



Folketingets Boligudvalg

Holmens Kanal 22  
1060 København K  
Telefon 33 92 93 00  
post@sm.dk  
www.sm.dk

**Sagsnr.**  
2024 - 8040

**Doknr.**  
945816

**Dato**  
24-01-2025

Folketingets Boligudvalg har d. 31. oktober 2024 stillet følgende spørgsmål nr. 19 (alm. del) til social- og boligministeren, som hermed besvares.

**Spørgsmål nr. 19:**

"Vil ministeren estimere de økonomiske og administrative lempelser forbundet med en national ophævelse huslejereguleringsreglerne med henvisning til, at alle lejekontrakter, som er indgået under de nuværende regler, fortsat vil være beskyttede, men når en lejlighed fraflyttes, vil den nye lejer være omfattet af de gældende regler for udlejningsboliger, som er opført efter 31. december 1992? Svaret bedes opgjort i årsværk samt i økonomiske konsekvenser for henholdsvis private, stat, kommuner og erhvervsliv."

**Svar:**

Indledende vil jeg gøre opmærksom på, at de økonomiske konsekvenser, der er beskrevet i svaret er udtryk for skøn og estimater og derfor skal tages med forbehold.

Jeg har til brug for besvarelsen indhentet bidrag fra Social- og Boligstyrelsen, som oplyser følgende:

"Det antages, at spørgsmålet vedrører reguleringen af huslejerne i private udlejningsboliger – og ikke huslejereguleringen af almene boliger.

Boliger opført efter 1991 har i økonomisk henseende principielt markedesleje. Hvis dette huslejeprincip overføres til alle andre private udlejningsboliger ved næste genudlejning, vil det i praksis betyde, at huslejereguleringen over tid afskaffes. En afskaffelse af huslejereguleringen indebærer væsentlige huslejestigninger, hvilket vil have konsekvenser for, hvilke befolkningsgrupper, som vil have råd til at bo i det private udlejningsbyggeri. Generelt vil forslaget gøre det vanskeligere for familier i lavindkomstgruppen at finde en bolig til en passende boligudgift.

Derudover vil mulighederne for at kunne forlange en højere husleje hurtigt sætte sig i værdien af udlejningsejendommene. Det skyldes, at værdien af ejendommene blandt andet afhænger af den kapitaliserede værdi af de fremtidige huslejeindtægter. Det indebærer, at der vil være markante kapitalgevinster for ejerne af udlejningsejendomme så snart det meddeles, at huslejereguleringen fjernes.



Idet reguleringen af andelsboliger i høj grad er knyttet til reguleringen af private udlejningsboliger, vil en ophævelse af huslejereguleringen på det private udlejningsmarked have en afledt positiv effekt på priserne på andelsboliger og på værdien af de eksisterende andelshaveres andelsbeviser. Denne effekt er ikke medtaget i det følgende.

De økonomiske konsekvenser af, at huslejen er reguleret i det private udlejningsbyggeri, har tidligere været belyst gennem en beregning af den såkaldte reguleringsgevinst – det vil sige forskellen mellem den faktiske husleje efter de gældende lejefastsættelsesregler og en estimeret markedsleje for de samme boliger ved fri lejefastsættelse. Reguleringsgevinsten er således et udtryk for, hvor meget huslejen vil stige ved afskaffelse af huslejereguleringen.

Det Økonomiske Råd (DØR) har senest i 2023 beregnet reguleringsgevinsten i private udlejningsboliger. Reguleringsgevinstens størrelse vil afspejle markedssituationen på opgørelsestidspunktet og kan således variere over tid. DØR fandt, at reguleringsgevinster for private udlejningsboliger udgjorde 4,2 mia. kr. i 2021. Der er tale om en årlig gevinst, som vil eksistere så længe huslejereguleringen opretholdes, men gevinstens størrelse kan som nævnt variere mellem årene. Gevinsten er størst i København samt resten af hovedstadsområdet og er generelt lavere i mindre byer. En afskaffelse af huslejereguleringen indebærer således ifølge DØR en årlig omfordeling i størrelsesorden 4,2 mia. kr. fra lejerne til udlejerne. Hvor hurtigt omfordelingen vil ske, vil afhænge af fraflytningsfrekvensen i de omfattede boliger. Det skal bemærkes, at DØR anfører, at de 4,2 mia. kr. højst sandsynligt er et overkantsskøn.

En afskaffelse af huslejereguleringen vil øge huslejen i det ældre private udlejningsbyggeri, hvilket vil øge udlejernes indkomst. Samtidig vil den del af lejernes indkomst, som kan gå til øvrigt forbrug end boligforbrug, blive reduceret. Denne omfordeling vil have en række konsekvenser for de offentlige udgifter. I det følgende er der opgjort grove skøn for de *umiddelbare* (direkte) økonomiske konsekvenser givet den af DØR beregnede reguleringsgevinst.

DØR redegør for, at der kan være en række adfærdsvirkninger ved ændringer i huslejereguleringen, som kan påvirke både beboere og udlejerne. Det vurderes, at der ikke er et fuldkomment overblik over, hvad adfærdsvirkningerne vil være, hvorfor det aktuelt ikke er muligt at indregne adfærdsvirkninger.

En afskaffelse af huslejereguleringen vil reducere antallet af relativt billige lejeboliger, som i stedet bliver til boliger, som udlejes på markedsvilkår, hvilket f.eks. vil have konsekvenser for de øvrige dele af boligmarkedet, herunder for huslejen i de private lejeboliger, som i dag har fri huslejefastsættelse. Derudover vil de højere huslejer i det private udlejningsbyggeri f.eks. betyde, at visse typer af husstande ikke længere vil have råd til at bo i den private udlejningssektor, hvorfor de vil søge mod andre ejerformer (f.eks. almene boliger) og andre geografiske områder med et lavere prisniveau. Priserne på andelsboliger vil stige som følge af afskaffelsen af huslejereguleringen og derved blive økonomisk mere uoverkommelige for flere. Disse afledte virkninger vil have betydning for de offentlige udgifter. Det skal derfor understreges, at beregningerne er forbundet med betydelig usikkerhed.

Med udgangspunkt i DØRs resultater skønnes den samlede huslejestigning forbundet med en afskaffelse af huslejereguleringen at udgøre 4,2 mia. kr.



(2021-priser). I perioden 2020-2023 har fraflytningsfrekvensen i de ældre udlejningsboliger opført før 1992 i gennemsnit ligget på ca. 20 pct., svarende til at hver femte ældre udlejningsbolig fraflyttes inden for et år. Hvis det forudsættes, at afskaffelsen af huslejereguleringen sker fra 1. januar 2026, kan huslejestigningen i 2026 skønnes til at udgøre ca. 840 mio. kr. De højere huslejer forudsættes at have følgende tre umiddelbare effekter for de offentlige udgifter.

Stigningen i udlejernes huslejeindtægter betyder *for det første* stigende overskud i ejendomsvejernes udlejningsvirksomhed, og dermed øgede offentlige indtægter fra skatter og afgifter. Det kan være selskabsskat eller anden form for skat afhængigt af virksomhedsform. Statens skatteindtægter stiger desuden, når det øgede overskud hæves i virksomheden og udbetales til ejeren. Det kan være udbytteskat eller personlig indkomstskat eller i visse tilfælde ingen skat. Dette vil afhænge af virksomhedsformen, og om ejeren er dansk eller udenlandsk. Den højere disponible indkomst for danske ejere af udlejningsvirksomhed giver et øget forbrug og anledning til øgede indtægter fra moms og afgifter. Ved anvendelse af en standardforudsætning for det samlede tilbageløb ved øget overskud i erhverv på 45 pct. skønnes med betydelig usikkerhed et merprovenu i størrelsesorden 380 mio. kr. i 2026 som følge af øgede skatter og afgifter fra udlejningsvirksomhed.

For det andet vil de øgede huslejer indebære offentlige merudgifter til individuel boligstøtte. Med betydelig usikkerhed skønnes ændringen at indebære offentlige merudgifter til boligstøtte mv. på 55 mio. kr. før tilbageløb i 2026, stigende til 275 mio. kr. fuldt indfaset. En andel af de øgede udgifter til boligstøtte vil være kommunale merudgifter, som skønnes at være omtrent 20 mio. kr. i 2026, som stiger til 100 mio. kr. ved fuld indfasning.

Skønnet for merudgifterne til boligstøtte mv. baserer sig på en række beregningstekniske antagelser. Bl.a. tager ændringen i huslejen afsæt i den gennemsnitlige husleje i lejeboliger opført før 1992 sammenholdt med lejeboliger opført efter 1991. Ligesom det beregningsteknisk er lagt til grund, at ca. 1/3 af personer, som bor i boliger opført før 1992, modtager boligstøtte, hvoraf omtrent 2/3 modtager boligsikring og 1/3 modtager boligydelse. Det bemærkes, at der ikke er taget højde for personer, som aktuelt eller, som følge af stigningen i huslejeudgifterne, fremadrettet vil søge boligstøtte. Der er desuden ikke taget højde eventuelle afledte merudgifter til særordninger, såsom særlig støtte.

Endelig vil afskaffelsen af huslejereguleringen *for det tredje* reducere den del af lejernes indkomst som kan gå til øvrigt forbrug end boligforbrug. Det vil betyde et faldende forbrug og dermed et fald i statens indtægter fra moms og afgifter. Ved anvendelse af en standardforudsætning for det samlede tilbageløb på 23 pct. skønnes det med betydelig usikkerhed (når der tages højde for boligstøtteeffekten) et mindreprovenu på i størrelsesorden 180 mio. kr. i 2026 som følge af færre indtægter fra moms og afgifter.

Samlet set skønnes det med betydelig usikkerhed at give et offentligt merprovenu i 2026 på 140 mio. kr.

På baggrund af en gennemsnitlig fraflytningsfrekvens på 20 pct. skønnes det, at merprovenuet vil udgøre 140 mio. kr. i 2026 stigende gradvist til 285 mio. kr. i 2027, 425 mio. kr. i 2028, 570 mio. kr. i 2029 og 710 mio. kr. i 2030, jf. tabel 1.



Det skal bemærkes, at det i praksis formentlig vil tage væsentlig længere tid end 5 år, før den sidste bolig underlagt huslejereguleringen er fraflyttet. Det skyldes blandt andet, at afskaffelsen af huslejeregulering vil reducere lejernes incitament til at fraflytte de pågældende boliger, hvilket vil få fraflytningsfrekvensen til at falde.

**Tabel 1**

**Økonomiske konsekvenser for det offentlige**

Mio kr. 2021-prisniveau	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Umiddelbare økonomiske konsekvenser efter skat og tilbageløb</b>	140	285	425	570	710	710	710	710

Anm.: Et positivt beløb angiver et merprovenu/mindreudgift. Det bemærkes, at der ikke er indregnet adfærdsvirkninger i besvarelsen.

Beløbene er afrundet til nærmeste 5 mio. kr.

Kilde: Social- og Boligstyrelsens beregninger på baggrund af bl.a. registerdata fra Danmarks Statistiks myndighedsordning.

Den ønskede beregning af de administrative konsekvenser af en afskaffelse af huslejereguleringen forudsætter data om det administrative omkostningsniveau for erhvervsliv og kommuner for lejemål med husleje fastsat efter de forskellige regelsæt for husleje fastsættelse (omkostningsbestemt leje, det lejedes værdi og fri husleje fastsættelse). Da styrelsen ikke har adgang til denne type data, er det ikke muligt at gennemføre de ønskede beregninger.

Der skønnes ikke at være nævneværdige statslige administrative besparelser forbundet med afskaffelsen af huslejereguleringen. Det skyldes blandt andet, at staten i en relativ lang overgangsperiode fortsat vil skulle administrere regelsættet for de forskellige typer af huslejeregulering.”

Med venlig hilsen  
**Sophie Hæstorp Andersen**  
Social- og boligminister