



ANALYSE – SAMFUND, ØKONOMI OG EJENDOMME

## Den danske huslejeregulering er blandt de mest restriktive i Europa

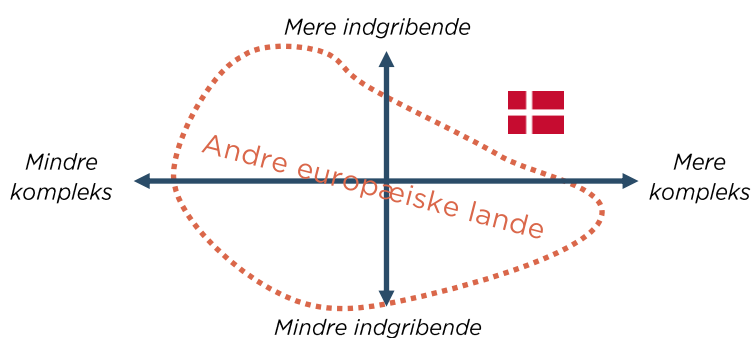
### Resumé

Regulering af forholdene for lejligheder er et udbredt fænomen i europæiske lande – men der er store forskelle mellem de forskellige lande. En gennemgang af forskningen på området viser, at den danske regulering hører til blandt de mest restriktive i Europa, idet reguleringen her både er mere indgribende og mere kompleks end mange andre steder.

Reguleringen i Danmark er mere indgribende, fordi markedsmæssig fastsættelse af lejen på nye lejekontrakter fylder mindre her end i andre lande – og reguleringen i Danmark er mere kompleks, fordi der her findes flere parallelle og meget atypiske huslejesystemer sammenlignet med andre lande.

Er reguleringen for kompleks og for indgribende kan det have visse uheldige konsekvenser – f.eks. ved at markedshæmmende, så der kommer en lavere udbud af boliger end ønsket og ved at være administrativt svær at håndtere for både lejer og udlejer på lejlighedsmarkedet.

### Dansk huslejeregulering er både indgribende og kompleks i en europæisk kontekst



**Kilde:** EjendomDanmark.

**Note:** Der er alene tale om en overordnet illustration af analysens konklusion.



## Huslejeregulering er udbredt i hele verden

Danske ejendomsvirksomheder er underlagt et stort og detaljeret regelsæt for, hvordan forholdet til lejerne skal håndteres. EjendomDanmark har i en tidligere f.eks. analyse vist, at de fire mest centrale love fylder over 60.000 ord. Der er således regler for både huslejefastsættelse, kommunikationen, opsigelse, antal beboere, varsler i forbindelse med renoveringer og så fremdeles.

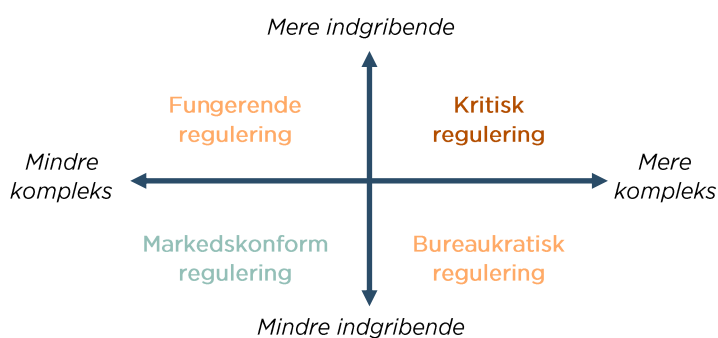
På dette punkt er Danmark dog ikke unik. Regulering af ejendomsbranchen (og især den del, der udlejer boliger) har været et vidt forekommende fænomen over hele Europa de seneste 100 år – i Danmark siden tiden omkring Første Verdenskrig.

Selvom regulering af ejendomsbranchen således er udbredt, er reglerne vidt forskellige fra land til land. I nogle lande er reguleringen mere indgribende end i andre – og i nogle lande er reguleringen mere kompleks end i andre. Det grundlæggende spørgsmål er således hvor i figuren nedenfor, man kan placere Danmark:

**Huslejeregulering er et udbredt fænomen i europæiske lande**

**Men der er dog store forskelle mellem landene**

### Typer af huslejeregulering



**Kilde:** EjendomDanmark.

**Note:** Der er alene tale om en illustration, der tillader en overordnet klassificering af lande.

Selvom reguleringen af huslejer og lejeforhold er indgribende, kan den godt være til at håndtere – hvis den altså blot ikke er alt for kompleks. Hvis den omvendt er både indgribende og kompleks, er reguleringen både en direkte økonomisk og en tung administrativ byrde med mange deraf afledte og uheldige konsekvenser.



## Tre generationer af huslejeregulering gennem ti- derne

Den første huslejeregulering var simple huslejelofter, hvor man fastfros lejerne. Dette viste sig dog at være en uflexibel tilgang, hvorfor man efter Anden Verdenskrig gradvist begyndte at lade lejen bevæge sig mere – men inden for veldefinerede rammer.

I nyere tid har mange lande løsnet båndene yderligere, således at huslejen kan fastsættes mere frit, når en lejekontrakt indgås, men hvor lejetilpasninger stadig reguleres. Andre lande er endda gået videre og har – i en vis udstrækning – helt afskaffet reguleringen. I forskningen kalder man dette for første, anden og tredjegenerations huslejeregulering hhv. markedsleje. Selvom denne opstilling naturligvis er en forsimpning, giver det et fint overblik over det grundlæggende paradigme i huslejereguleringen i et givent land.

### Tre generationer af huslejeregulering

#### Tre generationer af huslejeregulering

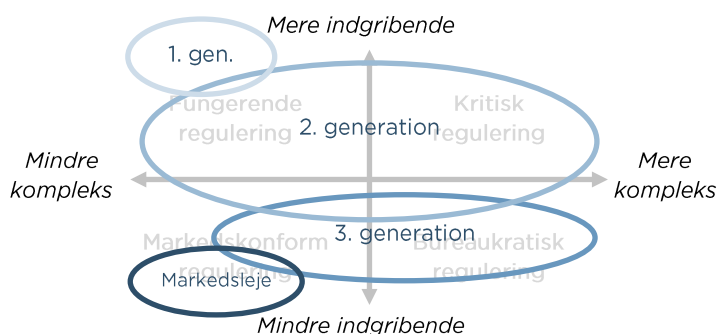
Generation af huslejeregulering	Beskrivelse
Første generation	Fastfrysning af huslejer på et bestemt niveau
Anden generation	Regulering styrer lejeniveau og lejestigninger
Tredje generation	Regulering styrer lejestigninger, men lejen fastsættes frit, når en ny lejekontrakt indgås
Markedsleje	Huslejen fastsættes frit på markedet

**Kilde:** Se f.eks. Arnott, R. (2003): Tenancy Rent Control. *Swedish Economic Policy Review*, vol. 10, s. 91-92 eller Kettunen, H. & Ruonavaara, H. (2020): Rent regulation in 21st century Europe. Comparative perspectives. *Housing Studies*, s. 3 eller Whitehead, C. & Williams, P. (2018): *Assessing the evidence on Rent Control from an International Perspective*. London: London School of Economics / Manchester: Residential Landlords Association, s. 9-10.

Første generation af huslejeregulering – den direkte fastfrysning – er uden tvivl den mest indgribende, men er til gengæld relativt simpel. De forskellige varianter af huslejeregulering i anden generation kan være både indgribende og komplicerede i varierende grad. Tredje generation af huslejeregulering er derimod betydelig mindre indgribende, da den tillader en markedsclearing, hver gang der skal indgås en ny lejekontrakt.

**Første generation er den mest indgribende – tredje generation mindre og markedslejesystemer mindst**

### **Forskellige generationer af huslejeregulering er indgribende i forskellig grad**



Kilde: EjendomDanmark på basis af Arnott (2003), Kettunen & Ruona-vaara (2020) og Whitehead & Williams (2018).

### **Hvor indgribende er huslejereguleringen i Danmark sammenlignet med andre lande?**

Tendensen i Europa er, at man i mange lande gradvist har bevæget sig fra andengenerationsregulering i retning af tredjegenerationsregulering – altså hvor man kun regulerer lejetilpasningerne inden for hver lejeperiode, men hvor lejen fastsættes på markedsvilkår, når der indgås en ny kontrakt.

Dette gælder også Danmark, hvor lejen på boliglejemål i bygninger opført efter 1991 (og på erhvervslejemål generelt) fastsættes på markedsvilkår, men hvor løbende huslejetilpasninger inden for et lejemål er underlagt betydelig regulering. I Danmark er der således elementer fra både 2. og 3. generation i huslejesystemet.

Men hvor andre lande har indført en generel lempeligere huslejeregulering på lejeboligmarkedet, gælder det i Danmark som nævnt alene for de ejendomme, der er taget i brug efter 1991 (og for erhvervslejemål).

Og denne del af boliglejemarkedet fylder ikke ret meget samlet set: Ifølge forskningen er det således kun ca. 15-20 procent af boliglejemålene i Danmark, der er underlagt de mere lempeligere 3. generationsregler, der tillader fastsættelsen af huslejen på markedsvilkår, når der indgås en ny lejekontrakt.

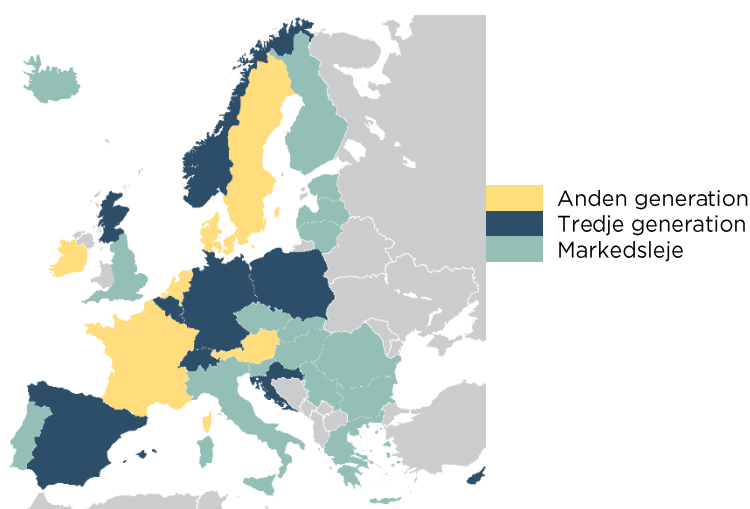
**Europæisk tendens mod lempeligere huslejeregulering – flere og flere lande har regulering af tredje generation**

**I Danmark er reglerne kun lempet for 10-15 pct. af boliglejemålene – i andre lande gælder det hele lejeboligmassen**



Overordnet tilhører Danmark således gruppen af lande med en huslejeregulering af den mere indgribende 2. generation. Og det placerer Danmark i gruppen af lande med en mere restriktiv huslejeregulering end det generelle billede i Europa.

### Huslejeregulering i Europa



Det danske system for huslejeregulering er overordnet set mere indgribende end i de fleste andre europæiske lande

**Kilde:** Kettunen, H. & Ruonavaara, H. (2020), s. 7.

**Note:** Der findes forskellige opgørelser, der kategoriserer visse af landene anderledes ved f.eks. ikke at skelne mellem 2. og 3. generation af huslejeregulering, se f.eks. Kholodilin, K. et al. (2018): Rental market regulation over the last 100 years in an international comparison, *DIW Weekly Report*, vol. 8(45), s. 453. Bemærk også, at 10-15 pct. af den danske boliglejemasse – ifølge Whitehead et al. (2012): *The Private Rented Sector in the New Century – A Comparative Approach*. Cambridge: Cambridge Centre for Housing and Planning Research, s. 3 er det 12 pct. – er underlagt regler af tredje generation.

Andre steder i forskningen er dansk huslejeregulering beskrevet som ”stærk” for ældre ejendomme og ”signifikant” for yngre ejendomme, mens den f.eks. i Norge, Finland og England beskrives som ”begrænset”.

Selvom klassificeringen af landene naturligvis varierer mellem de forskellige forskningskilder, er billedet dog entydigt: Reguleringen af det danske lejeboligmarked er mere striks end i langt de fleste ellers sammenlignelige lande.



### Styrken på huslejereguleringen i udvalgte lande

Land	Beskrivelse af huslejereguleringen
Danmark	Ejendomme ældre end 1991 (+/- 85 pct. af markedet): <b>Stærk</b> Ejendomme yngre end 1991 (+/- 15 pct. af markedet): <b>Signifikant</b>
England	<b>Begrænset</b>
Finland	<b>Begrænset</b>
Frankrig	<b>Signifikant</b>
Irland	<b>Signifikant</b>
Nederlandene	<b>Stærk</b>
Norge	<b>Begrænset</b>
Schweiz	<b>Signifikant</b>
Spanien	<b>Signifikant</b>
Sverige	<b>Signifikant</b>
Tyskland	<b>Signifikant</b>

Kilde: Whitehead et al. (2012), s. 55.

## Hvor kompleks er huslejereguleringen i Danmark sammenlignet med andre lande?

Spørgsmålet om, hvor indgribende huslejereguleringen på boliglejemarkedet er, giver dog ikke det fulde billede. Vi må også tage kompleksiteten af huslejereguleringen med i overvejelserne. Men hvordan ser det danske system ud sammenlignet med andre lande?

EjendomDanmark har i en analyse tidligere vist, at reguleringen af lejeboliger i Danmark er blevet betydelig mere omfattende de seneste 30 år, og at den omsiggribende regulering giver anledning til et stort behov for løbende afklaring af forståelse af detaljer.

En årsag til denne kompleksitet er, at vi i Danmark har flere forskellige, parallelle regelsæt på området. Der findes i Danmark således et antal forskellige typer af huslejeregulering.

Dette er dog ikke unikt for Danmark, og også i f.eks. Norge har man flere forskellige systemer for huslejeregulering. Men jo flere systemer at forholde sig til – des sværere bliver huslejerreglerne at navigere i for både lejere og udlejere. Og Danmark er ét af de lande med flest forskellige systemer for huslejeregulering.

**I Danmark – og enkelte andre lande – findes flere forskellige og parallelle huslejesystemer**



### Antal huslejesystemer udvalgte lande

Land	Antal huslejesystemer
Danmark	Flere
England	To
Finland	To
Frankrig	Flere
Irland	Ét
Nederlandene	To
Norge	Flere
Schweiz	Ét
Spanien	Flere
Sverige	To
Tyskland	Ét

**Kilde:** Whitehead et al. (2012), s. 49.

**Note:** En lignende opgørelse – dog med andre lande og visse andre parametre – findes hos Kettunen & Ruonavaara (2020), s. 5-6. Se også Sandberg, J.J. (2014): *National Report for Denmark*. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, s. 51-53. At det danske system er så komplekst, og at reglerne ændres så tit, kan påvirke retssikkerheden på området negativt, se Schmid, C.U. (2008): *General Report*. Tenancy law and procedure in the EU. Firenze: European University Institute, s. 26.

Og hvor de fleste andre systemer er opdelt efter tidspunktet for en given lejekontrakts indgåelse, er det i Danmark opdelt både efter geografi, ejendommens størrelse og ejendommens alder. Og dette – ikke mindst opdelingen på baggrund af ejendommens alder – er temmelig enestående for Danmark.

Denne kompleksitet kan ifølge forskningen være en kilde til en vis retsusikkerhed; EjendomDanmark har da også i en tidligere analyse vist, at ejendomsvirksomheder, der udlejer boliger, i gennemsnit skal tage bestik af op mod 70 nye, principielle domme hvert år. Reguleringen på baggrund af en ejendoms opførelsesår, betyder i øvrigt også, at den mere restriktive lejeregulering af anden generation vedbliver at være både relevant og dominerende i Danmark, da bygningsmassen jo kun langsomt udskiftes.

Det samlede billede er således, at huslejereguleringen i Danmark ubetinget hører til i den mere komplekse ende, når man laver en sammenligning rundt om i Europa. Danske lejere og udlejere skal således gøre sig flere hovedvrid for at forstå og anvende reglerne, end lejere og udlejere i mange ellers sammenlignelige lande skal.

**Men opdelingen mellem de danske huslejesystemer er mere kompleks end i mange andre lande – og det kan være en kilde til (rets)usikkerhed**

## Dansk huslejeregulering i et internationalt perspektiv

September 2020

Side 8 af 9



EJENDOM  
DANMARK

### Dansk huslejeregulering er både indgribende og kompleks i en europæisk kontekst

Når man sammenligner det danske huslejesystem med tilsvarende reguleringssystemer i andre europæiske lande, er konklusionen således klar:

Trods forskelle i detaljerne i de forskellige undersøgelser og forskningsprojekter, er billedet, der træder frem, at huslejesystemet i Danmark både er mere restriktivt og mere komplekst, end tilfældet er i mange andre ellers sammenlignelige lande.

Dette kan der være mange årsager til og begrundelser for. Men det viser dog samtidig, at der i den danske lejelovgivning er plads til forenklinger, der kan skabe bedre overblik og en mere smidig dagligdag for både lejere og udlejere.

**Det samlede billede: Modsat situationen i mange andre lande tilhører dansk huslejeregulering tilsyneladende den kritiske gruppe, der både er indgribende og kompleks**





## 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 dansk huslejeregulering i en international kontekst eller EjendomDanmark og den danske ejendomsbranche, kan du kontakte seniorrådgiver Morten Jarlbæk Pedersen på [mjp@ejd.dk](mailto:mjp@ejd.dk).

Du kan også læse mere på [www.ejd.dk](http://www.ejd.dk).