



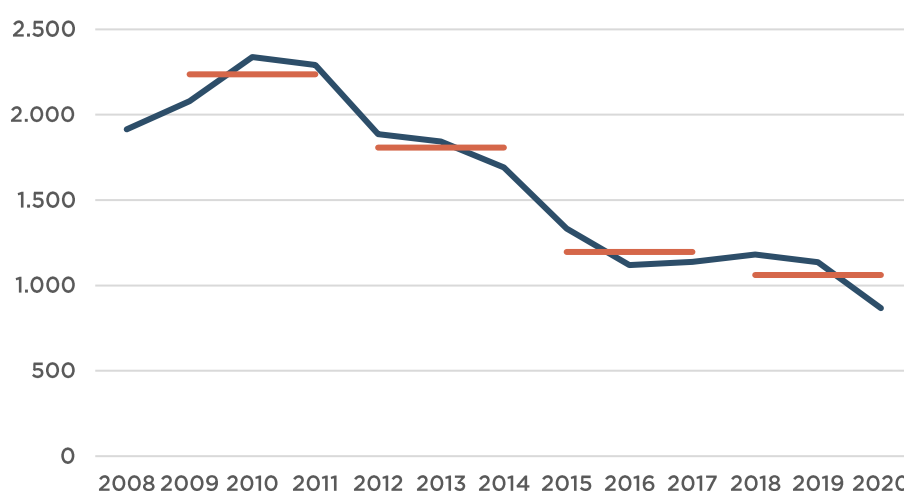
Stadig færre udsættelser af lejere

Resumé

Stadig færre lejere sættes ud af deres lejemål. De seneste fem år er antallet af effektive udsættelser således faldet med over ca. femtedel. Især i Københavnsområdet er faldet ganske markant: Omfanget af effektive udsættelser i første halvår af 2020 svarer kun til 1/3 sammenlignet med første halvår af 2016 kun fem år før.

Der kan være flere forklaringer på dette markante fald. Én åbenlys forklaring er positive konjunkturer: Når det går godt i økonomien, går det også bedre for personer i risikogruppen for udsættelser. Samtidig kan faldet skyldes, at man i den almene sektor og i kommunerne er blevet endnu dygtigere til at håndtere de svære sager. Og slutteligt skyldes noget af faldet sandsynligvis et generelt faldende konfliktniveau på lejemarkedet, sådan som EjendomDanmark også tidligere har vist i en analyse.

Antal effektive udsættelser i første halvår af et år, 2008-2020



Kilde: Boligstat.dk og egne beregninger.

Note: De røde streger indikerer treårs gennemsnit for perioderne 2009-2011, 2012-2014, 2015-2017 hhv. 2018-2020.

Stadig færre udsættelser af lejere

Oktober 2020

Side 2 af 8

**EJENDOM
DANMARK**

En udsættelse er en alvorlig sag

Det er altid en alvorlig ting, når en lejer skal sættes ud fra et lejemål. Der er tale om en voldsomt indgribende, social foranstaltning, der i høj grad påvirker både den udsatte lejer, personens netværk, naboer og mange andre. Der er desuden tale om en meget omkostningstung hændelse for både lejeren selv og det offentlige.

Derfor er udsættelser heller ikke noget, der "bare sker". En udsættelse altid et resultat af et længere forløb, der ofte involverer mange forskellige sociale instanser, udlejeren og af og til også naboer.

Antallet af afsluttede udsættelsessager falder

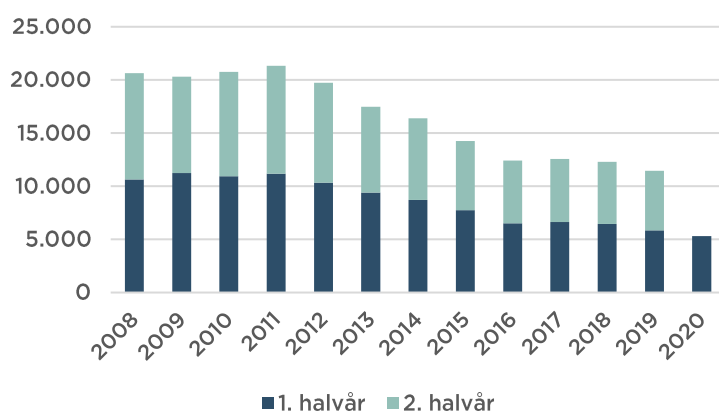
Det samlede antal af udsættelser påvirkes af mange forskellige faktorer. Lovgivningen, kommunernes, boligselskabernes og de private udlejerers praksis og ikke mindst de økonomiske konjunkturer.

De seneste mange år har antallet af udsættelser støt og roligt bevæget sig i nedadgående retning. Hvor fogedretterne i årene umiddelbart efter finanskrisen i gennemsnit afsluttede mere end 20.000 udsættelsessager om året, afsluttede man kun ca. 11.500 udsættelsessager i 2019.

En udsættelse af en lejer er en alvorlig sag med mange negative konsekvenser

Antallet af afsluttede udsættelsessager ved de danske domstole er faldet støt gennem mange år

Antal afsluttede udsættelsessager pr. halvår, 2008-2020



I kølvandet på finanskrisen var der over 20.000 afsluttede udsættelsessager pr. år - nu er tallet næsten halveret

Kilde: boligstat.dk

Note: 2008 er valgt som udgangspunkt for figuren for at kunne vise udviklingen siden finanskrisen.

Stadig færre udsættelser af lejere

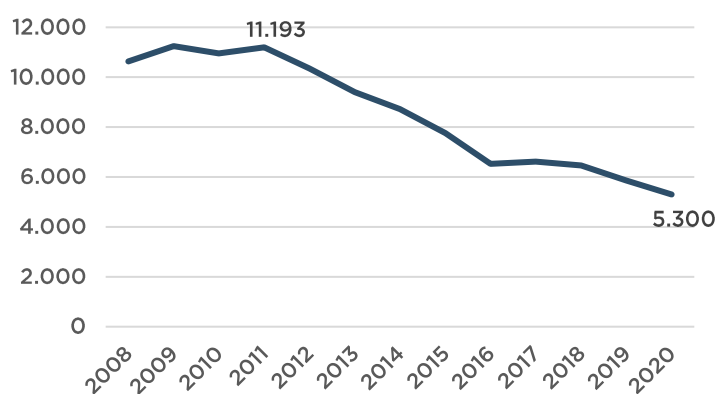
Oktober 2020

Side 3 af 8

**EJENDOM
DANMARK**

Og de nyeste tal for første halvår af 2020 viser et fortsat fald i antallet af afsluttede udsættelsessager: Fogedretterne afsluttede i første halvår af 2020 kun 5.300 udsættelsessager i alt; det er mere end en halvering sammenlignet med første halvår af 2011 ti år tidligere.

Antal afsluttede udsættelsessager i første halvår af et år, 2008-2020



Kilde: Boligstat. dk

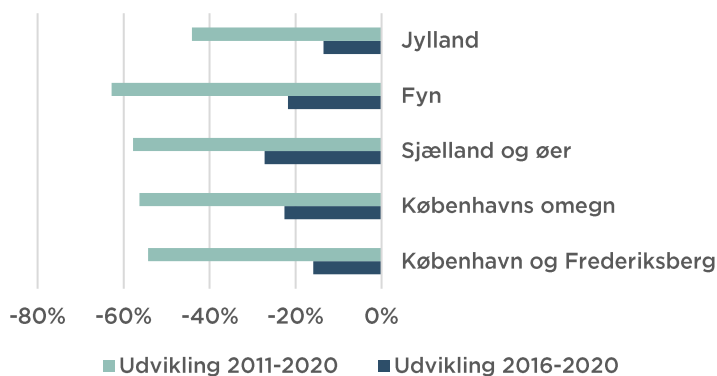
Det store fald i antallet af afsluttede udsættelsessager ser man i perioden 2011 til 2016, men selv de seneste fem år er antallet af afsluttede udsættelsessager faldet med næsten en femtedel.

Udviklingen i retning af færre afsluttede udsættelsessager er desuden en tendens, der ses i hele Danmark. Samtlige retskredse i Danmark har således oplevet et fald i antallet af afsluttede udsættelsessager. Størst er faldet i Kolding retskreds, hvor man på bare fem år har fået over 40 procent færre afsluttede udsættelsessager.

Antallet af afsluttede udsættelsessager ses på tværs af alle retskredsene i Danmark



Samlet udvikling i antal afsluttede udsættelsessager i første halvår af et år fordelt efter områder, 2011-2020



Kilde: boligstat.dk og egne beregninger.

Note: "Københavns omegn" er defineret som retskredsene Hillerød, Helsingør, Lyngby, Glostrup og Bornholm. "Sjælland og øer" er defineret som retskredsene Nykøbing Falster, Næstved, Holbæk og Roskilde.

Også færre effektive udsættelser

At antallet af afsluttede udsættelsessager er faldet, kan skyldes to forskellige ting. På den ene side kan det være udtryk for et reelt mindre sagspres: Der opstår færre sager om udsættelser. På den anden side kan det være udtryk for, at domstolene i gennemsnit bruger længere tid på den enkelte sag, og at der derfor gradvist opbygges en sagspukkel.

Derfor kan man videre kigge på antallet af effektive udsættelser – altså hvor mange sager, der reelt fører til, at en lejer må forlade et lejemål. Og også her er historien entydig: Der bliver færre og færre effektive udsættelser.

Ser man på første halvår af 2020 og sammenligner med første halvår for ti år siden, er antallet af effektive udsættelser faldet med mere end 60 procent. Og kigger man bare fem år tilbage, kan man registrere et fald på over 22 procent i antallet af effektive udsættelser.

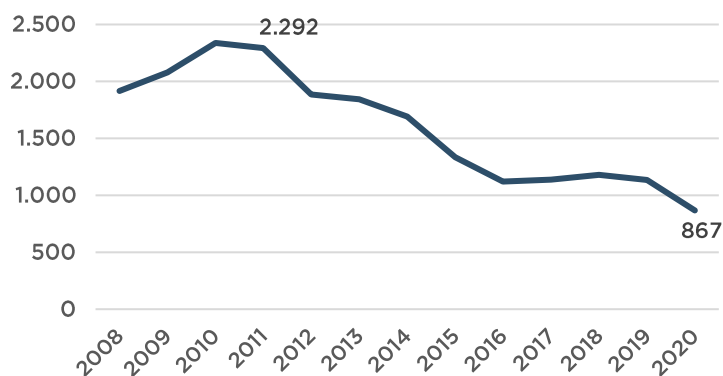
Antallet af afsluttede udsættelsessager er én ting – en anden er antallet af effektive udsættelser af lejere,

... men også dette tal er faldet markant gennem årene

Stadig færre udsættelser af lejere

Oktober 2020

Side 5 af 8

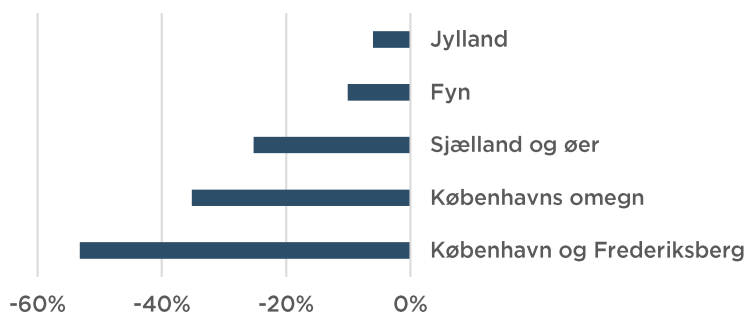
**EJENDOM
DANMARK****Antal effektive udsættelser i første halvår af et år,
2008-2020**

Kilde: boligstat.dk og egne beregninger

Også hvad angår antallet af effektive udsættelser er der fald i hele Danmark – men i særlig grad i hovedstadsområdet. Alene i Frederiksberg og Københavns retskreds er antallet af effektive udsættelser i det første halvår af 2020 mere end halveret siden 2016 – og i Københavns omegn og i Nordsjælland er faldet af effektive udsættelser på fem år faldet med over en tredjedel. Både i Lyngby og Københavns retskreds var der i første halvår af 2020 kun ca. 1/3 af det antal effektive udsættelser, man så i første halvår af 2016.

Fra første halvår 2016 til første halvår 2020 faldt antallet af faktiske udsættelser med over 22 pct. på landsplan

I Københavns retskreds er antallet af effektive udsættelser faldet med næsten 2/3 fra første halvdel af 2016 til første halvdel af 2020

Samlet udvikling i antal effektive udsættelser i første halvår af et år fordelt efter områder, 2016-2020

Kilde: boligstat.dk og egne beregninger.

Note: "Københavns omegn" er defineret som retskredsene Hillerød, Helsingør, Lyngby, Glostrup og Bornholm. "Sjælland og øer" er defineret som retskredsene Nykøbing Falster, Næstved, Holbæk og Roskilde.



Positive konjunkturer kan forklare meget - men ikke nødvendigvis alting

At udviklingen i antallet af udsatte lejere har været så positiv gennem de seneste ti år, kan sandsynligvis i høj grad forklares med positive konjunkturer. Økonomisk fremgang i samfundet skaber både bedre økonomiske muligheder for de mest skrøbelige lejere - og lejere, der sættes ud af et lejemål, har typisk en svag tilknytning til arbejdsmarkedet - og det giver bedre muligheder for at håndtere sagerne.

En vis del af udviklingen må også kunne tilskrives, at man i den almene sektor (og i kommunerne) er blevet endnu dygtigere til at håndtere de prekære sager. VIVE - Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd - viste i en rapport fra 2015, at der var betydelige forskelle i, hvordan kommunerne og boligorganisationerne håndterer udsættelsessager.

Bedre samfundsøkonomi og økonomisk vækst gavner også de svage lejere

Noget af udviklingen kan også skyldes, at boligorganisationerne og kommunerne håndterer de svære sager bedre

Fordeling af udsættelser på tværs af lejeboligmarkedet

Husstande med en fogedsag eller en effektiv udsættelse bor oftere til leje i almene boliger end i privatudlejede boliger.

En undersøgelse fra VIVE viste, at i 2013 boede 65 pct. af husstandene med en fogedsag til leje i almene boliger. 57 pct. af de effektive udsættelser i 2013 ramte lejemål i almene boliger.

Samme undersøgelse viste, at 27 ud af de 94 kommuner, der indgik i analysen, i perioden 2007-2013 havde flere udsættelser i den almene sektor, end man kunne forvente ud fra borgernes socioøkonomiske baggrund.

Kilde: Christensen, G., Jeppesen, A.G., Kjær, A.A. & Markwardt, K. (2015): Udsættelser af lejere - udvikling og benchmarking. Lejere berørt af fogedsager og udsættelser i perioden 2007-2013. København: VIVE - Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd, s. 13, 45.

Stadig færre udsættelser af lejere

Oktober 2020

Side 7 af 8



**EJENDOM
DANMARK**

Der kan desuden være andre og supplerende forklaringer – f.eks. at konfliktniveauet i lejesektoren generelt er nedadgående, og at flere og flere sager håndteres af de involverede selv, således at man ikke behøver gå rettens gang. En sådan tendens har EjendomDanmark tidligere peget på i en analyse, der viste, at der både er færre sager i huslejenævnene, og at antallet af delte afgørelser i huslejenævnene er steget markant.

Det mest sandsynlige er, at alle tingene gør sig gældende: Positive økonomiske konjunkturer skaber et bedre grundlag for både lejere og udlejere at håndtere de svære sager på; den almene sektor og kommunerne er blevet endnu dygtigere til at håndtere sagerne; og i den private sektor har man generelt oplevet et faldende konfliktniveau.

Og en supplerende forklaring kan være, at der generelt er et lavere konfliktniveau på lejemarkedet – sådan som EjendomDanmark tidligere har vist i en analyse



Om denne analyse

I ejendomsbranchen skaber man de fysiske rammer, som er afgørende for danskernes trivsel og udvikling, og derfor har ejendomsbranchen et stort ansvar for liv og vækst i Danmark. Som ejendomsbranchens erhvervsorganisation tager vi i EjendomDanmark dette ansvar alvorligt og bidrager løbende med indsigt, analyse og viden om forhold, der er relevante for ejendomsbranchen og samfundet.

Det er tilladt at citere fra denne analyse med tydelig kildeangivelse og henvisning til EjendomDanmark.

Denne analyse er udarbejdet af seniorrådgiver Morten Jarlbæk Pedersen, cand. scient. pol., Ph.D.

Kontakt

Hvis du vil vide mere om udviklingen i antallet af udsættelsessager eller EjendomDanmark og den danske ejendomsbranche, kan du kontakte seniorrådgiver Morten Jarlbæk Pedersen på mjp@ejd.dk

Du kan også læse mere på www.ejd.dk.