

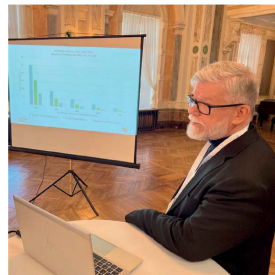
KAPITALFONDE JAGER PRISERNE OP: "KØB DET, FIX DET, SÆLG DET"

Manglen på betalbare boliger er global, og kapitalfonde presser priserne op.

"Kapitalfonde som Blackstone (nu Kereby, red.) investerer kortsigtet ud fra devisen: Køb det, fix det, sælg det. Det skaber mange konflikter. De ønsker ikke at bygge nyt. Det er for besværligt og for tidskrævende. Investeringen skal gøres hurtigt, så profitten kan udbetales hurtigt".

Sådan lød den korte, men klare analyse fra boligøkonom Curt Lilliegren ved en workshop på konferencen. Kravet om ekstreme afkast til investorerne gør blandt andet det danske boligmarked ekstremt attraktivt. På trods af lejeregulering er der et stort potentiale for drive priserne hurtigt op.

"Mange regulerede boliger med lav leje skaber mulighed for at købe ejendomme, renovere dem, sætte lejen op og sælge med fortjeneste".



På trods af lejeregulering er det danske boligmarked ekstremt attraktivt at spekulere i for kapitalfonde, forklarer boligøkonom Curt Lilliegren ved en workshop på konferencen.

UFFE VENTEDE 790 DAGE PÅ EN AFGØRELSE



Uffe Gravenhorst vandt med hjælp fra LLO Hovedstaden. Men det tog lang tid på grund af ventetid i kommunens huslejenævn og ankenævn.

Uffe ventede 790 dage på en afgørelse i Huslejenævnet og Ankenævnet i Københavns Kommune. Til sidst vandt Uffe med hjælp fra LLO Hovedstaden.

Huslejen var sat for højt. Det var Uffe Gravenhorst fra Østerbro i København ret sikker på.

Hvad han dog ikke havde regnet med, var ventetiden på en afgørelse i sagen.

Uffe gik derfor til LLO Hovedstaden, der sendte sagen til kommunens huslejenævn i april 2023.

Herefter gik der over to år, før der kom en endelig afgørelse i sagen i Ankenævnet i juni 2025.

Uffe vandt.

"Jeg er glad for afgørelsen og har fået super rådgivning og hjælp hos LLO. Men det er helt vildt, at kommunens sagsbehandlingstid er så lang" siger Uffe Gravenhorst.

Desværre er Uffe langt fra den eneste lejer, der må vente længe i usikkerhed.

I Frederiksberg Kommune har en sagspuke medført massiv ventetid. Her har Birgitte Ekknud og naboerne måttet vente mere end fem år – helt præcis 1.933 dage på en afgørelse, hvilket du kan læse om på de næste sider.

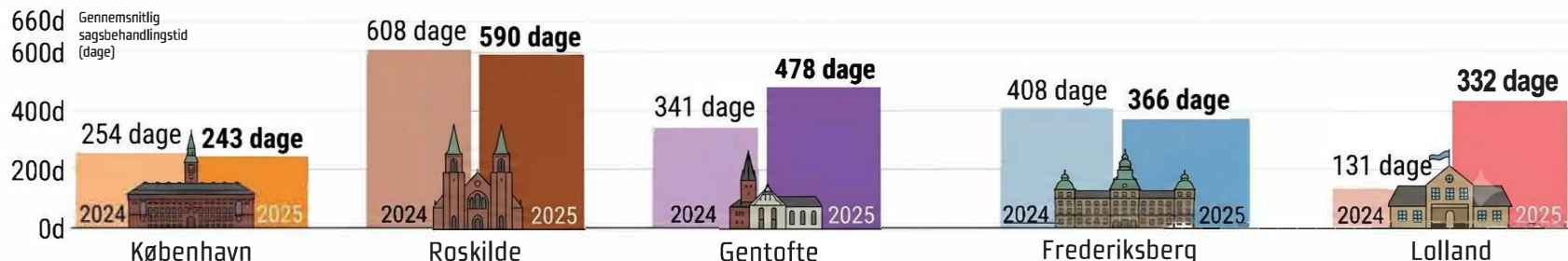
I ROSKILDE MÅ DU VENTE TO ÅR

Roskilde Kommune har landets længste ventetid i huslejenævnet med et gennemsnit på 590 dage i 2025. I flere år har kommunen oplyst, at der er cirka 20-24 måneders ventetid i huslejenævnet.

Ventetiderne skaber stor usikkerhed og får lejere

LÆS VIDERE PÅ NÆSTE SIDE

Ventetid i kommunernes huslejenævn 2024-2025: Lejere må leve i usikkerhed i årevis



HVOR LÆNGE SKAL DU VENTE? - HER ER KOMMUNERNE MED LÆNGST VENTETID

Roskilde Kommune har landets længste ventetid i huslejenævnet med et gennemsnit på 590 dage i 2025. Hvor lang er ventetiden i din kommune? Find din kommune på www.vi-lejere.dk, hvor vi oplyster alle kommuners ventetid.

LANG VENTETID I HUSLEJENÆVNET

Kommuner med længst ventetid i huslejenævnet i 2025 (gennemsnit antal dages ventetid).



Kilde: Boligstyrelsens beregninger er baseret på data indberettet af kommunerne selv på www.huslejenavn.dk. Ventetid er beregnet ud fra modtagne afslag på sag til afgørelse.

Ventetiden svinger meget i kommunerne. Boligstyrelsen har beregnet ventetiden baseret på kommunernes egne indberetninger. Data for modtagelse af sagen og dato for afslutning (afgørelse). Styrelsen har trukket data fra www.huslejenavn.dk og API for 2024 og 2025 den 6/8. 2026. LLO har ved hjælp af AI lavet denne figur.

OBS: Da mange kommuner ikke indberetter data til styrelsen på www.huslejenavn.dk er der usikkerhed om tal og opgørelse ovenfor. Hele 16 kommuner har IKKE indberettet data i 2025. Boligstyrelsen har desuden udeladt 45 sager fra denne statistik pga. fejlinddberetning af datoer, som resulterer i en negativ sagsbehandlingstid.

GENTOFTE-BORGMESTER: "IKKE GODT NOK. VENTETID SKAL NED"

Gentofte Kommunes borgmester Michael Fenger er ikke tilfreds med kommunens lange ventetider i huslejenævn og beboerklagenævn.

"Sagsbehandlingstiden i Huslejenævnet har været – og er desværre fortsat – for lang, og jeg forstår godt, at det er frustrerende for de borgere, der må vente længe på en afgørelse. Det er ikke tilfredsstillende", skriver borgmesteren til Vi Lejere.

Den lange ventetid skyldes først og fremmest en sagspukkel, der er blevet opbygget over en længere periode, blandt andet på grund af udfordringer med bemandingen. Samtidig er en

del af sagerne omfattende og komplicerede, forklarer borgmesteren. "Vi er i gang med at nedbringe sagspuklen, og tallene viser, at indsatsen har effekt. I 2025 afgjorde Huslejenævnet 194 sager mod 122 året før. Det er en stigning på 59 procent. Samtidig blev der afgjort flere sager, end der kom nye sager ind".

"Det går altså den rigtige vej, men ventetiden er fortsat for lang, og der er en stigende tilgang af nye sager. Derfor ser vi nu på, hvad der yderligere skal til for at få sagsbehandlingstiden ned. For ambitionen er klar; ventetiden skal ned".

ÅRELANG VENTETID I BEBOERKLAGENÆVN FOR ALMENE LEJERE

De almene lejere måtte i 2025 vente i gennemsnit 637 dage på en afgørelse i Roskilde Kommunes beboerklagenævn. Kommunen oplyser, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid pt. er 26-30 måneder – altså i snit 2,5 år.

Det er for dårligt, mener LLO, der vil have kommunerne til ansætte flere medarbejdere i nævnene.

Kilde: Boligstyrelsen, 2026.

Note: Gennemsnitlig sagsbehandlingstid i beboerklagenævne i 2025. Forbehold for manglende indberetning fra 27 kommuner, der ikke har oplyst antal afgjorte sager i 2025. Dermed kan ventetid ikke beregnes ud fra dato for modtagelse.

Ventetid antal dage i 2025 i snit

Roskilde:	637 dage
Gentofte:	582 dage
Ishøj:	279 dage
Tønder:	275 dage
København:	228 dage
Dragør:	174 dage
Høje-Taastrup:	168 dage
Bornholm:	168 dage
Ikast-Brande:	162 dage
Frederiksberg Kommune:	158 dage

Almene lejere i Roskilde skal vente op til 30 måneder på en afgørelse

Roskilde Kommune skriver i et svar til Vi Lejere, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid pt. er 14-18 måneder i huslejenævnet og 26-30 måneder i beboerklagenævnet. De almene lejere skal altså vente 2-3 år på en afgørelse i snit, oplyser kommunen.

"Som udgangspunkt prioriteres og behandles sagerne i den rækkefølge, de kommer ind, således at det er de ældste sager, der behandles først".

PRIVAT FIRMA HJELPER

"For at nedbringe ventetiden har sekretariatet derudover indgået en kontrakt med et eksternt konsulentfirma, som forbereder en række sager til nævnsmøderne – i første omgang til Huslejenævnet, men nu også til Beboerklagenævnet. Endvidere har sekretariatet i foråret 2026 ansat en student til at hjælpe den administrative medarbejder med oprettelse af sager, indledende sagsbehandlingsskridt mv."

Lolland: Ventetid er for lang

"Vi erkender, at vi i 2025 havde en del sager, hvor sagsbehandlingstiden var lang. Nogle fordi sagen blev genoptaget flere gange, andre fordi vi har ventet på afgørelser fra andre myndigheder", skriver kommunen.

"Desuden kan vi allerede nu se, at vi i 2026 kommer til at have en gennemsnitlig sagsbehandlingstid, der er længere end normalt. Blandt andet fordi vi i foråret har fået ny formand, og som følge deraf har haft en periode uden møder i nævnet. Men vi arbejder på at få den gennemsnitlige sagsbehandlingstid normaliseret hurtigst muligt".

til at give op på forhånd af bekymring for, om sagen trækker ud i årevis. Det oplever flere lejerorganisationer.

"Ingen lejere skal vente i et til to år på en afgørelse. Det bekymrer og skaber stor utryghed for økonomien for lejerne, at de skal vente så længe. Det kan kommunalpolitikkerne ændre på: Styrk huslejenævnet med flere medarbejdere, uddannelse og ressourcer", siger formand for LLO, Helene Toxværd.

I Danmarks Lejerforeninger, der har kontor i Roskilde, har man en sag, hvor lejere fik varsel om en huslejestigning på 50 procent. Lejerne protesterede, og udlejer tog sagen til huslejenævnet. Roskilde Kommune oplyste dernæst til lejerne, at ventetiden var op til 24 måneder.

Lejerne blev meget urolige, da de risikerede at skulle betale den forhøjede leje i to år, mens de ventede på en afgørelse i sagen. For nogle af dem kunne det betyde en ekstraregning på omkring 60.000 kr, mens sagen kørte.

Det kunne flere lejere ikke leve med, så de gik med til en huslejestigning på mindre end 50 procent, selv om de havde en god sag og formentlig kunne have stoppet stigningen helt.

Det er urimeligt, at lejere skal presses til at indgå aftaler om højere husleje på grund af kommunernes lange sagsbehandlingstid - det svækker retssikkerheden, mener både Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO. Der skal tilføres flere ressourcer, så folk ikke skal leve i utryghed i mange år, mener de to lejerorganisationer

POLITIKERE LOVER FORBEDRINGER

Københavns nye overborgmester Sisse Marie Welling svarede før kommunevalget, at SF er parat til at se på en styrkelse af nævnene i byen:

"SF har allerede været med til at sætte penge af i budgettet til at nedbringe ventetiden. Hvis ikke det er nok, så må vi se på, om der skal afsættes yderligere midler, eller om der er andet, der kan gøres for at nedbringe ventetiden".

Op til kommunalvalget sidste år spurgte LLO politikere i København, hvad de ville gøre ved ventetiden i kommunens nævn.

Se alle svar på www.llo.dk/KV25

1.933 dages ventetid

Birgitte og naboerne ventede fem år på en afgørelse fra huslejenævnet

20 lejere har ventet på en afgørelse i huslejenævnet i mere end fem år. Den kom først efter 1.933 dage. Lejerne får delvist medhold, og en del af huslejestigningen skal tilbagebetales. Ventetiden og lejeforhøjelsen har anstrengt både nerver og økonomi. Nøglen til sammenhold mellem beboerne er en stærk beboerrepræsentation.

"I dag står vi endnu stærkere sammen".

Sådan lyder ordene fra Birgitte Ekknud, der er en af de lejere, der er gået forrest i kampen mod huslejestigninger i ejendommen på hjørnet af Vodroffs Tværgade 15 og Svanholmsvej 12A på Frederiksberg.

"Det har givet et sammenhold af den anden verden, at vi stiftede beboerrepræsentationen, efter vi blev varslet en huslejeforhøjelse i 2020. LLO Hovedstaden har hjulpet os godt", fortæller Birgitte Ekknud, der er pensioneret lærer og beboerrepræsentationsformand.

I ejendommen, der ejes af Danmarks Lærereforening, har de 20 lejere oprettet en beboerrepræsentation og valgt en bestyrelse på fire medlemmer.

Tre af dem møder vi i gården kort tid efter, at Frederiksberg Kommunes



Tre lejere står med afgørelsen fra huslejenævnet, som de har ventet på i over fem år. I alle årene har de stået sammen. Nøglen til sammenhold blandt de 20 lejere i ejendommen er en stærk beboerrepræsentation.

huslejenævn endelig har fremsendt en afgørelse. De får kun delvist medhold. Men ventetiden har næsten været det værste.

1.933 DAGES VENTETID

Lejerne har ventet 1.933 dage – fra den 11. februar 2021, hvor Danmarks Lærereforening og CEJ Ejendomsadministration indbragte sagen, til den 28. maj i år, hvor afgørelsen faldt.

"Vi troede, sagen var glemt. At de havde smidt den ud. På et tidspunkt havde huslejenævnet faktisk smidt vores papirer ud. Så måtte vi sende dem igen", beretter Birgitte Ekknud.

"Ventetiden har været det hårdeste. Uvisheden og den manglende afklaring", mener Ulla Binderup, bestyrelsesmedlem og skolelærer på Amager.

"Jeg er vred over, at de ville sætte min husleje op og begrunden for det. De kalder det en forbedringsforhøjelse, men det har overhovedet ikke forbedret min bolig. Det er vedligeholdelse, som

de tørrer af på os", siger Ilona Lohman.

I november 2020 blev de 20 lejere varslet en "forbedringsforhøjelse grundet en byfornyelse", der betød nyt tag, skybrudssikring, malerarbejde, efterisolering og renovering af køkken i to ud af tre boliger samt bad i tre lejligheder, hvor beboerne blev genhuset i etableringsfasen.

Spørgsmålet er, om det er renovering eller vedligeholdelse?

LLO og beboerne mener, at det er vedligehold, der ikke kan medføre forbedringsforhøjelser.

Året efter – i februar 2021 – blev sagen bragt i huslejenævnet af CEJ Ejendomsadministration og Danmarks Lærereforening.

De to har valgt ikke at anke afgørelsen, der endelig faldt den 28. maj i år. Huslejenævnet godkender en stor del af forhøjelsen. Lejerne skal derfor kun have en del af den opkrævede huslejestigning tilbagebetalt – med tilbagevirkende kraft fra 2021 og frem.

Bestyrelsen for beboerrepræsentationen har efter rådgivning fra LLO Hovedstaden besluttet ikke at anke sagen til boligretten.

"Nu venter vi på at få udbetalt det beløb, som vi har betalt for meget i husleje de seneste fem år. Det er komplicerede beregninger, så vi er glade for at have LLO i ryggen", forklarer Birgitte Ekknud.

VENTETID FRUSTRERER

Ventetiden vækker frustration og vrede. "Det er uacceptabelt og ikke rimeligt,



at folk skal gå rundt i sådan en usikkerhed. En huslejestigning på 750 kroner er mange penge for mig", siger den pensionerede lærer og påpeger, at hun i mellemtiden er gået på pension efter at have arbejdet som folkeskolelærer for ordblinde unge.

"Jeg kan mærke det nu, hvor jeg er pensioneret. Da jeg arbejdede, kunne jeg finde pengene andre steder. Men der er flere gange nu, hvor jeg tænker, at jeg må holde lidt igen, fordi jeg ikke tjener en fuld løn længere", siger hun.

75 GAMLE SAGER VENTER

Kommunen har beklaget ventetiden, som især skyldes en sagspukkel. Kommunen har aktuelt cirka 75 sager, der er mere end 2½ år gamle.

"Vi fokuserer på at få afviklet dem medio 2026", oplyser Oluf Engberg, der er chef for jura og huslejenævni i kommunen.

Borgmester Michael Vindfeldt (S)

lovede en løsning sidste år og har taget initiativ til, at der er tilført tre mio. kr. til eksternt bistand og en midlertidig opnormering med to jurister, der ansættes fra august 2026 til og med udgangen af 2027.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid er fra 2023 til 2026 faldet fra ca. 800 dage til ca. 380 dage, og den forventes med de nye initiativer at falde yderligere.

"Ved siden af tilførsel af ressourcer, som vil have en mærkbar effekt på vores sagspukkel, arbejder vi løbende på at effektivisere sagsbehandlingen. Aktuelt vil vi i efteråret arbejde med at implementere robotter i sagsbehandlingen for at frigøre tid til juridisk sagsbehandling", forklarer Oluf Engberg.

SAMMENHOLD BETALER SIG

Beboerne i ejendommen har været glade for LLO's hjælp. Beboerrepræsentationens aftale med LLO Hovedstaden har

sikret lejerne i ejendommen huslejenedsættelser fem gange på fem år – i fem andre sager. Desuden har lejerne fået penge tilbage efter fejl i vand- og varmeregnskab flere gange, opremser de tre bestyrelsesmedlemmer i fællesskab.

"Vi anbefaler alle at oprette en beboerrepræsentation og blive tilknyttet LLO. Det stemte stort set alle for. I dag har vi sammenhold og har netop købt en stor gasgrill til sommerfesten i september".

Ilona Lohman deler bladet *Vi Lejere* ud, banker på og får samtidig navn, telefon og e-mail på de nye lejere, der flytter ind.

"I bestyrelsen ved vi, hvem der bor hvor. Det skaber tryk. Vi kender hinanden og ved, hvad de forskellige betaler i husleje".

Man skal være medlem af Danmarks Lærereforening for at flytte ind i ejendommen.

"En forholdsvis nyuddannet lærer er netop flyttet ind i en lejlighed på 78 kvadratmeter til 13.000 kr. pr. md. Her er huslejen fordoblet, da man har sat nyt køkken ind og moderniseret badeværelset. Vi finder det uanstændigt, at vores fagforening ikke vil tilgodese deres medlemmer med billigere huslejer, men derimod tjener tykt på medlemmerne. Alle ved jo hvor problematisk boligsituationen er i Københavnsområdet", mener Birgitte Ekknud og de to øvrige bestyrelsesmedlemmer.

En nyuddannet lærer tjener mellem 33.000 og 37.000 kroner før skat, afhængigt af tillæg og geografi. Med en månedsløn på 35.000 kr. vil man typisk få omkring 22.500 kr. udbetalt. Ved en husleje på 13.000 kr., betaler man således mere end halvdelen af sin indtægt i leje. Dermed er man overbebyrdet, hvis man bruger EU-eksperternes målestok.