inflationen i samme periode. Forskellen indikerer også, at incitamentet til vedligeholdelse i de almene boligselskaber alt andet lige er større end i de private udlejningsboliger. Det forhold diskuteres yderligere i afsnit 5.1.

¹⁶ Det skal påpeges, at el, gas og varme her vedrører ejendommenes fællesarealer og således ikke de enkelte lejligheds eget forbrug (Socialministeriet 2003: s. 34).

¹⁷ Jf. den originale publikation kan man se, at boligernes andel af budgetlejen er marginalt mindre, end når man lægger Erhverv og Bolig sammen. Boligernes andel af budgetlejen er 223 ud af 227 for budgetlejen i alt for Bolig og Erhverv. Da der kun er marginal forskel, og da vi ikke kender fordelingen af Bolig og Erhverv på de forskellige poster, justeres der ikke for de 103 kr. som man når frem til (før udvendig og indvendig vedligeholdelse lægges til).

4.3 Socialministeriet (2003): Private udlejningsejendommers budgetleje 1993¹⁸

Socialministeriet foretog i 2002 samme øvelse for året 1993 (Socialministeriet 2003: s. 15) med samme opdeling, som er vist i afsnit 4.2. Dengang blev undersøgelsen dog kun lavet for 110 ejendomme. Det svarer til 1,80 % af de ejendomme, som benyttede omkostningsbestemt husleje. Ved brug af samme metode, fås en gennemsnitlig kvadratmeteromkostning på 148 kr. pr. år. I 1993 var salgspriserne i gennemsnit 5.474,25 pr. kvadratmeter i hele landet og 5.946,25 i Hovedstadsområdet. Med udgangspunkt i kvadratmeterprisen for hele landet fås et skøn svarende til 2,70 %.

Vedligeholdelsesomkostningerne på i alt 69 kr. pr. kvadratmeter er i denne undersøgelse væsentlig lavere end i den tilsvarende undersøgelse fra 2002, hvor den lå på 131 kr. pr. kvadratmeter. Det skyldes delvist inflationen. Men det skyldes i langt højere grad, at man er begyndt at hensætte langt mere, hvilket ses af tallene for år 2002. Noget tyder altså på, at tallet 69 kr. pr. kvadratmeter for 1993 er undervurderet. Hvis man ser på undersøgelsen af de almene boligforeninger for 1994-1995, hvor tallet er 95 kr. pr. kvadratmeter, ser det ud som om de 69 kr. pr. kvadratmeter er i underkanten. I en helt tredje undersøgelse af vedligeholdelsesomkostninger fra 1988 i almene boliger er tallet 76 kr. pr. kvadratmeter (Miljø- og Energiministeriet 1997).¹⁹ Derfor er det rimeligt at antage, at det skøn på 2,70 %, som her optræder, endda er undervurderet for det pågældende år.

4.4 IPD Dansk Ejendomsindeks 2000-2005: Driftsomkostninger ved ejendomsdrift²⁰

Ejendomsforeningen Danmark er erhvervsorganisation for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom i Danmark. 85 % af det professionelle ejendomsmarked er ifølge foreningens egne oplysninger medlemmer. Foreningen har en statistikbank, hvor der blandt andet indgår en kort tidsserie for omkostningsniveauet i større private udlejningsejendomme for årene 2000-2005. Desværre fremgår det ikke, hvor mange udlejningsejendomme, der indgår i denne statistik. Statistikken er benævnt OME01 og findes under overskriften ”4. Omkostninger ved ejendomsdrift” i deres statistikbank. Når man vælger OME01 og herefter ejendomsstypen Bolig for årene 2000-2005, fremkommer data. Tallene skal tages med forbehold, da det ikke

¹⁸ <http://www.statensnet.dk/pligtarkiv/fremvis.pl?vaerkid=41500&repid=1&iarkiv=1>

¹⁹ <http://www.sns.dk/byer-byg/Netpub/ReSAVE/kap21.htm>

Nævnte rapport kommer ikke ind på administrations- og driftsomkostninger, men kun vedligeholdelsesomkostninger. Det er årsagen til, at der ikke er gjort mere ud af den i nærværende rapport.

²⁰ <http://stat.ejendomsforeningen.dk/pxwebejendomsf/Database/Ejendomsforeningen/04/04.asp>

er oplyst, hvor mange observationer data dækker over, og da det heller ikke er oplyst, hvordan data er indsamlet. I deres opstilling af driftsomkostninger fremgår følgende omkostningsposter (i parentes ses den gennemsnitlige kvadratmeterudgift for perioden 2000-2005):

- Løbende vedligeholdelse (63 kr.)
- Ejendomsskat (43 kr.)
- Administration (34 kr.)
- Tab på lejere (3 kr.)
- Forsyning (49 kr.)
- Planlagt vedligeholdelse (36 kr.)
- Forsikring (8 kr.)
- Pasning og renhold (70 kr.)
- Andre driftsomkostninger²¹ (13 kr.)

Ejendomsskat og tab på lejere medtages ikke i vores beregning, hvor målet er at opstille et skøn for administrations-, drifts og vedligeholdelsesudgifterne. På baggrund af de øvrige poster kan følgende opstilling laves for perioden 2000-2005. For at få det mest retmæssige skøn udarbejdes et nøgletal for hvert år som følger metoden benyttet ved dette arbejdsrapport.

Figur 2: Driftsomkostninger ved ejendomsdrift 2000-2005

Udgiftspost	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Gns.
Løbende vedligeholdelse	33	59	75	66	72	74	63
Administration	39	28	29	36	34	36	34
Forsyning	38	33	48	61	56	58	49
Planlagt vedligeholdelse	52	36	31	32	25	38	36
Forsikring	7	8	7	8	8	9	8
Pasning og renhold	48	40	59	68	72	133	70
Andre driftsomkostninger (2000-2001)	11	14	..	..	..	..	13
I alt	228	218	249	271	267	348	272
Gns. kvadratmeterpriser	10.574	11.896	12.818	13.699	15.424	19.112	13.920
Nøgletal: Vedl.-omk./kvm.-priser	2,16%	1,83%	1,94%	1,98%	1,73%	1,82%	1,95%

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark og IPD

Det ses, at nøgletallet har ligget nogenlunde stabilt omkring 2 %. Det er dog værd at bemærke, at omkostningsniveauet er steget drastisk i 2005 som følge af en stigning i

²¹ Andre driftsudgifter vedrører kun år 2000-2001. Herefter formodes det, at disse omkostninger fremadrettet er inkluderet i de øvrige poster, som er steget støt.

omkostninger til pasning og renhold. Men da boligpriserne også begyndte at stige markant netop dette år, udlignes det med den konsekvens, at nøgletallet kommer til at se mere jævnt ud. Det efterfølgende år steg ejerlejlighedspriserne endnu mere, før de begyndte at falde tilbage til et niveau omkring niveauet for årene 2004-2005. Derfor kan man godt forsvare at benytte det seneste års skøn til sammenligning senere i dette arbejdsrapport. Skønnet på 1,82 % adskiller sig i øvrigt heller ikke mærkbart fra hele periodens gennemsnit på 1,95 %.

4.5 Landsbyggefonden 2001-2011: Almene boligafdelingers regnskaber²²

Data fra Landsbyggefonden er baseret på de udgifter, der er afholdt i almene boligforeninger. I modsætning til de øvrige undersøgelser er der ikke tale om en stikprøve, men om et næsten fuldkomment datagrundlag. Tallene er fra perioden 2001-2011 og dækningsprocenterne varierer fra 94 % til 100 % af afdelingernes regnskaber. Data indsamles af Landsbyggefonden og sendes videre til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, som herefter offentliggør tallene.

Landsbyggefonden udarbejder således et statistisk overblik over regnskaberne for den almene sektor som helhed. Her kan man se, hvor mange penge, der går til de forskellige udgifter pr. kvadratmeter. Et sådant regnskab er klart at foretrække, når vi skal finde omkostningsniveauet pr. kvadratmeter. Disse regnskaber udgør det mest detaljerede datagrundlag i forhold til de øvrige data i dette rapport. Til brug i dette arbejdsrapport medtages følgende poster til beregning af administrations-, drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne: (i parentes ses den gennemsnitlige kvadratmeterudgift for perioden 2001-2011):

- Administrationsbidrag	(40 kr.)
- Vandafgift	(28 kr.)
- Kloakbidrag, vejafgift m.v.	(1 kr.)
- Renovation	(23 kr.)
- Forsikring	(11 kr.)
- Afdelingens energiforbrug	(18 kr.)
- Renholdelse	(63 kr.)
- Almindelig vedligeholdelse	(31 kr.)
- Planlagt periodisk vedligeholdelse	(82 kr.)

²² <http://boligstat.dk/regnstat/>

- Istandsættelse ved fraflytning (A- og B-ordning)²³ (18 kr.)
- I alt (315 kr.)

De gennemsnitlige tal, som ses i parenteserne ovenfor, dækker over en udvikling, hvor de samlede årlige udgifter er steget fra 265 kr. pr. kvadratmeter i år 2001 til 371 kr. i år 2011. Derfor er det relevant at foretage følgende opstilling, som giver et overblik over udviklingen i hhv. administrations-, drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne og salgspriserne pr. kvadratmeter. Også her beregnes nøgletallet for hvert år.

Figur 3: Omkostninger hos almennyttige boligselskaber 2001-2011

Udgiftspost	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Gns.
107 Vandafgift	27	27	27	27	26	26	27	28	30	30	28	28
108 Kloakbidrag, vejafgift m.v.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
109 Renovation	21	21	22	22	23	23	24	25	25	26	26	23
110 Forsikringer	8	8	9	11	11	11	12	11	12	12	12	11
111 Afdelingens energiforbrug	16	17	17	17	18	18	18	19	20	20	21	18
112.1 Administrationsbidrag	34	35	36	38	39	40	41	42	44	45	49	40
114 Renholdelse	50	52	55	57	59	61	63	67	71	76	76	63
115 Almindelig vedligeholdelse	28	29	29	30	31	31	32	32	33	35	35	31
120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	65	68	71	75	78	81	85	89	93	97	102	82
121 Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)	10	11	11	12	12	13	13	14	14	14	15	13
122 Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	5
I alt	265	274	283	295	303	310	322	334	349	362	371	315
Gns. kvadratmeterpriser	11.896	12.818	13.699	15.424	19.112	23.018	21.736	19.664	17.277	18.430	18.022	17.372
Nøgletal: Vedl.omk/kvm.-priser	2,23%	2,14%	2,07%	1,91%	1,59%	1,35%	1,48%	1,70%	2,02%	1,96%	2,06%	1,86%

Kilde: Landsbyggefonden

Som det ses, er både omkostningsniveau og kvadratmeterpriser steget støt gennem perioden. Gennemsnittet af nøgletallet for de forskellige år er 1,86 %. Ser man udelukkende på det seneste år, er tallet 2,06 %. Tallet er nogenlunde konstant, men er dog markant lavere i perioden fra 2005-2007, hvor boligpriserne generelt var på sit højeste niveau nogensinde. Disse år er ikke særlig typiske og er med til at trække skønnet betragteligt ned. For alle de øvrige år har skønnet været tæt på 2 %. Det mest relevante skøn vurderes her at være de 2,06 % fra 2011, fordi det er det mest aktuelle tal, og fordi gennemsnitstallet (1,86 %) i høj grad er påvirket af de historisk høje kvadratmeterpriser fra år 2005-2007.

²³ Forklaringen på, at denne vælges til, er, at det ofte er ved fraflytninger, at lejlighederne gennemgår vedligeholdelse. Denne post er også inkluderet i tallet af Lunde & Hvidt (1999) og forklaringen kan findes i By- og Boligministeriet 1998, s.49.

4.6 BVC's undersøgelse med indsamlede data for perioden november 2012- januar 2013

Til forskel fra de øvrige data, som findes her i arbejdspapiret, vedrører BVC's talmateriale alene ejerlejligheder og ikke udlejningslejligheder. For at få en ide om niveauet for disse omkostninger har BVC indsamlet salgsoptillinger for 120 forskellige ejerlejligheder, som repræsenterer hver deres ejerforening. Alle ejerforeningerne er placeret i Hovedstadsområdet. Ud fra salgsoptillingerne er fællesudgifterne for de forskellige ejerforeninger fundet. Derudover er fællesudgifter/lån til vedligeholdelsesprojekter såsom nyt tag, nye faldstammer og facaderenovering indsamlet og lagt til.²⁴ Som følge af sådanne projekter har der vist sig at være stor spredning i omkostningsniveauet mellem de forskellige ejerlejlighedsforeninger.

Observationerne er opdelt i 16 forskellige strata afhængig af ejerlejlighedens karakteristika mht.:

1. Alder
 - a. Opført før 1960 (gammelt)
 - b. Opført fra 1960-1990 (nyere)
 - c. Opført efter 1990 (nyt)
2. Ejendommens størrelse
 - a. 1-30 ejerlejligheder (lille)
 - b. Flere end 30 ejerlejligheder (stor)
3. Kvadratmeterpris (udbud)
 - a. Under 16.000 kr. (lav)
 - b. 16.000-22.500 kr. (mellem)
 - c. Over 22.500 kr. (høj)

Faktisk burde der være 18 strata ud fra de mulige kombinationer af ovenstående karakteristika. Men i Hovedstadsområdet har der ikke kunnet findes nogen ejerlejligheder, hverken i store eller små ejendomme, som har haft en kvadratmeterpris på under 16.000 kr., og som samtidig har været ny (dvs. opført efter 1990).

Ud fra de forskellige strata har vi forsøgt at dække alle yderpunkter mht. de væsentligste ejendoms-karakteristika. For alle strata haves observationer af fællesudgifterne i 7 eller 8 ejerlejlighedsforeninger. Dermed er nogle strata relativt set blevet overrepræsenteret, idet

²⁴ Udgifter/lån som primært lader til at vedrøre forbedringer er ikke medtaget. Udgifter til parkeringsplads, kabel-tv og lignende er heller ikke medtaget.

ejerlejlighedsmassen i Danmark ikke er jævnt fordelt på de udvalgte strata. Men det blev hurtigt klart, at det typisk også var i de mindre repræsenterede strata, at den største spredning findes. På den baggrund fandt vi, at det var fornuftigt at medtage forholdsmæssigt flere observationer i disse strata. Derfor er 7-8 ejerlejligheder, som hver repræsenterer hver deres ejerlejlighedsforening, medtaget uanset karakteristika. På den måde giver alle strata et rimelig pænt billede af niveauet for fællesudgifterne i ejerlejlighedsforeninger med de pågældende karakteristika.

I gennemsnit er fællesudgifterne 258 kr. pr. kvadratmeter i de 120 ejerlejligheder, vi har med i undersøgelsen. Sættes tallene i forhold til de enkelte lejlighedsers udbudspris, beløber fællesudgifterne sig til 1,32 % af udbudspriserne. Men udbudspriser siges generelt at være højere end de faktiske salgspriser. Jf. Realkreditrådets Statistik BM010 for ejerlejligheder i Hovedstadsregionen er udbudspriserne i gennemsnit 9,9 % højere end de observerede salgspriser for det seneste års kvartaler (4. kvartal 2011-3. kvartal 2012). Tager man gennemsnittet for hele perioden, som der er statistik for (1. kvartal 2004-3. kvartal 2012), får man tallet 9,93 %. For at gøre det simpelt antages det, at undersøgelsens udbudspriser er 10 % højere end det, de faktisk bliver solgt for. Beregnes fællesudgifterne i forhold til de justerede udbudspriser, giver det 1,45 %.

Som nævnt er visse typer af ejerlejligheder overrepræsenteret i analysen. Men overordnet set lå den gennemsnitlige kvadratmeter udbudspris på 21.975 kr., mens den i gennemsnit var 22.220 kr. for Københavns Omegn i december 2012 i Realkreditrådets statistikker. Derfor antages prisniveauet for de fundne ejerlejligheder at være rimelig troværdigt.

Teoretisk set er der en række problemer ved at anvendefællesudgifterne i de forskellige ejerlejlighedsforeninger. Problemerne beskrives i afsnit 5.2 og 5.3. De peger alle mod, at de faktiske administrations-, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger er noget større end 1,45 %.

5. Forskelle og ligheder mellem undersøgelserne

I dette arbejdsblad optræder en række skøn over niveauet for administrations-, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. Selvom de alle baserer sig på lejligheder, er det et problem, at undersøgelserne dækker over tre forskellige boligformer, nemlig privat udlejning, almennyttig udlejning og private ejerlejligheder. Det er vigtigt at have for øje, når man sammenligner tallene.

5.1 Vedligeholdelse i almene boligselskaber vs. private udlejning

Det må antages, at vedligeholdelsesgraden er større i almene boligselskaber end ved privat udlejning. De almene boligselskaber er non-profit selskaber som tænker langsigtet, mens private udlejere har investeret i ejendommene og derfor må forventes at ville tjene så meget som muligt på dem. I almennyttige boligselskaber er formålet primært at udbyde boliger som alle skal have råd til samtidig med, at omkostninger og indtægter hænger sammen. Der er ikke i sig selv et formål at skabe et afkast. I modsætning hertil har en privat udlejer et ønske om at opnå et afkast af sin investering udover, at det blot skal løbe rundt. Ellers kunne hun/han lige så godt placere sine midler på andre måder. Almene boligselskaber har som udgangspunkt til hensigt at udleje deres ejendomme i al fremtid. De er underlagt deres egen lov om almene boliger, og den giver den enkelte afdeling beføjelser til at justere lejen i forbindelse med øgede driftsomkostninger eller større vedligeholdelsesprojekter. De har i praksis lettere ved at justere lejen, hvis de forbedrer eller vedligeholder ejendommen sammenlignet med private udlejere. Administratorerne i almene boligselskaber skal ikke selv have penge op af lommen, når de vedligeholder boligerne og har derfor heller ikke incitament til at udskyde beslutningen. De kan desuden søge særlig driftsstøtte og støtte til renovering gennem Landsbyggefonden.

Private udlejere behøver ikke at blive ved med at være udlejere i al fremtid. De kan på et hvilket som helst tidspunkt sælge deres ejendom. De tænker typisk mere kortsigtet, da de som udgangspunkt selv mærker enhver drift- og vedligeholdelsesomkostning på "egen lomme".²⁵

²⁵ Man kan sidestille det med tankegangen, som mange anvender, når de har en bil. Overvejer man at sælge bilen inden for en kortere tidshorisont, bruges typisk færre penge på vedligeholdelse af bilen, fordi man ikke forventer at få hele vedligeholdelsesomkostningen tilbage i form af en højere pris. Anderledes er det, hvis man ønsker at beholde bilen i al fremtid. I den situation ved man, at omkostningen skal afholdes før eller siden og at bilen samlet set har bedst af at få foretaget de nødvendige reparationer så hurtigt som muligt.

Det kan kræve et større administrativt arbejde at få finansieret større vedligeholdelsesprojekter via huslejen, og i visse tilfælde kan det slet ikke lade sig gøre. Hvis den private udlejer har udlejning som et sekundært erhverv, vil der som oftest heller ikke være en administrator, der sørger for driften af ejendommen. Det er der i almene boligselskaber.

5.2 Vedligeholdelse i ejerlejligheder

Vedligeholdelsesgraden i ejerlejligheder må som udgangspunkt forventes at ligge et sted mellem almennyttige boligselskaber og private udlejere. Ejerlejlighedsforeningerne bestemmer selv i hvilket omfang, de vil vedligeholde ejerlejlighederne. På samme måde som de private udlejere mærker ejerne enhver vedligeholdelsesomkostning på "egen lomme". Men til forskel fra de private udlejere, bor de selv i boligerne. Derfor må man forvente, at de er mere interesserede i at opretholde kvaliteten af ejendommen.

Ved private udlejningslejemål er det ofte uklart, hvem der skal stå for de forskellige dele af vedligeholdelsen. Det kan føre til stridigheder mellem lejer og udlejer. Den slags uoverensstemmelser opstår ikke, når man ejer sin egen bolig. Det kan betyde, at de fornødne vedligeholdelsesarbejder i private udlejningsejendomme enten bliver udskudt eller ikke bliver gennemført. Derfor formodes vedligeholdelsen at være mindre i private udlejningsejendomme end i ejerlejligheder.

5.3 Særlige forhold ved ejerlejligheder

I forbindelse med undersøgelsen af administrations-, drifts-, og vedligeholdelsesomkostningerne i ejerlejlighedsforeningerne er der fundet en række forskellige bias – særlige forhold, der kan skævvride de data, der er fundet. De omtales her, inden de forskellige skøn bliver sammenlignet. Det viser sig, at alle bias peger mod, at de faktiske omkostninger til vedligeholdelse i % af markedsværdien i virkeligheden er højere end skønnet på de 1,45 %, som blev nævnt i afsnit 4.6. De forskellige bias er nævnt i det følgende:

- **Indvendig vedligeholdelse:** I ejerlejlighederne står boligejerne selv for den interne vedligeholdelse. Den indvendige vedligeholdelse fremgår derfor ikke af fællesudgifterne og er dermed ikke medtaget i skønnet.

- **Udvendig vedligeholdelse:** I ejerlejlighedsforeninger og andelsboligforeninger foretages dele af den udvendige vedligeholdelse ofte af beboerne selv. Det har den fordel, at der ikke skal betales moms og skat af beboernes eget arbejde.²⁶ Risikoen ved at gøre det selv er, at man ikke kan være sikker på, at det bliver udført håndværksmæssigt korrekt. Derudover må man heller ikke glemme, at den tid, man bruger på arbejdet, er en ressource i form af fritid. Værdien af denne ressource bør alt andet lige værdiansættes til et beløb større end 0. Man kunne f.eks. benytte sin timeløn som benchmark. Begge de nævnte forhold betyder, at vedligeholdelsesomkostningerne i regnskaberne er lavere i ejerlejlighedsforeninger, end de egentlig burde være.
- **Større vedligeholdelsesprojekter:** Større vedligeholdelsesprojekter finansieres ofte af ejerne selv og optræder derfor ikke i fællesudgifterne og i salgsopstillingen. I nogle tilfælde stiftes et fælleslån, som er medtaget i salgsopstillingen og dermed også i skønnet her. Men i de situationer vil det som oftest også have været muligt for den enkelte boligejer, at udbetale lånet enten via egen opsparing eller privat låntagning (eventuelt i friværdis i lejligheden).
- **Prisniveau i Hovedstadsområdet:** Data for omkostninger og priser for ejerlejligheder stammer fra Hovedstadsområdet. Her er priserne signifikant højere end i resten af landet. Det bidrager yderligere til at gøre administrations-, drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne relativt mindre end i de øvrige undersøgelser.
- **Udbudspriser:** Som tidligere omtalt kan det være problematisk at bruge udbudspriser. Men da udbudspriserne er justerede til de estimerede salgspriser ud fra forholdet mellem udbuds- og salgspriser fra Realkreditrådet er der korrigeret for dette forhold.

²⁶ For en god ordens skyld bemærkes, at det såkaldte håndværkerfradrag udelukkende kan benyttes, hvis vedligeholdelsen er udført under det enkelte individs råderet og altså ikke gennem andels- eller ejerforeningen. Prisen for håndværket skal altså være betalt af egen lomme.

6. Opsamling

Der er tidligere argumenteret for, at vedligeholdelsesgraden er højest i almene boligforeninger, lavest blandt private udlejningsboliger og ligger et sted herimellem for ejerlejligheder. I det følgende oplistes de forskellige skøn, som er beskrevet i dette arbejdsrapport:

Figur 4: Overblik over undersøgelser med data for vedligeholdelse

Kilde	Boligform	Periode for dataindsamling	Dækning
Jens Lunde og Anders Hvidt (1999)	Almene udlejningsboliger	1994-1995	2879 afdelinger svarende til 39%*
Landsbyggefonden (2011)	Almene udlejningsboliger	2011	94 %*
Socialministeriet (2003)	Private udlejningsboliger	2002	525 ejendomme svarende til 3,7%**
Socialministeriet (2003)	Private udlejningsboliger	1993	110 ejendomme svarende til 1,8% **
Ejendomsforeningen DK (2005)	Private udlejningsboliger	2005	Ukendt
BVC undersøgelse (2013)	Private ejerlejligheder	november 2012 - januar 2013	120 ejerforeninger

Kilde	Adm.-, drifts- og vedl. i alt pr. kvm.	Adm.-, drift og vedl. i pct. af priser	Administration	Drift	Udvendig vedl.	Indvendig vedl.
Jens Lunde og Anders Hvidt (1999)	230 kr.	4,00%***	27 kr.	108 kr.	95 kr. i alt	
Landsbyggefonden (2011)	371 kr.	2,06%	49 kr.	164 kr.	158 kr. i alt	
Socialministeriet (2003)	234 kr.	1,83%	32 kr.	71 kr.	115 kr.	16 kr.
Socialministeriet (2003)	148 kr.	2,70%	25 kr.	54 kr.	56 kr.	13 kr.
Ejendomsforeningen DK (2005)	348 kr.	1,82%	36 kr.	200 kr.	112 kr. i alt	
BVC undersøgelse (2013)	258 kr.	1,45%****	Fordeling ukendt			Ikke inkluderet

* % af de almene boligafdelingers regnskaber

** % af de private udlejningsboliger, som benytter omkostningsbestemt leje

*** Oprindeligt var tallet 2,54 %, men det er justeret til 4 % jf. afsnit 4.1 i dette arbejdsrapport

**** Udbudspriser benyttet men justeret ned med approksimativt 10 % for at ramme et niveau for salgspriserne

Den væsentligste størrelse er nøgletallet, hvor administrations-, drifts- og vedligeholdelsesudgifter fremgår som procent af boligpriserne. De to undersøgelser med data fra hhv. 1993 og 1994-1995, og med procenter på hhv. 2,7 % og 4 %, adskiller sig væsentligt fra de øvrige undersøgelser. Fælles for dem er, at udgifterne bliver divideret med meget lave kvadratmeterpriser, fordi boligpriserne generelt er steget meget mere end den generelle inflation i samfundet i perioden (se afsnit 5.3). Det gør naturligvis, at udgifterne udgør en

langt højere procent set i forhold til salgspriserne. Derfor er det mere relevant at fokusere på de nyere skøn.

Hvis man overordnet ser på administrations-, drifts og vedligeholdelsesudgifterne i procent af priserne, er det som ventet højest i de almene boligforeninger og lavere, når der er tale om privat udlejning.²⁷ Det ses også, at omkostningerne er lavest i ejerlejlighedsundersøgelsen, selvom der blev argumenteret for, at omkostningerne ved denne boligform kunne forventes at ligge mellem almen- og privat udlejning. Det skyldes formentlig den metode, der er benyttet i dette arbejdspapir (beskrevet i afsnit 5.3). Den påvirker niveauet i ejerlejlighederne i nedadgående retning. Gennemgangen af de forskellige kilder har ikke givet et entydigt svar på, hvor de gennemsnitlige administrations-, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger ligger. Så spørgsmålet er, i hvilken grad man overhovedet kan bruge de skøn, der er fundet, til at belyse, hvad administrations-, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger i gennemsnit ligger på for ejerlejligheder i dag?

1. Som det er nævnt i slutningen af metodeafsnittet, er alle skønnene i dette arbejdspapir undervurderede. Det skyldes, at el, vand, gas og varme i den enkelte lejlighed ikke er medtaget. I BVC's undersøgelse blev varmeudgifterne for de enkelte lejligheder også indsamlet. Lægger man dem oveni de 1,45 % fås 1,88 %. Dertil kommer, at el, vand, gas og øvrige løbende driftsomkostninger, som ikke er medtaget i salgsopstillingen, burde medregnes.
2. De 1,45 % i administrations-, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger for ejerlejligheder var på baggrund af argumenterne i afsnit 5.3 undervurderede. Derfor må det være mere realistisk at regne med et højere omkostningsskøn. Et skøn på 1,88 % må derfor udgøre en nedre grænse.
3. I afsnit 5.2 blev der argumenteret for, at vedligeholdelsen for ejerlejligheder lå et sted mellem almen og privat udlejning. Holder vi fast i den præmis, må vi antage, at vedligeholdelsesomkostningerne i almene boliger udgør en øvre grænse. Her er det mest aktuelle tal fra 2011 og ligger på 2,06 %. Hvis vi i øvrigt lagde en varmeudgift oveni, ville vi formentlig komme op i nærheden af 2,50 %. I dette tal er der heller ikke taget højde for f.eks. el, vand og gas.

²⁷ Omkostningerne i de private udlejningsboliger i 1993 ligger godt nok næsthøjest, men tager man højde for det faktum, at boligpriserne var ca. 4 gange så lave som boligpriserne, da de var på deres højeste, så undrer det ikke.

Med udgangspunkt i ovenstående punkter kan man ikke komme med et endegyldigt svar på, hvad den gennemsnitlige årlige administrations-, drifts- og vedligeholdelsesomkostning set i forhold til boligens markedsværdi er. Men på baggrund af de mange faktorer som taler for, at niveauet i praksis er højere end 1,88 %, vurderes det, at 2,25 % i dag er et rimeligt skøn. Men det skal samtidig slås fast, at dette skøn kun kan benyttes som et overordnet skøn, som siger noget om det generelle niveau og ikke den enkelte lejlighed.

7. Litteraturliste

By & Boligministeriet 1998: "Almene boligafdelingers regnskaber 1994-1995", udsendt af By & Boligministeriet maj 1998.

Boligministeriet 1996: "Bygge- og boligpolitisk oversigt 1995-1996", udsendt af Boligministeriet november 1996.

Hvidt, A. & Lunde, J. 1999: "Privatøkonomiske konsekvenser af bosætning forskellige steder i Hovedstadsregionen og boligpolitikens og skattereglers betydning for dette", s. 107-133 i: Bilagsbind til SBI-rapport 315: "Boligmarkedet i Øresundsregionen". Statens Byggeforskningsinstitut og Institutet for Bostadsforskning 1999.

http://www.sbi.dk/download/pdf/rapport_315_bilag.pdf

Landsbyggefonden 2001-2011, Statistik over almene boligafdelingers regnskaber for år 2001-2011.

<http://boligstat.dk/regnstat/>

Lunde, J. 1998a: "Boligudgifter og user costs". Undervisningsnote, 18. september 1998.

Miljø- og Energiministeriet 1997: "ReSave – en ressourceøkonomisk vurdering af by- og bygningsbevaring", Skov- og Naturstyrelsen, kapitel 2.2, Vedligeholdelsesøkonomi.

<http://www.sns.dk/byer-byg/Netpub/ReSAVE/kap21.htm>

Socialministeriet 2003: "Private udlejningsejendommers budgetleje 2002", Socialministeriet.

<http://www.statensnet.dk/pligtarkiv/fremvis.pl?vaerkid=41500&reprim=1&iarki>

[v=1](#)

Bilag 1, User Costs

Definition af boligudgiften og boligomkostningen (user costs)

I dette bilag uddybes begreberne ”boligudgiften” og ”boligomkostningen” (også kaldet ”user costs”). Helt kort kan de to begreber defineres som følgende (Lunde 1998a, s.1):

Boligudgiften:

”den likviditetsmæssige belastning ved at bo”

Boligomkostningen (user costs):

”den økonomiske byrde ved at bo”

Boligudgiften er således blot de løbende betalinger, som boligejeren må foretage måned for måned for at bo i sin bolig. Her tages ikke hensyn til, hvor stor en udbetaling (egenkapital) boligejeren har lagt i sin bolig. Der tages heller ikke hensyn til, at en del af ydelsen, som betales på lånet, er afdrag og derfor i teorien blot er opsparing for boligejeren selv.

Boligudgiften er vigtig at holde for øje for den enkelte boligejer. Indtægter og udgifter skal på sigt hænge sammen. Hvis boligejeren i det lange løb ikke kan betale ydelserne på sine lån, risikerer boligejeren at blive begæret konkurs og få sit hus sat til salg på tvangsauktion. Derfor skal ejeren være opmærksom på, at boligudgiften samt øvrige løbende udgifter skal være mindre end husholdningens indkomst efter skat måned for måned.²⁸ Dertil kommer, at mange betalinger i forbindelse med boligen ikke falder på månedsbasis. Derfor er man som boligejer nødt til at lægge et budget, så man måned for måned har overblik over, hvad der skal betales. Desuden kan det være en god idé at spare op til vedligeholdelsesprojekter, som man som boligejer er nødt til at foretage med mellemrum.

Boligomkostningen (user costs) er et udtryk for boligejerens samlede økonomiske belastning ved at bo i sin bolig. Her tages højde for, at egenkapitalen i boligen (udbetalingen samt de løbende afdrag) alternativt kunne have været placeret i en anden investering med en lignende risiko som ved investeringen i boligen. Derudover tages der højde for gevinster og tab på boligen som følge af ændringer i boligens markedsværdi.

²⁸ Nogle boligejere kan af forskellige grunde godt have likviditet til at køre med underskud i perioder. Bl.a. via låntagning eller ved at benytte eventuel egenkapital/opsparing.

Opstilling af user costs for ejerlejligheder

Her vises formelen for user costs. Efterfølgende beskrives de enkelte led.

$$uc_{ej,t} = K_t * d_t + K_t * a * gT_t + K_t * e_t + K_t * q_t - K_t * p_{ej,t} + E_t * i_{E,t} * (1 - T_{E,t}) + F_t * i_{F,t} * (1 - T_{F,t})$$

Hvis man sætter K_t uden for en parentes, opnår man et mere forenklet udtryk i form af;

$$uc_{ej,t} = K_t(d_t + a * gT_t + e_t + q_t - p_{ej,t}) + E_t * i_{E,t} * (1 - T_{E,t}) + F_t * i_{F,t} * (1 - T_{F,t})$$

t	= angiver tidspunktet i ejerperioden
uc_{ej}	= user costs (angives typisk på årsbasis)
K	= ejendommens gennemsnitlige markedsværdi i den periode boligen ejes
d	= de forventede samlede årlige administrations-, drifts- og vedligeholdelsesudgifter som procentuel andel af ejendommens gennemsnitlige markedsværdi
a	= den offentlige grundværdis andel af markedsværdien
gT	= grundskyldspromillen (danner sammen med a det led, som bestemmer ejendomsskatten, tidligere kaldet grundskylden)
e	= ejendomsværdiskattesatsen
q	= afskrivningstakten
p_{ej}	= prisstigningstakten for ejendommen under forudsætning af, at kvaliteten forbliver uændret
E	= egenkapitalen i ejendommen (dvs. den del af markedsværdien, som ikke er belånt/fremmedkapital)
i_E	= det forventede afkast af en investering med tilsvarende risiko som ved investering i den pågældende ejendom
T_E	= skattesatsen ved alternativ investering
F	= fremmedkapitalen i ejendommen (dvs. restgælden på tidspunkt t)
i_F	= renten på fremmedkapitalen samt eventuelle bidrag på realkreditlån
T_F	= skattesatsen som renteomkostninger kan fratrækkes med i kapitalindkomsten

Det bedste overblik får man ved at kigge på den anden ligning.²⁹ Her kan man direkte se, at følgende poster er afhængige af ejendommens markedsværdi:

- administrations-, drifts- og vedligeholdelsesudgifter
- ejendomsskatten
- ejendomsværdiskatten
- afskrivninger
- prisstigningstakten

De tre første poster er lette at forholde sig til, fordi det er poster, som alle boligejere mærker på egen pengepung. Af skattebilletten fremgår det, at man skal betale ejendomsskat og ejendomsværdiskat. Disse to poster er lette at forholde sig til. Til gengæld er det sværere for den enkelte boligejer at forudsige boligens administrations-, drifts- og vedligeholdelsesudgifter (d).

De nye skatteregler for ejendomsværdiskatten fra 2001 betyder, at det er blevet sværere at argumentere for, at bruge en konstant faktor til beregning af ejendomsværdiskatten i formelen for user costs. Men da både nye og gamle boliger beskattes af et grundlag, som ligger omkring priseniveauet for 2001, forekommer det acceptabelt. Dog bør man være opmærksom på, at man ikke længere bør bruge 1 % af markedsværdien som faktor, men derimod en lavere sats. Derudover er det vigtigt at påpege, at 3 % vil gøre sig gældende for den del af 2001-markedsværdien, som ligger over 3.040.000. Desuden er der andre regler for pensionister, men i dette arbejdsblad er skattereglerne ikke i fokus, hvorfor vi ikke går i dybden med disse forhold.

De to næste poster, som er afhængige af ejendommens markedsværdi, er afskrivninger (q) og prisstigninger/(fald) (p_{ej}). Begge disse poster er såkaldte kapitalposter. Posterne har modsatrettede effekter, eftersom afskrivningen er en omkostning, og prisstigninger giver en form for "rabat" i user costs. Afskrivningerne er et udtryk for den fysiske nedslidning og forældelse af boligen. Afskrivningstakten må derfor angive, hvor meget boligen taber i værdi år for år som følge af nedslidning. Det kan være meget forskelligt afhængigt af boligens bygningsmæssige kvalitet samt boligejerens evne til at vedligeholde den. Prisstigninger må

²⁹ Det er værd at bemærke, at ovenstående formel gøres mere kompliceret, hvis boligkøberen finansierer boligen med mere end 80 % fremmedkapital. I så fald skal der nemlig bruges mere end én rente for fremmedkapitalen, da realkreditbelåning kun kan foretages for maksimalt 80 % af ejendommens værdi og da yderligere låntagning i banken er behæftet med en højere rente end realkreditlån.

angives under forudsætning af, at boligens kvalitet er vedligeholdet og ikke påvirket af nedslidning, da der allerede er korrigeret for dette i afskrivningen.

De to næste og sidste led, som ikke er direkte afhængige af K (udover at egenkapital og fremmedkapital tilsammen summer op til K), udtrykker omkostningen ved brug af hhv. egenkapital og fremmedkapital til at finansiere boligen. Omkostningen ved brug af egenkapital kaldes en offeromkostning. Det skal forstås på den måde, at man alternativt kunne have placeret sin egenkapital (i form af frie midler) i en anden investering med tilsvarende risiko. Man "ofrer" med andre ord et alternativt afkast, da egenkapitalen f.eks. kunne have været placeret i aktier, obligationer eller investeringsejendomme.

Omkostningen ved brug af fremmedkapital er som oftest lettere at forholde sig til, fordi alle boligejere med lån i huset har oplevet at betale ydelser (bestående af renter, bidrag og afdrag) på sine lån. I denne sammenhæng er det væsentligt at forstå, at afdrag ikke indgår direkte i ligningen for user costs. Men afdrag har alligevel over tid en betydning for user costs. Når man betaler af på sit lån i form af ydelserne, reduceres ens restgæld med afdragene. Det betyder, at fremmedkapitalen i ejendommen over tid reduceres og bliver til egenkapital. Derfor er user costs heller ikke en statisk størrelse år for år.



Boligøkonomisk
Videncenter
Jarmers Plads 2
1551 København V

www.bvc.dk