

KONSEKVENSER AF LIBERAL ALLIANCES BOLIGUDSPIL ”HERRE I EGET HUS”

FAKTA

LA foreslår, at lejen fastsættes efter reglerne om ”fri leje” ved genudlejning (når lejer flytter). Indtil det sker, vil LA fjerne reglerne om boligregulering. Det skriver LA i sit udspil her:

”[...] I Liberal Alliance vil vi sætte huslejen fri ved nyudlejning af boliger. Alle lejekontrakter, som er indgået under de nuværende regler, vil fortsat være beskyttede, men når en lejlighed fraflyttes, vil den nye lejer være omfattet af de allerede gældende regler for udlejningsboliger, som er opført efter 31. december 1991. Indtil da skal vi ophæve principperne fra 'boligreguleringsloven' i de 79 kommuner, som fortsat er 'regulerede'. [...]. (Kilde: s. 8-9, [2025](#))

HOVEDKONKLUSIONER

- Konsekvenser af, at Liberal Alliance (LA) vil deregulere huslejen i private lejeboliger i to trin:
 - 1. Som det første vil LA ændre reglerne for eksisterende lejekontrakter**, så lejen kan stige til *det lejedes værdi*. Det vil medføre en højere husleje. Det skyldes, at man fjerner reglerne om boligregulering. Det er i dag tilfældet i de 20 uregulerede kommuner.
 - Lejerne kan forvente en huslejestigning på mellem 9 – 33 % afhængigt af beliggenhed, med de største stigninger i de store byer.
 - Cirka 334.900 husstande i eksisterende lejeforhold vil risikere en huslejestigning, hvis forslaget gennemføres. I de 334.900 private lejeboliger bor der cirka 569.000 personer. Der bor i gennemsnit 1,7 personer i hver privat lejebolig.
 - 2. Som det andet vil LA ændre reglerne ved genudlejning (nyudlejning).**
Ved nye lejeaftaler skal huslejen kunne sættes til *fri leje*. Det er endnu højere end både *det lejedes værdi* og *omkostningsbestemt husleje*.
 - Vismændene har regnet ud, at det vil føre til gennemsnitlige årlige lejestigninger på cirka 17.000 kr. i forhold til den leje, som betales i dag. I København vil stigningen være cirka 37.000 kr. årligt per lejemål, og i hovedstadsområdet på cirka 32.000 kroner.¹
 - Cirka 450.000 boliger vil kunne blive omfattet af reglerne om *fri leje*, hvis forslaget gennemføres. Forslaget er lig det, som Venstre foreslog ved folketingsvalget i 1998.
- Huslejestigninger ved fri leje rammer samlet set de laveste indkomstgrupper hårdest.
- Forslag om fri leje i almene boliger kan medføre huslejestigninger i 643.000 almene lejemål. Forslaget er uklart og efterlader stor usikkerhed om huslejeniveauerne (se s. 4).

Konsekvenser for eksisterende og nye lejekontrakter

LA foreslår i sit boligudspil at fjerne boligreguleringen. Det vil sige, at alle udlejningsejendomme opført før 1992 bliver fastsat til ”det lejedes værdi”.

De samme regler gælder i dag i de 20 uregulerede kommuner². LA anfører på den ene side, at lejekontrakterne fortsat vil være beskyttede, men på den anden side vil man fjerne reglerne om boligregulering. Det medfører en ringere beskyttelse mod huslejestigninger.

Af de 450.000 private huslejeregulerede boliger, vil cirka 115.000 boliger³ i forvejen have en husleje fastsat efter det lejedes værdi. Det drejer sig primært om ældre boliger i uregulerede kommuner (46.400 boliger), lejemål i regulerede kommuner som er gennemgribende moderniseret efter lejelovens § 19, stk. 2. (ca. 65.500) og de såkaldte 80:20 lejemål, hvor 80 % af boligens areal i 1980 blev anvendt til andet end beboelse (ca. 3.500).

Disse lejemål vil ikke som udgangspunkt ikke blive påvirket for så vidt angår eksisterende lejekontrakter, med den vigtige modifikation, at 19,2-lejemålene for fremtiden kan reguleres op til det lejedes værdi, hvis de fx over tid har en husleje, som er blevet væsentligt lavere end det lejedes værdi. Det er bl.a., når man har boet i en bolig i en længere periode, og lejen i kvarteret har udviklet sig hurtigere end den leje, man selv betaler.

Boligerne vil dog få en højere husleje ved genudlejning, da "fri leje" alt andet lige er højere end leje fastsat efter det lejedes værdi.

De resterende 334.900 private lejere vil risikere en lejestigning i det omfang, at de betaler en husleje væsentligt under det lejedes værdi. Det skyldes, at udlejerne får nye muligheder for at varsle huslejen op fra omkostningsbestemt leje til et niveau svarende til det lejedes værdi ved overgangen til reglerne for uregulerede kommuner⁴. De eksisterende kontrakter vil således i vidt omfang blive påvirket af ændringen. Man kender situationen fra kommuner, som går fra at være regulerede til at være uregulerede jf. Lejelovens § 4, stk. 2.

[En ekspertgruppe](#) under det daværende Trafik- og Boligministerie fandt, at overgangen fra omkostningsbestemt leje til det lejedes værdi for den samme bolig i sig selv vil medføre lejestigninger på mellem 9 % og 33 %, afhængigt af beliggenhed.

Særligt hovedstadens lejere rammes hårdt

Vismændene i Det Økonomiske Råd har regnet på, hvad konsekvensen vil være ved helt at fjerne huslejereguleringen i de ældre ejendomme. De kommer frem til, at huslejereguleringen giver lejerne en "gevinst" på ca. 17.000 kr. pr bolig, på landsplan, dog med store regionale udsving. Se nedenfor: Tabel IV.5.

**TABEL IV.5 REGULERINGSGEVINST FORDELT PÅ
BYSTØRRELSE, 2021**

Reguleringsgevinsten er størst i København og hovedstadsområdet.

	Ældre lejeboliger	Almene boliger
	----- 2020-kr. -----	
København	37.100	41.000
Resten af Hovedstadsområdet	32.000	30.500
Aarhus	14.400	30.600
Odense, Aalborg, Esbjerg	9.400	19.400
6.-10. største byer	11.900	16.000
11.-20. største byer	12.100	16.200
Resten af landet	12.800	12.400

Anm.: Tabellen viser den gennemsnitlige reguleringsgevinst opgjort på lejeboligtype og byområde. København omfatter både Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune. De resterende kommuner grupperes efter bystørrelse, således at "6.-10. største byer" eksempelvis betegner de kommuner, der rummer de 6.-10. største byer. De 6.-10. største kommuner er: Randers, Horsens, Kolding, Vejle og Roskilde. De 11.-20. største kommuner er: Herning, Silkeborg, Hørsholm, Helsingør, Næstved, Viborg, Fredericia, Køge, Holstebro, Taastrup. Ældre lejeboliger er private lejeboliger opført frem til 1991.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata og data fra Ejendom-Danmark.

Kilde: [Dansk Økonomi, 2023: Kapitel IV,](#)

Regulering af private lejeboliger (side 50, samt side 213: "Den gennemsnitlige årlige reguleringsgevinst er opgjort til ca. 17.000 kr. for ældre lejeboliger).

Vismændene har tidligere påpeget, at også boligejere opnår "gevinster". Boligøkonomisk Videnscenter har via [DREAM](#) tidligere opgjort dem til et gennemsnit på ca. 26.000 kr. pr. år for perioden 2000-2015. Disse gevinster er alt andet lige steget med de stigende boligpriser.

I det omfang huslejereguleringen fjernes, vil ejendomsværdierne alt andet lige også stige. Spørgsmålet er ikke undersøgt yderligere i dette notat, men vil medføre meget væsentlige gevinster til ejere af udlejningsejendomme, hvor lejen ikke i forvejen er fastsat efter "fri leje".

Hvem bliver ramt af forslaget?

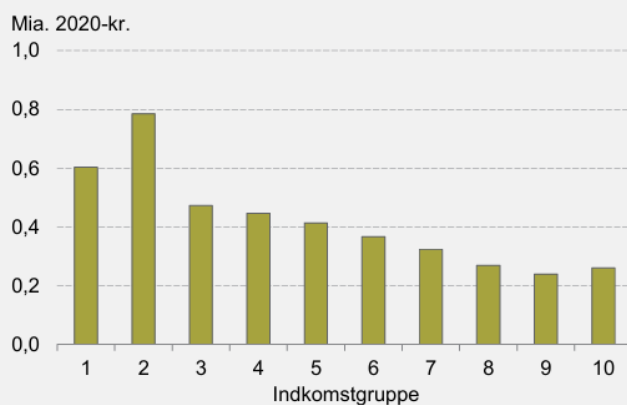
Ifølge Vismændene i Det Økonomiske Råd er det de laveste indkomstgrupper, som samlet set opnår de største gevinster ved huslejeregulering. Det skyldes bl.a., at disse indkomstgrupper hyppigere har lejeboligen som bolig i forhold til andre indkomstgrupper (se figur IV.15 side 3). Vedtages LA's forslag fjernes denne gevinst, hvilket samlet set rammer de laveste indkomstgrupper hårdest. De lejere som i forvejen betaler "fri leje" påvirkes ikke (ca. 214.000 husstande).

De laveste indkomster har størst gavn af huslejeregulering, viser figur IV.15.

(Bemærk at figuren kun vedrører privat udlejning.)

FIGUR IV.15 SAMLET VÆRDI AF REGULERINGSGEVINST FORDELT PÅ INDKOMSTGRUPPER, 2021

Den samlede værdi af reguleringsgevinsterne er størst for husstande med lav indkomst, da de fleste lejere har en forholdsvis lav indkomst.



Anm.: Figuren viser den samlede værdi af reguleringsgevinsterne i hver indkomstgruppe for husstande i private ældre lejeboliger (opført frem til 1991). Dvs. summen af gevinsterne for alle husstande i hver gruppe. Reguleringsgevinsten er ækvivaleret. Indkomstgrupperne er dannet ud fra indkomstdecilerne beregnet ud fra alle husstande i Danmark uanset boligform, men kun husstande, som bor i ældre lejeboliger, er inkluderet i figuren.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata og data fra Ejendom-Danmark.

LA-forslag om almen udlejning

Cirka 643.000 boliger er almene boliger. Disse er også huslejeregulerede efter reglerne om ”balanceleje”, som sikrer balance imellem ejendommens udgifter og indtægter.

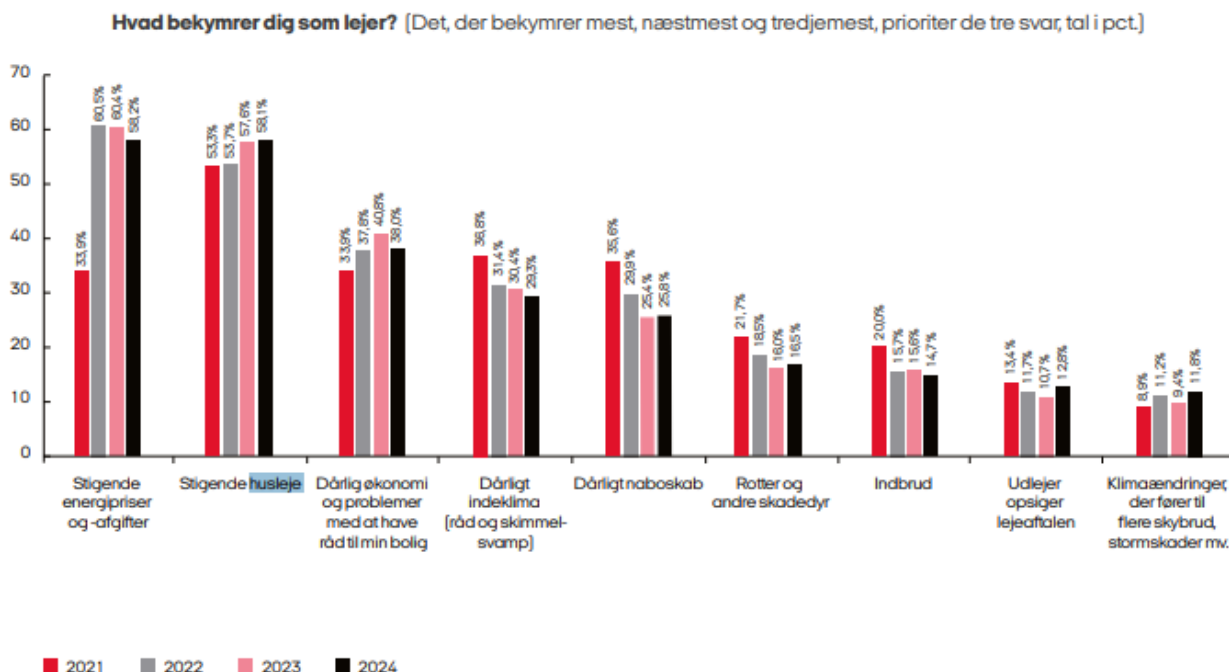
LA’s boligudspil angiver at ”den almene sektor skal generelt operere mere frit på markedet.”. Det uddybes i en klumme af partiets boligordfører Carl Andersen (EjendomsWatch, d. 12. august 2025): ”Boligorganisationer skal frit kunne fastsætte huslejer, så overskud fra nogle afdelinger kan finansiere nye projekter eller sænke huslejen andre steder.”.

Forslaget må forstås således, at man vil ændre de nuværende regler om balanceleje i almene boliger, så der kan ske lejestigninger for alle lejere i boligorganisationens forskellige afdelinger. Det er uklart, hvad der menes med ”finansiere nye projekter”. Muligvis mener LA, at lejestigninger for lejere i boligorganisationen skal finansiere nybyggeri, og at der kan ske en omfordeling internt i boligorganisationer, som kan sætte huslejen op for visse afdelinger, så der kan bygges andre steder, eller ske lejenedsættelse andre steder.

Forslaget skal formentligt læses i sammenhæng med de øvrige forslag, som bl.a. er at ”Den offentlige støtte skal fjernes”, hvilket anslås at koste 450 mio. kr. om året⁵. Dertil kommer at LA vil pålægge moms på opførelse af lejeboliger, som ikke er momspligtige i dag, hvilket koster 1,8 mia. kr. om året⁶, som man dog skriver ”tilbageføres til skatteborgerne”, men ikke hvordan dette sker.

STIGENDE BEKYMRINGER BLANDT LEJERNE I DK

Ifølge Videnscenter Bolius og Realdania er 58,1 % af lejerne bekymrede over stigende husleje.



Base: Lejebolig, n = 2.416

| Danskerne i det byggede miljø - 2024 | 43

Kilde: [Danskerne i det byggede miljø Realdania, 2024](#), side 44.

Fakta om huslejeregulering i Danmark

Pr. 2024 er der ca. 704.000 private udlejningsboliger i Danmark. Huslejen er reguleret efter følgende regler⁷:

- 334.900 boliger er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje⁸
- 115.400 boliger med husleje fastsat efter det lejedes værdi.
- 214.600 boliger med ”fri leje”.
- 39.100 boliger er klubværelser⁹ og indgår ikke i denne opgørelse.

Fakta om lejerne i Danmark

- 2,2 millioner mennesker i Danmark bor til leje i cirka 1.350.000 lejeboliger¹⁰.
- Mere end halvdelen af alle lejere er utrygge og bekymrede over huslejestigninger. Næsten 60 procent af lejerne bekymrer sig om stigende huslejer (Kilde: Realdania, 2024, side 44).
- Mindst 450.000 af Danmarks 700.000 private udlejningsboliger er i dag omfattet af en eller anden form for huslejeregulering (omkostningsbestemt leje eller det lejedes værdi).
- Generelt er huslejen for disse 450.000 boliger ifølge Vismændene cirka 30 % lavere end boliger uden huslejeregulering.

Noter og kildehenvisninger

¹ Kilde: Vismændene i DØR: Huslejeregulering giver lejerne en ”gevinst”. Se side 23 og 213 i rapport [Dansk Økonomi, efterår 2023: Kapitel IV](#).

² ”I praksis handler det om at gøre alle ”regulerede kommuner” til ”uregulerede.”. Kilde: Boligordfører Carl Andersen: <https://x.com/CarlAndersenLA/status/2017682510176522327?s=20>

³ Se opgørelsen med noter på notatets side 3. ”Fakta om huslejeregulering i Danmark”

⁴ Se [forarbejderne til Lejelovens §4, stk. 2](#): ”Det [overgangen fra reguleret til ureguleret -red.] indebærer først og fremmest, at lejen ved genudlejning ikke længere skal fastsættes efter reglerne om omkostningsbestemt leje i lovforslagets kapitel 3. Lejen reguleres derimod fremover som udgangspunkt efter reglerne i lovforslagets kapitel 4 om det lejedes værdi. **Udlejeren har herefter mulighed for at varsle lejeforhøjelse, såfremt den gældende leje, der er fastsat omkostningsbestemt, er væsentligt lavere end det lejedes værdi.** [vor fremhævning]

⁵ Se ”Herre i eget hus”s. 12 bilag 2 Økonomitabel: 450 mio. afsættes til ”Afskaffelse af grundkapitaltilskud og lignede puljer.”

⁶ Ibid. Staten får en indtægt på 1.800 mio for ” Mere ensartet afgiftsbelægning ved byggeri af eje-, og lejeboliger”

⁷ Opgørelsen er udført på baggrund af [Transport og Boligministeriet Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2 \(2019\) s. 53, tabel 3.5](#). Den er dog tilpasset efter kendte ændringer i perioden 2019-2024. Konkret er antallet af gennemgribende moderniserede lejemål (Tidl. BRL 5,2 / nu LL 19,2) justeret så det er i overensstemmelse med [Social- og Boligministeriets Rapport fra Tilbudspiltsudvalget \(2025\), s. 104](#). Der er således kommet 8.500 lejemål til som skifter status fra omkostningsbestemt leje til det lejedes værdi. Endvidere er tallet af lejeboliger steget fra 604.000 til 704.000 i perioden. Dette er primært udtryk for byggeaktivitet, men kan også dække over at en investor opkøber en andelsboligforening i en ældre ejendom, eller at en ejerboligejer nu lejer sin bolig ud i en ældre ejendom i stedet for selv at bebo den. Det kan desuden det være udtryk for at boliger bliver nedlagt i perioden, således at byggeaktiviteten egentligt er endnu højere, endeligt kan det angå boliger som ikke har eget køkkenafløb (fx klubværelser), som ikke defineres efter lejefastsættelse. Vi har på den baggrund sat skønnet -konservativt- til at der har været en nettotilkomst af 100.000 reelle lejeboliger omfattet af reglerne om fri leje.

⁸ Omfatter leje fastsat efter LL § 19, stk. 1 (omkostningsbestemt leje) og LL § 32, (huslejen for mindre ejendomme, med 6 eller færre beboelseslejligheder, hvor der kun må ske sammenligning med boliger hvor lejen er blevet reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje (LL § 23)).

⁹ Boliger uden eget køkkenafløb.

¹⁰ [Social- og Boligministeriets Rapport fra Tilbudspiltsudvalget \(2025\), s. 23](#), se tabel 4.2