

# Enhedslisten – på lejernes side

- Sådan vil Enhedslisten beskytte lejerne, og sikre billigere lejeboliger

## 1. Indledning

Den private, danske udlejningssektor er i de senere år blevet et investeringsobjekt for især udenlandske investorer uden interesse for andet end afkast. Fremfor at levere fleksible boliger i en kombination af investorer med forpligtelser overfor det danske samfund og en fungerende regulering, misbruges lejernes boliger nu til spekulation og rå profitjagt. Kapitalfonden Blackstones indtog i Danmark er et illustrativt eksempel på, hvor brutal denne mekanisme er.

Den private udlejningssektor bidrager på den måde ikke længere til at gøre Danmark til et velfærdssamfund. Noget især middelklassen og arbejderklassen i de større danske byer mærker, når anonyme profitdrevende udlejere som Blackstone presser lejen op. Hvis politikerne ikke griber ind, ender det et sted, hvor middelklassen og arbejderklassen ikke har råd til at bo i de største danske byer.

Det private danske udlejningsmarked er derfor præget af stejlt stigende huslejer. Dette gælder især for dem, som flytter ind i nyere lejeboliger, hvor lejen er historisk høj. Mange udlejere gør samtidig brug af selv mindre forbedringer af boliger til at få dem undtaget for det omkostningsbaserede huslejeloft, med den konsekvens, at der kommer færre og færre billige lejeboliger. Reguleringen af lejen i den private udlejningssektor er reelt brudt sammen på grund af manglende politiske beslutninger.

Dette sammenbrud har store konsekvenser både for lejere, der har en lejebolig og for lejere, der indgår en ny lejekontrakt.

Den leje, man som ny lejer skal betale i for eksempel København, ligger nu over 2.500 kr. pr. kvadratmeter. Det vil sige, at man for en bolig på 80 kvadratmeter i gennemsnit skal betale næsten 16.600 kr. om måneden i husleje – plus varme, vand og el.

København er dermed blevet en af de dyreste byer at bo til leje i. Kvadratmeterprisen var i 2020 højest i Paris, fulgt af Dublin i Irland, Oslo, Zürich og London – og derefter København på en sjetteplads blandt de undersøgte byer.

<https://www.information.dk/indland/2022/05/imens-multinationale-firmaer-opkoeber-ejendomme-stiger-huslejerne-europas-store-byer>

Sammenbruddet i lejereguleringen har resulteret i store udenlandske opkøb af danske udlejningsejendomme, fordi afkastet på udlejning er så højt. De sidste fem år er 43% af alle salg af boligudlejningsejendomme sket til udenlandske købere, som har opdaget den lukrative, danske udlejningssektor.

([RED Danish Investment Atlas 2025 – English by Cushman & Wakefield RED - Issuu](#))

## En boligsektor der virker for borgerne

Enhedslisten vil genindføre reguleringen af huslejerne i alle danske udlejningsejendomme. Formålet er, at bidrage til en boligsektor der virker for danskerne. Og ikke er et slaraffenland for boligspekulanter.

Målet med reformen er at:

- Give alle danskere mulighed for at bo i sunde boliger til en boligudgift, der svarer til maksimalt 30 % af deres disponible indkomst, som er OECDs anbefaling. Kilde: [ekspertgruppens-rapport-om-boligreguleringslovens-5-stk-2.pdf \(regeringen.dk\)](#) s. 107.
- Give beboerne forudsigelighed i deres boligforhold, især i forhold til lejens størrelse

- Give alle borgere mulighed for at bo i det område, hvor de arbejder eller uddanner sig. Dette er en menneskerettighed ifølge FN. (The right to Adequate Housing, afsnit 1A, FNs kommissariat for menneskerettigheder [FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_en.pdf \(ohchr.org\)](#) )

I Danmark har vi en lang tradition for at beskytte lejere mod voldsomme huslejestigninger., og sikre adgang til betalbare lejeboliger. Lejerbeskyttelsen blev gradvist indført fra 1930'erne og frem, for at værne familierne mod grådighed fra boligspekulanter. Desværre er beskyttelsen i de sidste årtier blevet udvandet mere og mere, og der er kommet store huller i den lovgivning, der skulle skabe tryghed for familier der bor til leje.

#### Bolig er en menneskeret

Vores boliger er gennem de sidste artier I stigende grad blevet opfattet som en vare på linje med alle andre. Men boligen er ikke en vare. Den er vores hjem. Og så er det faktisk først of fremmest en menneskerettighed,

Og lejen i Danmark er nu så høj, at FN har udtrykt bekymring over, at den grundlæggende menneskeret: Retten til en bolig, er truet.

I november 2019 kom FNs komite vedr. økonomiske, sociale og kulturelle rettigheder, med følgende kritik: "Komiteen udtrykker bekymring over manglen på betalelige boliger hos medlemsstaten [Danmark - red.], hvilket forværres af den stigende tendens med erhvervelse af ejendomme af private investorer, der i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforhold § 5, stk. 2 har tilladelse til at hæve huslejen til "det lejedes værdi (artikel 11)" [egen oversættelse]. Komiteen anbefaler at Danmark: "bygger flere betalelige boliger og [...] identificerer nødvendige skridt mod urimelige huslejeniveauer og huslejeforhøjelser." [egen oversættelse].

FNs udgangspunkt er at boligudgifter ikke må udgøre over 30% af husholdningens indkomsten efter skat.

<https://unhabitat.org/addressing-the-housing-affordability-challenge-a-shared-responsibility>

### Faktaboks om huslejeregulering

Der er i dag i hovedtræk tre forskellige reguleringer der gælder i kommuner, der har lejeregulering, hvori langt størstedelen af lejeboligmassen også er.

#### 1) Omkostningsbestemt leje

Gælder i udlejningsejendomme bygget før 1992

Her kan huslejen ikke være højere end de omkostninger som udlejer har + en rimelig fast forrentning af udlejers investeringer.

I såkaldte småhuse med mindre end 7 boliger fastsættes lejen med reference i omkostningsbestemt leje.

#### 2) Det lejedes værdi

Gælder i ejendomme bygget før 1992, men hvor der er gennemført såkaldt gennemgribende renovering.

Her kan lejen ved genudlejning fastsættes ud fra hvad lignende boliger udlejes til i samme område.

#### 3) Fri leje

Ejendomme bygget eller taget i brug efter 1991. Her kan udlejere sætte lejen ved genudlejning præcis om han ønsker, uden noget loft. Lejen kan dog ikke hæves voldsomt overfor eksisterende lejere. Her kan lejen kun stige i samme takt som nettoprisindekset

## 2. Genindfør den demokratiske regulering af huslejerne

Enhedslisten vil genindføre demokratisk regulering af huslejerne i alle danske udlejningsejendomme – også dem som er bygget efter 1990 eller hvor der er gennemført gennemgribende regulering efter lejelovens §19 stk. 2.

Vi vil både beskytte lejere bedre mod urimelige huslejestigninger i de boliger de bor i, og sikre, at det generelle huslejeniveau holdes i ro, så det ikke stiger mere end den almindelige prisudvikling i samfundet

### **Beskyttelse af lejerne mod urimelige huslejestigninger, der hvor de bor**

I dag er lejerne i alle lejeboliger i princippet beskyttet mod høje huslejestigninger så længe de bor i samme bolig. Huslejestigninger skal enten begrundes i forbedringer af ejendommen eller maksimalt følge det såkaldte nettoprisindeks. Beskyttelsen har dog vist sig ikke at være tilstrækkelig. Udlejere påtvinger alt for ofte lejerne forbedringer de ikke har bedt om eller behov for alene for at drive huslejen op.

Og under inflationskrisen steg nettoprisindekset markant, hvilket havde ført til massive huslejestigninger, hvis ikke vi havde grebet politisk ind med et midlertidigt huslejeloft. Det er problematisk at huslejen kan følge nettoprisindekset da det også er drevet af fx prisudviklingen på el og varme – noget lejerne næsten altid selv betaler. Dermed kommer de til at betale stigningen dobbelt.

Enhedslisten vil:

#### 1) Beskytte lejerne mod huslejestigninger fra uønskede forbedringer

Lejere i privat udlejning kan opleve pludseligt at blive påbudt endog voldsomme forbedringer i deres boliger, som de ikke ønsker, men som de skal betale for. Dette er ikke rimeligt og sker da heller ikke i andre boligformer. Oftest er forbedringerne drevet af udlejers ønske om afkast og ikke nødvendigvis af bedre boliger. Der kasseres gode og brugbare køkkener og badeværelser med en stor klimabelastning til følge.

Enhedslisten vil indføre en vetoet *mod individuelle forbedringer i den enkelte bolig, mens et flertal af lejerne kan godkende – eller afvise - forbedringer, som omfatter hele ejendommen.*

*Nødvendige forbedringer og forbedringer, der dokumenterbart nedsætter CO2-udslippet og som samtidig er dokumenterbart økonomisk rentable for lejerne, kan undtages.*

På denne måde indføres der rimelige rettigheder for den enkelte lejer som findes i andre boligformer, for eksempel i forhold til forudsigelighed i boligsituationen, mens udlejers motivation rettes mod CO2-besparende foranstaltninger.

Lejernes bedre muligheder for kollektive beslutninger vil komme på linje med det nære demokrati i andre boligformer, hvilket er en væsentlig forudsætning for et velfærdssamfund.

Fremover skal udlejeren have lejers samtykke til forbedringer med mindre der er tale om nødvendige forbedringer.

#### 2) Etablere et nyt prisindeks der afspejler udlejers omkostninger

Det er rimeligt at udlejeren kan sætte huslejen op, så den dækker et generelt stigende udgiftsniveau, men nettoprisindekset skal tage udgangspunkt i de faktiske udgifter for udlejerne og dermed ikke fx basere sig på stigende priser på fødevarer el og varme, som betales af lejerne. Hvis prisindekset falder igen skal huslejen følge med ned.

Den del af prisindekset der udgår udlejers indtjening burde fremover fastsættes årligt i en trepartsaftale mellem Lejernes Landsorganisation og udlejerne efter svensk forbillede.

### **Beskyttelse af lejerne mod urimelig husleje, der hvor de flytter hen**

Mens huslejen, som ovenfor anført er reguleret for den enkelte lejer så længe de bebor en bolig, så kan udlejer i ejendomme bygget efter 1991 sætte huslejen præcis som de vil første gang en bolig udlejes og hver eneste gang den genudlejes til nye lejere. Det kaldes "fri" huslejefastsættelse, men er reelt frihed til udlejer til at sætte lejen så højt som den mest desperate boligsøgende er i stand til at betale.

Dette er den primære årsag til at huslejerne over de seneste årtier er steget massivt – særligt i København og andre områder med stor efterspørgsel efter boliger.

Ejendomme, opført efter 1991 udgør i dag 20% af den private udlejning og udgør i sagens natur den fremtidige, private udlejningssektor. Derfor er indførelse af et huslejeloft i ejendommene helt afgørende.

### 3) Indfør huslejeloft ved etablering af nye lejeboliger og ved genudlejning – opgør med markedslejen

I dag kan en udlejer sætte lejen frit i nybyggede lejeboliger, og det medfører sammen med høje jord- og byggepriser at nybyggede lejeboliger har skyhøje huslejer. Fremover skal huslejen i nybyggede lejeboliger alene dække omkostningerne ved byggeriet, samt et afkast, der skal fremover fastsættes årligt i en trepartsaftale mellem Lejernes Landsorganisation og udlejerne efter svensk forbillede.

Enhedslisten vil også indføre et fremadrettet permanent loft over stigningen i huslejen for alle udlejningsboliger - også ved genudlejning. Huslejen i ejendomme opført efter 1991 skal således i fremtiden kun kunne stige i samme takt som det nye indeks, samt med udlejerens dokumenterede udgifter til driften af ejendommen på samme måde som det allerede i dag gælder for ejendomme med omkostningsbestemt leje.

## **3. Giv kommunerne ret til at sikre billige boliger**

Én af de mest berømte og vellykkede boligsektorer er i den Østrigske hovedstad Wien. Her kan alle der ønsker det efter kort tid på venteliste få en lejebolig til en pris langt under den danske.

Dette skyldes at man i Wien historisk har set boliger som en del af velfærden fremfor som en vare på et marked, og har indrettet loven derefter. Det er særligt to politiske håndtag, der har givet bystyret i Wien mulighed for at sikre en boligforsyning med billige boliger:

- En kommunal grundfond har forkøbsret til alle grunde i nye byudviklingsområder. Det sikrer, at det er kommunen der som udgangspunktet ejer grundene i de områder, og dermed kan sætte betingelserne for hvordan de udvikles og hvilke boliger der bygges.
- Når der skal bygges boliger i de nye byudviklingsområder er huslejeniveauet i de nye boliger en del af udbudskriterierne. Man tvinger dermed investorerne til at konkurrere på huslejeniveauerne i de nye boliger. Det sikrer betalbare boliger, og giver non-profit aktører med lavere afkastkrav en fordel i udbuddene.

Danske kommuner har ingen af disse muligheder. Det er ofte private aktører der ejer byudviklingsområder, og dermed stryger gevinsten når kommunen for offentlige midler fx etablerer en metro eller en letbane til det nye område. Men selv når kommunen selv ejer grunde, er det ikke i dag lovligt at gøre huslejeniveauer til en del af udbuddet – da det ifølge kommunalfuldmagten ikke er et kommunalt anliggende.

Enhedslistens foreslår, at indføre Wienermodellen i Danmark:

- Kommuner skal have ret til at etablere grundfonde, som får forkøbsret til grunde i nye byudviklingsområder
- Kommunalfuldmagten ændres, så kommunerne får lov at gøre huslejeniveau til kriterier når de sælger grunde til byggeri.

### **Demokratisk regulering fremmer almene boliger**

Ved siden af reguleringen af de private udlejningsboliger vil Enhedslisten gennemføre en plan for massivt byggeri af almene boliger. Denne plan vil blive hjulpet på ved af den stærkere regulering af den private

udlejning, da de lavere afkastmuligheder vil medføre generelt lavere grundpriser. Lavere grundpriser betyder, at almene boligorganisationer vil få bedre muligheder for at erhverve byggegrunde.