

IUT Politikker og Prioriteter 2025 – 10 mål vedtaget af IUT

Nye IUT-position papers uddyber Delft-erklæringen

Som forberedelse til valget til Europa-Parlamentet i 2024 udviklede IUT's boligpolitiske arbejdsgruppe (HPWG), på mandat fra IUT's bestyrelse, Delft-erklæringen i 2023. Denne erklæring opstiller ti centrale principper, der bekræfter den grundlæggende ret til betalelig bolig i hele Europa.

Med udgangspunkt i dette fundament har HPWG nu udarbejdet en række politiske mål og forslag, 10 policy papers, der yderligere undersøger og tydeliggør de væsentligste boligpolitiske udfordringer identificeret op til valget. Disse forslag giver en detaljeret analyse og konkrete anbefalinger, som styrker IUT's engagement i at fremme boligreformer og sikre boligens rettigheder i Europa i de kommende år – men også tjener som inspiration for andre kontinenter, da boligkrisen i sandhed er en global udfordring. De 10 forslag er indsat nedenfor.

Forord fra IUT's præsident og generalsekretær

Bolig er en grundlæggende menneskeret, ikke et privilegium. En ordentlig og betalbar bolig er det fundament, som mennesker og familier bygger deres liv på, deltager i samfundet og bidrager til økonomisk stabilitet. Alligevel står lejere over hele verden over for stigende udfordringer: himmelråbende huslejer, utilstrækkelige juridiske beskyttelser og et boligmarked, der ofte prioriterer profit over mennesker. Det er vores pligt som beslutningstagere, politikere og fortalere at sikre, at lejernes rettigheder opretholdes, og deres stemmer bliver hørt.

Som repræsentanter for Den Internationale Lejerunion (IUT) opfordrer vi regeringer, lovgivere og interessenter på alle niveauer til at tage lejernes behov alvorligt og afspejle disse behov i konkret politik. Sikker og betalbar bolig er ikke kun et økonomisk spørgsmål – det er et spørgsmål om værdighed, social samhørighed og retfærdighed. Boligpolitikken skal prioritere langsigtet stabilitet, rimelige huslejer og retfærdighed for at beskytte lejere mod udnyttelse, fordrivelse og usikkerhed.

Anerkendelser

På vegne af IUT's boligpolitiske arbejdsgruppe vil vi takke alle bidragydere fra hele Europa, som har deltaget i udviklingen af de positioner, der ligger til grund for denne publikation. Jeres ekspertise og engagement i at styrke lejernes rettigheder har været uvurderlige.

Forfattere

Anne Lucet-Dallongeville – La Confédération Nationale du Logement, Frankrig

Marisa Herzog-Perchtold – Mietervereinigung Österreichs, Østrig

Joachim Höggren – Hyresgästföreningen, Sverige

Claus Højte – Lejernes Landsorganisation, Danmark

Luís Filipe Gonçalves Mendes – Associação dos Inquilinos Lisbonenses, Portugal

Franz Michel – Deutscher Mieterbund, Tyskland

Johan Mirtorp – Hyresgästföreningen, Sverige

Dan Nicander – Den Internationale Lejerunion, Sverige

Barbara Steenbergen – Den Internationale Lejerunion, Bruxelles

Marcel Trip – Woonbond, Holland

Anne Viita – Vuokralaiset ry, Finland

IUT's prioriteter for Europa-Parlamentet (2024-2029)

Udryd boligkrisen i hele Europa inden 2030

Det kommende valg til Europa-Parlamentet giver Europas borgere et afgørende valg. De kan vælge et forenet, åbent og fredeligt Europa kendetegnet ved fremskridt for alle og forankret i solidaritetens ånd. Overalt i Europa rammes lejere og boligsøgende af boligkrisen. En tredjedel af Europas borgere – svarende til 150 millioner mennesker – bor til leje. Huslejerne er uoverkommelige, og udgifterne til energi i dårligt isolerede boliger er steget kraftigt. Mange lever i dyb usikkerhed på grund af manglende lejerettigheder, mens andre kæmper for blot at finde et sted, de kan kalde hjem.

1. Sikring af boligen som en grundlæggende ret

Bolig er en grundlæggende rettighed, som anerkendt i artikel 25 i Verdenserklæringen om Menneskerettigheder. Boligkrisen er ikke en naturkraft, men et resultat af utilstrækkelig politik på både regionalt, nationalt og EU-niveau.

2. Fastlæg et loft på 25 % af boligudgifterne inden 2030

Boligudgifter (inklusive energi og forbrugsafgifter) bør maksimalt udgøre **25 %** af husholdningernes disponible indkomst. Dette kan opnås gennem effektiv huslejeregulering, herunder huslejenedsættelser og boligstøtte. Boliger er et fælles gode og ikke en finansiel investeringsvare. Boliger er for mennesker – ikke for profit!

3. Indfør en kvote på 30 % socialt og betaleligt byggeri inden 2030

For at bekæmpe boligkrisen og skabe en stabil, prisreguleret udlejningssektor bør Europa-Parlamentet overveje at fastlægge et minimumskrav om, at mindst **30 %** af boligmassen i alle medlemsstater og kommuner i EU skal være socialt og betaleligt byggeri inden 2030. En EU-fond for offentlige, sociale og betalelige boliger – suppleret af nationale og regionale love, direkte investeringer, tilskud og betydelige skattelempelser – kan understøtte dette initiativ.

4. Modvirk finansialisering

Finansialisering har spredt sig til alle boligmarkeder. Som følge heraf er boligpolitikken flyttet fra regeringer til profitorienterede finanskoncerner. Vi kræver **de-finansialisering** af boligsektoren. Adgangen for finansielle selskaber til de europæiske markeder skal reguleres. EU bør handle for at forhindre monopoldannelse og stoppe salget af offentlige og betalelige boliger. Et EU-gennemsigtsighedsregister for ejendomshandler er første skridt mod de-finansialisering.

5. Regulering af korttidsudlejning

Korttidsudlejning fjerner eksisterende boliger fra det almindelige boligmarked på bekostning af beboerne. Misbrug af internationale korttidsudlejningsplatforme med profitmaksimering for øje kan true lejerens rettigheder og destabilisere lokalsamfund, hvilket fører til fortrængning, turistificering og gentrificering. Byplanlægning, lovgivning og nationale skatteregler bør adressere disse udfordringer og prioritere beboernes ret til betalelig bolig.

6. Revision af EU's statsstøttere regler: Boligpolitik som national kompetence

EU's statsstøttere regler om tjenester af almen økonomisk interesse (SGEI) tvinger medlemsstaterne til at begrænse adgangen til sociale og betalelige boliger til socialt udsatte grupper. Det er vigtigt, at store dele af befolkningen får adgang til disse boliger. For at øge udbuddet af betalelige boliger skal SGEI-beslutningen revideres.

Boligsektoren krydser mange politikområder – energi, klima, miljø, byudvikling og social retfærdighed. Samordning og offentlig finansiering er nødvendig, men boligpolitikken og opgaven med at sikre sociale boliger forbliver et nationalt anliggende med indsats på lokalt og regionalt niveau.

7. Fremme neutralitet mellem boligformer – boliger til alle

En tenure-neutral tilgang lægger vægt på et bredt udbud af egnede boligmuligheder uanset indkomst, alder eller køn. I stedet for udelukkende at fremme ejerboliger bør boligpolitikken prioritere **bolig til alle**.

8. Respektér lejerens rettigheder og sikr gennemsigtighed i lejekontrakter

Lejere har rettigheder, som skal beskyttes. Europa-Parlamentet bør sikre gennemsigtige kontrakter, klart sprog og mulighed for at anfægte urimelige vilkår. Lejere bør have gratis adgang til juridisk tvistløsning og ret til at organisere sig og kræve fair behandling.

9. Sikring af boligudgiftsneutralitet ved energieffektivisering

Energieffektivitet i boliger er afgørende for at reducere leveomkostninger og bekæmpe klimaforandringer. EU ønsker at lede den globale omstilling til ren energi, hvilket også omfatter energieffektive boliger. EU skal yde finansiering for at nå dette mål, og det er vigtigt at sikre, at byrden ved renoveringsomkostninger fordeles retfærdigt.

Boligudgiftsneutralitet efter renovering (hvor eventuelle huslejestigninger mindst opvejes af energibesparelser) og sociale sikkerhedsnet for lejere skal være et minimumskrav i al energilovgivning.

10. Retfærdig grøn omstilling: Lige adgang til energieffektive boliger

Lige adgang til energieffektive boliger bør være en prioritet for alle – uanset indkomst. Mens EU fremmer en retfærdig grøn omstilling, skal der tages højde for forskelle i boligforhold og energisystemer mellem medlemsstater. EU-midler bør stilles til rådighed, hvor der er behov, samtidig med at subsidiaritetsprincippet respekteres.

Samlet konklusion

International Union of Tenants (IUT) går ind for en helhedsorienteret europæisk boligpolitik med fokus på betalelighed, tilgængelighed og lejerrettigheder. Ved at udrydde boligkrisen inden 2030, fremme offentlige, sociale og betalelige boliger og beskytte lejerne kan Europa-Parlamentet sammen med EU's medlemsstater og de ansvarlige boligmyndigheder sikre, at alle borgere får adgang til betalelige og trygge boliger – og dermed styrke den sociale sammenhængskraft og trivsel i hele Europa.

1. Bolig som en Menneskerettighed

Problemstilling

Bolig er et grundlæggende menneskeligt behov. Alle har brug for et sted at kalde hjem. Adgang til anstændig og overkommelig bolig er afgørende for individets trivsel, samfundets stabilitet og økonomisk sikkerhed. Konceptet om bolig som en menneskerettighed er dog omstridt og ofte utilstrækkeligt behandlet i mange juridiske og politiske rammer. FN's Verdenserklæring om Menneskerettigheder fra 1948 fastslår i artikel 25: "Enhver har ret til en levestandard, der er tilstrækkelig til sundhed og trivsel, herunder bolig." Der er bred enighed blandt FN's medlemslande om, at erklæringen ikke er juridisk bindende. Derfor er implementeringen og anerkendelsen af bolig som en ret ofte udfordret, hvilket resulterer i hjemløshed, uoverkommelig eller usikker bolig.

Udfordringer ved at definere bolig som en menneskerettighed

Manglende bindende juridiske rammer

Internationale instrumenter som Verdenserklæringen og FN's konvention om økonomiske, sociale og kulturelle rettigheder anerkender retten til passende bolig. Men da disse erklæringer ikke er juridisk bindende, er stater ofte ikke forpligtet til at handle. Dette skaber et gab mellem anerkendelse og håndhævelse af retten til bolig.

Forskellige fortolkninger og implementeringer

Forskellige lande fortolker retten til bolig forskelligt, hvilket skaber uensartethed i politikker og beskyttelse. For eksempel har Spanien en forfatningsmæssig ret til bolig, men oplevede alligevel masseudsættelser efter finanskrisen i 2008. Finland har derimod haft succes med sin "Housing First"-politik, som har reduceret hjemløshed ved at behandle bolig som en

rettighed.

Markedskræfter og menneskerettigheder

Bolig behandles ofte som en vare frem for en rettighed, hvilket fører til spekulation og gentrificering. I Berlin forsøgte man at indføre huslejestop, som senere blev omstødt af forfatningsdomstolen. I Italien har stigende huslejer ført til udsættelser, især blandt migranter og lavindkomstfamilier.

Lejerens perspektiv på bolig som en menneskerettighed

Tryghed i lejemål

Tryghed i lejemål er afgørende for retten til bolig. I Danmark sikres dette gennem ubegrænsede lejekontrakter og streng huslejeregulering, hvilket giver lejere stabilitet og tilfredshed.

Adgang til basale tjenester og livsgrundlag

Bolig er fundamentet for adgang til uddannelse, sundhed og arbejde. Uden sikker bolig kan lejere have svært ved at opretholde job, få adgang til uddannelse og sundhedspleje, hvilket fastholder fattigdom og marginalisering.

Overkommelighed og beskyttelse mod udnyttelse

Bolig skal være økonomisk overkommelig for at undgå udnyttelse. I Wien har man succesfuldt opretholdt en stor bestand af socialt boligbyggeri, hvilket sikrer adgang til kvalitetsboliger. I Irland har manglen på overkommelig bolig ført til en stigning i udsættelser.

Lighed og ikke-diskrimination

Retten til bolig er tæt knyttet til princippet om ikke-diskrimination. I Holland har man forsøgt at bekæmpe diskrimination på boligmarkedet, men udfordringer består, især i den private udlejningssektor.

Psykisk og fysisk trivsel

Stabil bolig er afgørende for mental og fysisk sundhed. I Storbritannien har man indført "Housing First"-initiativer for at forbedre trivsel gennem permanent bolig.

Social stabilitet og økonomisk deltagelse

Stabil bolig gør det muligt for lejere at deltage i samfundet og økonomien. Den svenske model med høj grad af offentlig bolig sikrer bred adgang til stabile boliger.

Indvendinger og modargumenter

Nogle mener, at bolig som rettighed vil forstyrre markedet og føre til ineffektivitet. Men bolig er først og fremmest en nødvendighed. Wiens model viser, at offentlig investering og et velfungerende marked kan sameksistere.

Andre frygter statslig overstyring. Retten til bolig handler dog ikke om gratis bolig, men om adgang, beskyttelse og retfærdighed. Sveriges tilgang kombinerer offentlige initiativer med beskyttelse af både lejere og ejere.

Økonomisk bæredygtighed er også et argument. Men manglende boligret medfører større omkostninger, som fx sundhedsudgifter og kriminalitet. Finlands "Housing First"-model har reduceret disse omkostninger.

Endelig frygtes moralsk risiko og afhængighed. Men retten til bolig handler om at sikre en grundlæggende standard og fremme ansvar. Frankrigs boligprogrammer viser, hvordan støtte og ansvar kan gå hånd i hånd.

Konklusion

Anerkendelsen af bolig som en menneskerettighed er ikke kun et ideal, men en nødvendighed. Det er afgørende for at sikre værdighed, sikkerhed og trivsel for lejere verden over. Som International Tenants Union bør vi arbejde for politikker, der sikrer adgang til sikker, overkommelig og passende bolig for alle.

2. Hvorfor boligudgifter ikke bør overstige 25% af indkomsten

Problemstilling

Bolig er en grundlæggende menneskerettighed. Adgang til passende og sikker bolig er afgørende for, at mennesker kan leve et værdigt liv. Beskyttelse mod vilkårlige opsigelser og urimelige huslejestigninger er centrale elementer i en velfungerende lejelovgivning. Kun dem, der har råd til deres bolig på lang sigt, kan bo sikkert og værdigt.

I 1974 offentliggjorde International Union of Tenants (IUT) "Charter for Tenants", hvor det i artikel V om husleje står:

"Fordi bolig er en menneskerettighed, med henvisning til FN's Verdenserklæring om Menneskerettigheder (1948, artikel 25) og FN's konvention om økonomiske, sociale og kulturelle rettigheder (1966, artikel 11), bør huslejen fastsættes på et overkommeligt niveau. Huslejen bør stå i rimeligt forhold til indkomsten."

Indkomstens forhold til boligudgifter er en vigtig økonomisk indikator, da den viser den praktiske overkommelighed af boliger. I 2023 anbefalede IUT i Delft-erklæringen, at boligudgifter (inkl. energi og forsyninger) ikke bør overstige 25% af husholdningens disponible indkomst i Europa inden 2030.

Udfordringer

Boligens uoverkommelighed rammer især lejere og forværrer fattigdom og social eksklusion. Når en stor del af indkomsten går til bolig, undermineres den økonomiske stabilitet, og der er færre midler til mad, sundhed, uddannelse og transport. Dette skaber en ond cirkel, hvor lejere ikke kan spare op eller investere i forbedringer af deres livssituation.

Høje boligudgifter fører også til geografisk eksklusion, hvor familier tvinges til at flytte til områder med færre muligheder og dårligere infrastruktur. Unge, enlige og eneforsørgere rammes særligt hårdt. Stigende boligudgifter reducerer købekraften og påvirker hele økonomien negativt.

Historisk perspektiv

Begrebet om forholdet mellem boligudgifter og indkomst har historiske rødder. I 1880'erne var mottoet "en uges løn for en måneds husleje" almindeligt i USA. Over tid blev dette til en tommelfingerregel for, hvad man "bør" bruge på bolig, og hvordan man minimerer risikoen for misligholdelse.

Ulighed i boligudgifter – eksempel fra Østrig

I Wien omkring år 1900 brugte middelklassen ca. 10% af indkomsten på bolig, mens arbejdere brugte 20–40%. Højindkomstgrupper har generelt lavere boligudgifter end lavindkomstgrupper. Lejere har højere boligudgifter end ejere.

Opfattelse vs. virkelighed

Ejere med lån har højere indkomster og lavere boligudgifter, men oplever dem som høje. Lejere undervurderer deres faktiske boligudgifter. Dette påvirker politiske beslutninger og præferencer.

Lejerens perspektiv

Stigende boligudgifter reducerer forbruget og påvirker økonomien negativt. En stigning i huslejen på 10% reducerer det samlede forbrug med 2%. Forskning viser, at stramme huslejereguleringer kan reducere ulighed, fx ved at mindske Gini-koefficienten og andelen af topindkomster.

Inflation og ulighed

Lavindkomstgrupper rammes hårdere af inflation. Mellem 2001 og 2015 oplevede den laveste indkomstgruppe i EU 11,2% højere inflation end den højeste.

Historisk udvikling

Boligudgifter faldt omkring 1900, nåede et minimum efter 1. verdenskrig, og steg igen efter 1960'erne, hvor huslejereguleringer blev afskaffet.

Konklusion

IUT foreslår en politisk handlingsplan, der sikrer, at boligudgifter ikke overstiger 25% af husholdningens disponible indkomst. Dette kan opnås gennem huslejeregulering, boligstøtte og investeringer i offentlige boliger. Blandede boligområder og uafhængige boligobservatorier bør fremmes for at sikre retfærdige og effektive boligmarkeder.

3. Fastlæggelse af en 30% kvote for sociale og overkommelige boliger inden 2030

Problemstilling

Boligpolitik er en central søjle i social stabilitet og lighed. Adgang til passende, sociale, offentlige og overkommelige boliger er ikke blot en nødvendighed, men en grundlæggende rettighed. På tværs af EU har stigende boligomkostninger og utilstrækkeligt udbud af overkommelige boliger ført til øget økonomisk pres, social eksklusion og hjemløshed.

De nuværende markedsdrevne tilgange har ikke tilstrækkeligt løst boligkrisen, da private udviklere ofte prioriterer profit frem for overkommelighed. Mange lejere – ikke kun lavindkomstgrupper, men også middelindkomsthusholdninger – står nu over for usikre boligforhold, overfyldte boliger og ustabile lejeaftaler på grund af manglen på langsigtede løsninger.

At fastsætte en minimumskvote på 30% for sociale, offentlige og overkommelige boliger i alle nye boligprojekter inden 2030 vil bidrage til at skabe bæredygtige boligmuligheder, sikre langsigtet overkommelighed og forhindre forskydning af sårbare samfundsgrupper.

Udfordringer

At opnå en 30% kvote for sociale, offentlige og overkommelige boliger indebærer betydelige udfordringer:

Modstand fra markedet og profitdrevne udviklere

Udviklere kan modsætte sig obligatoriske kvoter og hævde, at sådanne politikker reducerer rentabiliteten og afskrækker investeringer.

Utilstrækkelig offentlig finansiering og incitamenter

Mange kommuner har begrænsede budgetter til at støtte store boligprojekter. Der er behov for yderligere finansieringsmekanismer og incitamenter.

Begrænset adgang til jord og zoneinddelingsregler

Byområder mangler ofte tilgængelig jord. Reform af zoneinddelingslovgivning og genanvendelse af uudnyttet jord kan fremme boligbyggeri.

Langsigtet overkommelighed

Nogle initiativer har haft problemer med at bevare overkommeligheden over tid. Juridiske garantier skal forhindre videresalg eller konvertering til markedsboliger.

Samarbejde mellem offentlige og private aktører

Effektive partnerskaber mellem myndigheder, udviklere og civilsamfundet er afgørende for

at opnå målene.

Lejernes perspektiv

Sikkerhed og stabilitet

Overkommelige boliger giver familier stabilitet og mulighed for at fokusere på børn, uddannelse og sundhed. Det skaber grundlag for et sundt og velstående samfund.

Betydningen af servicefag og bopæl

Lav- og mellemindkomstgrupper arbejder ofte i sundhed, uddannelse og offentlig service. Det er vigtigt, at de kan bo tæt på deres arbejdsplads. Overkommelige boliger tiltrækker arbejdskraft og forbedrer livskvaliteten.

Fordele ved offentligt støttede boliger

I Finland får beboere i ARA-boliger mere plads for pengene. Det forbedrer livskvaliteten og reducerer stress. I Holland administrerer boligforeninger ca. 30% af boligmassen, og Amsterdam kræver 40% socialt boligbyggeri i nye projekter.

Økonomiske effekter

Øget produktion af støttede boliger har økonomiske fordele. Det reducerer stress, forbedrer arbejdssevne og mindsker samfundsomkostninger ved hjemløshed. Forskning viser, at stigende boligomkostninger reducerer forbruget og påvirker økonomien negativt. Mindre udgifter til bolig frigør penge til lokal handel.

Stabile boligforhold forbedrer produktivitet og sundhed. Børn får bedre uddannelsesresultater, og mobilitet på boligmarkedet understøtter effektiv arbejdsmarkedsdeltagelse.

Kommunernes rolle og offentlige lån

Kommuner bør udarbejde boligprogrammer, der definerer, hvordan målet om 30% opnås. Offentlige lån er billigere end boligstøtte og en økonomisk fornuftig løsning. Nedskæringer i støtteprogrammer kan føre til skjult hjemløshed, hvor folk bor midlertidigt hos andre og udsættes for udnyttelse og vold.

Unge og familiedannelse

Manglen på overkommelige boliger forsinker unges selvstændighed og familiedannelse, hvilket kan reducere fødselsraten og påvirke samfundets demografi negativt.

Konklusion

Implementering af en 30% kvote for sociale, offentlige og overkommelige boliger inden 2030 er afgørende for boligtryghed i EU. Det kræver politisk vilje, finansiering og samarbejde mellem myndigheder, private aktører og civilsamfundet. EU bør vedtage politikker, der sikrer kvoter, incitamenter og investeringer i boligsektoren. Styrkelse af lejerbeskyttelse, herunder

huslejeregulering og beskyttelse mod udsættelser, er nødvendigt. Ved at sikre, at mindst 30% af nye boliger er offentlige, sociale og/eller overkommelige, kan EU fremme lighed, stabilitet og trivsel for fremtidige generationer.

4. Modvirk finansialisering af boligmarkedet

Finansialisering af boligmarkedet henviser til, at boliger i stigende grad behandles som finansielle aktiver frem for som sociale rettigheder. Dette har ført til stigende huslejer, spekulation, og en marginalisering af lavindkomstgrupper. For at modvirke denne udvikling foreslås følgende tiltag:

1. Styrk beskyttelsen af lejere i lavindkomstboliger

Lejere i subsidierede boliger, såsom Section 8 eller offentlige boliger, har ofte færre rettigheder og er mere udsatte ved udsættelser. Det anbefales at:

- Sikre adgang til juridisk bistand ved udsættelser.
- Garantere ret til høring ved opsigelse af boligstøtte.
- Indføre krav om "god grund" ved opsigelse af lejemål.

2. Indfør reguleringer mod spekulative investeringer

Private investorer og ejendomsselskaber, der opkøber store boligporteføljer, bør reguleres for at forhindre:

- Ubegrundede huslejestigninger.
- Masseudsættelser ved renoveringer ("renovictions").
- Konvertering af boliger til korttidsudlejning eller luksussegmenter.

3. Styrk offentlige og non-profit boligmodeller

Offentligt støttede boligmodeller som ARA i Finland og boligforeninger i Holland viser, at det er muligt at tilbyde kvalitetsboliger til rimelige priser. Der bør investeres i:

- Kooperative boligformer.
- Kommunale boliginitiativer.
- Langsigtet ejerskab og prisregulering.

4. Gør bolig til en social rettighed – ikke en vare

Boligpolitikken bør tage udgangspunkt i menneskers behov, ikke markedets logik. Det indebærer:

- At boliglovgivning prioriterer stabilitet og tryghed.
- At bolig ikke behandles som en spekulationsvare.
- At boligpolitikken integreres i social- og sundhedspolitik.

5. Skab gennemsigtighed og ansvarlighed

Boligudbydere, især dem der modtager offentlig støtte, bør:

- Underlægges krav om gennemsigtighed i husleje og vedligeholdelse.
- Være forpligtet til at rapportere om sociale konsekvenser af deres praksis.
- Indgå i dialog med lokalsamfund og lejerorganisationer.

5. Regulering af korttidsudlejning

Problemstilling

Korttidsudlejning (STR) fjerner eksisterende boliger fra det almindelige boligmarked til skade for beboerne. Misbrug af internationale STR-platforme med profit for øje kan underminere lejeres rettigheder og forstyrre lokale fællesskaber, hvilket fører til forskydning, turismeprægning og gentrificering. Byplanlægning, lovgivning og nationale skattesystemer bør adressere disse problemer og prioritere borgernes ret til adgang til overkommelige boliger.

Udfordringer

STR har påvirket lokale boligmarkeder negativt på flere måder:

- **Stigende huslejepriser:** Platforme som Airbnb har øget huslejeniveauet, da udlejere kan tjene mere på korttidsudlejning end på langtidsleje. Det presser priserne op og gør det sværere for lokale at finde bolig.
- **Fald i tilgængelige langtidsboliger:** Mange boliger konverteres til STR, hvilket reducerer udbuddet af boliger til fastboende. Amsterdam og Berlin har oplevet betydelige fald.
- **Forskydning af beboere:** Langtidslejere bliver ofte opsagt for at give plads til mere indbringende STR. Det skaber demografiske skift og svækker lokalsamfund.
- **Gentrificering:** STR bidrager til, at velhavende og turister flytter ind i tidligere lavindkomstområder, hvilket presser oprindelige beboere ud.
- **Forstyrrelse af nabolag:** Turister skaber støj, affald og en midlertidig atmosfære, som underminerer fællesskabet og lokal kultur.

Lejerens perspektiv – Regulering og effekter

Byer har indført forskellige reguleringer for at balancere turisme og boligbehov:

- **Registrering og licens:** Værter skal registreres, fx i Venedig ved udlejning over 120 dage.

- **Begrænsning af udlejningsdage:** Fx Barcelona (max 30 dage uden licens), Paris (120 dage), Amsterdam (30 dage).
- **Zonelovgivning:** STR forbydes i visse boligområder, fx i Wien og Rom.
- **Beskatning:** Turistskat på STR, fx Amsterdam (7% + €3 pr. person pr. nat).
- **Begrænsning af antal ejendomme:** Fx kun én ejendom pr. vært.
- **Forbud mod udlejning af hele boliger:** Fx Berlin og København tillader kun udlejning af værelser i primærboliger.
- **Fællesskabsafgifter:** Gebyrer til at kompensere for STR's belastning af infrastruktur og boligmarked.
- **Datagennemsigtighed:** Platforme som Airbnb skal dele data med myndighederne. EU's nye regler fremmer gennemsigtighed og bæredygtig turisme.

Konklusion

STR påvirker boligmarkedet negativt – højere priser, færre boliger og forskydning af beboere. Regulering er nødvendig for at beskytte lokalsamfund og sikre, at turisme ikke underminerer retten til bolig. EU bør støtte lokale myndigheder med værktøjer til at regulere STR og bekæmpe finansialisering af boligmarkedet. Et EU-register for ejendomstransaktioner og gennemsigtighed om ejerskab er afgørende. Bolig skal være til mennesker – ikke til profit.

6. Statsstøtte og retten til overkommelig bolig for alle

Problemstilling

Bolig er et grundlæggende menneskeligt behov, men overkommelige boliger er i stigende grad uden for rækkevidde for store dele af befolkningen i Europa. De nuværende EU-regler for statsstøtte – især den restriktive målgruppe-definition i beslutningen om tjenester af almen økonomisk interesse (SGEI) – forhindrer medlemsstaterne i at håndtere boligkrisen på en helhedsorienteret måde. Der er derfor et akut behov for revision af EU's boligpolitik, så alle borgere, herunder mellemindkomstgrupper og nøglemedarbejdere, får adgang til overkommelig bolig.

Udfordringer ved de nuværende statsstøttere

Restriktiv målgruppe-definition

SGEI-definitionen begrænser adgangen til social bolig til "socialt udsatte borgere og grupper". Dette udelukker mellemindkomstgrupper og nøglemedarbejdere, som dermed ikke har adgang til overkommelig bolig. Den snævre definition underminerer princippet om subsidiaritet og begrænser medlemsstaternes mulighed for at afhjælpe markedssvigt.

Stigende boligmangel

Omkring 30% af europæiske husstande tjener for meget til at kvalificere sig til social bolig, men for lidt til at betale markedspriser. I Holland mangler der fx 390.000 overkommelige boliger. Dette tvinger unge til at udskyde selvstændighed og nøglemedarbejdere til at forlade byerne.

Samfundsmæssige konsekvenser

Manglen på overkommelige boliger forstærker social ulighed og eksklusion. Unge professionelle har svært ved at etablere sig, og essentielle medarbejdere fortrænges fra byerne. Mange lejere fortæller, at de bruger over halvdelen af deres indkomst på husleje eller stadig bor hjemme i 30'erne.

Lejernes perspektiv på statsstøtte

Revider EU's statsstøttere regler

Den mest direkte løsning er at fjerne den restriktive målgruppe-definition i SGEI-beslutningen. Det vil:

- Give medlemsstaterne mulighed for at udvikle stærke boligpolitikker for bredere befolkningsgrupper.
- Styrke udbydere af offentlige, sociale og overkommelige boliger i at bygge flere boliger.
- Understrege, at bolig er en rettighed og et fælles gode – ikke blot en vare.

Udvid udbuddet af overkommelige boliger

Boligpolitikken bør omfatte mellemløstkomstgrupper og nøglemedarbejdere. Udbydere skal støttes i at bygge langtidsholdbare og overkommelige boliger, hvilket vil stabilisere boligmarkedet og sikre rimelige levevilkår.

Styrk adgang og gennemsigtighed i EU-finansiering

EU-midler, fx til renovering, skal være lettere tilgængelige og knyttet til sociale betingelser. IUT anbefaler gennemsigtige mekanismer til at spore fordeling og effekt af midlerne, så de når dem, der har størst behov.

Priorité bolig som en rettighed – ikke en vare

Boligpolitikken skal fokusere på boligens sociale funktion. Offentlige myndigheder skal se bolig som et redskab til samfundsmæssig trivsel – ikke som en investeringsmulighed.

Fremme tværsektorielt samarbejde

Offentligt-private partnerskaber, som fx den hollandske energiaftale, viser, hvordan myndigheder, investorer og boligorganisationer kan samarbejde om finansiering af overkommelige boliger. Sådanne modeller bør udbredes i hele Europa.

Konklusion

Boligkrisen i Europa kræver hurtig og målrettet handling. IUT opfordrer EU-Kommissionen og medlemsstaterne til at:

- Revidere SGEI-reglerne, så medlemsstaterne kan afhjælpe boligmarkedets svigt.

- Udvide adgangen til overkommelige boliger for mellemindkomstgrupper og nøglemedarbejdere.
- Sikre effektiv og gennemsigtig anvendelse af EU-midler.
- Anerkende bolig som en rettighed og vedtage politikker, der tjener samfundets – ikke spekulanternes – interesser.

Ved at gennemføre disse tiltag kan EU sikre, at offentlige, sociale og overkommelige boliger bliver tilgængelige for alle og beskytte retten til et trygt og værdigt hjem.

7. Fremme af neutralitet i boligformer – Boliger for alle

Problemstilling

En boligpolitisk tilgang baseret på neutralitet i boligformer (tenure neutrality) handler om at sikre bred adgang til passende boligmuligheder – uanset indkomst, alder eller køn. I stedet for at fokusere ensidigt på ejerboliger bør boligpolitikken prioritere boliger for alle. Dette bør være målet for europæisk, national og lokal boligpolitik.

Bolig er en grundlæggende rettighed. Trygheden ved et hjem skal sikres for alle – uanset om man ejer, lejer eller bor i en boligforening. Desværre er mange boligpolitikker stadig diskriminerende og forstærker kløften mellem dem, der ejer, og dem, der ikke gør. Ejerboliger er i stigende grad blevet et middel til formueopbygning og dermed en kilde til social ulighed.

Udfordringer ved at skabe neutral boligpolitik

Økonomisk og social ulighed

I Holland gives store skattefordele til boligejere – op mod 10 milliarder euro årligt. Det skaber en “omvendt Robin Hood-effekt”, hvor dem med høj indkomst får størst støtte. Ejerboliger bliver både hjem og investeringsobjekter, hvilket forstærker ulighed mellem generationer.

I Wien bor ca. 50% af befolkningen i kommunale eller støttede boliger, hvilket sikrer overkommelige boliger og modvirker spekulation. Sårbare grupper – unge, lavindkomstfamilier og migranter – rammes hårdt af boligpolitikker, der favoriserer ejerskab. De presses ud på det private lejeboligmarked, hvor priser og usikkerhed stiger.

Ulighed i livssikkerhed

Mange lande mangler beskyttelse af lejere. Korttidslejemål og truslen om “renovictions” skaber utryghed. Lejere får ikke samme mulighed for at opbygge et liv som ejere. I Berlin blev en huslejefastsættelseslov (Mietendeckel) indført i 2020, men senere erklæret ugyldig af forfatningsdomstolen.

Bolig som forbrugsvalg

Når boligpolitikken bygger på “forbrugerens valg”, bygges der dyre ejerboliger frem for sociale boliger. Det skjuler behovet for overkommelige lejeboliger og driver grundpriserne op.

Lejernes perspektiv på neutral boligpolitik

Løsning på boligkrisen

Mange kæmper med at finde boliger, de har råd til. En neutral boligpolitik fokuserer på tilgængelighed og overkommelighed – ikke ejerskab. Ejerskab er ikke realistisk for alle, og koncentrationen af ejendom i få hænder driver priserne op og udelukker mange.

En neutral politik prioriterer stabile og vedligeholdte boliger – uanset om man ejer eller lejer. Det skaber fleksible og inkluderende løsninger.

Stærk beskyttelse af lejere

Livssikkerhed er en rettighed – ikke en luksus. Retten til at organisere sig og forhandle kollektivt er afgørende for at beskytte lejere og sikre stabile boligforhold.

Boligforeninger – af folket, for folket

EU bør støtte kollektive boligformer. Boligforeninger skaber inkluderende og bæredygtige alternativer til ejerskab og leje. I Frankrig og Schweiz støtter UrbaMonde projekter, der fjerner boliger fra det spekulative marked og sikrer langsigtet overkommelighed.

Konklusion

International Union of Tenants (IUT) anbefaler en neutral boligpolitik, der sikrer adgang til boliger for alle – uanset indkomst eller formue. Politikken bør fokusere på boliger som hjem, ikke som investering.

EU bør:

- Gøre neutralitet i boligformer til grundlag for europæisk boligpolitik.
- Integrere neutralitet i nationale boligpolitikker og fjerne skattefordele for ejerskab.
- Styrke juridisk beskyttelse af lejere.
- Fremme boligforeninger og kollektive løsninger.
- Respekttere princippet om omkostningsneutralitet i ny lovgivning.

Ved at gennemføre disse tiltag kan EU skabe et mere balanceret og inkluderende boligmarked, hvor menneskers behov for hjem prioriteres over økonomiske incitament.

8. Respektér lejernes rettigheder og garantér gennemsigtighed i lejekontrakter

Problemstilling

At leje en bolig er ikke blot forbrug af en vare – det er opfyldelsen af en grundlæggende rettighed: retten til passende og overkommelig bolig. Lijekontrakter bør afspejle dette ved at respektere

boligen som en menneskerettighed. Samtidig er lejekontrakten et juridisk dokument, og derfor skal principper om retfærdighed og gennemsigtighed sikres.

Desværre overholdes disse principper ikke altid i EU, hvilket fører til økonomisk usikkerhed, manglende stabilitet og urimelige udsættelser. Lejekontrakter bør derfor både respektere fundamentale boligrettigheder og være gennemsigtige. De bør også anerkendes som en del af forbrugerretten, så lejerbeskyttelse harmoniseres med bredere forbrugerbeskyttelse.

Udfordringer

Der er store forskelle i lejerbeskyttelse på tværs af EU. Nogle lande har stærke regler, mens andre efterlader lejere sårbare over for vilkårlige huslejestigninger, skjulte gebyrer og pludselige udsættelser.

Mange lejere kender ikke deres rettigheder, hvilket gør dem sårbare over for udnyttelse. Lejekontrakter bør tydeligt informere om rettigheder og pligter, men håndhævelsen halter i mange lande.

Uformelle lejemål uden skriftlige kontrakter er også et problem, især i større byer. Det efterlader lejere uden juridisk beskyttelse. Endelig varierer håndhævelsen af regler kraftigt – selv hvor lovgivningen er god, kan lejere have svært ved at få retshjælp.

Lejernes perspektiv på rettigheder og gennemsigtighed

Grundlæggende rettigheder

Lejekontrakter bør som udgangspunkt være **tidsubegrænsede**, med undtagelser ved fx midlertidige boliger. I Tyskland er dette standard, mens Spanien har udbredt brug af korttidskontrakter, hvilket skaber ustabilitet.

Lejere skal beskyttes mod **urimelige udsættelser**. Kun alvorlige forhold som nabogener eller manglende betaling bør kunne føre til opsigelse. I Holland kræves juridisk begrundelse og procedure, mens lejere i andre EU-lande kan udsættes vilkårligt.

Retfærdige og stabile huslejestigninger bør være standard. I Frankrig er stigninger bundet til et indeks, mens Dublin tidligere har haft ukontrollerede stigninger, der førte til masseudsættelser.

Gennemsigtighed

En **klar, skriftlig kontrakt** er afgørende. I Sverige skal kontrakter indeholde tydelige vilkår om pris, ansvar og varighed.

Kontrakter bør **henvise til nationale lejerbeskyttelseslove**. I Danmark og Østrig er dette praksis, men mange lejere kender stadig ikke deres rettigheder.

Lejere skal have **fuld information om omkostninger** – inkl. gebyrer og fremtidige huslejestigninger. I Østrig er dette lovkrav, mens lejere i andre lande ofte rammes af skjulte gebyrer.

Udlejere bør ikke kunne opkræve **ekstra gebyrer for standardprocesser** som nøgleudlevering eller kontrakt. I Belgien er sådanne gebyrer forbudt, men i andre lande opkræves stadig “administrationsgebyrer”.

Konklusion

EU bør sikre, at alle medlemslande har lovgivning, der garanterer skriftlige, gennemsigtige lejekontrakter, som respekterer boligen som en menneskerettighed og følger nationale lejerbeskyttelseslove.

Lejekontrakter bør anerkendes som en del af **forbrugerretten**, så lejere får samme beskyttelse som andre forbrugere. Det vil styrke lejerbeskyttelsen og sikre retfærdighed på boligmarkedet.

Ved at adressere disse problemer kan EU forbedre boligstabilitet, forhindre økonomisk udnyttelse og skabe et mere retfærdigt boligmarked for lejere i hele Europa.

9-10: Boligomkostningsneutralitet i energieffektivitet / Lige adgang til energieffektive boliger

Problemstilling

Energieffektivitet i boliger spiller en afgørende rolle – både for at reducere leveomkostninger og for at bekæmpe klimaforandringer. EU's direktiver som Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) og Den Europæiske Grønne Pagt har sat fokus på grønne og effektive boliger.

Begrebet energifattigdom – manglende evne til at betale for tilstrækkelig opvarmning, køling eller belysning – rammer ca. 34 millioner europæere, især lavindkomstfamilier, ældre og lejere i dårligt vedligeholdte boliger. Disse grupper bor ofte i energislugende bygninger, hvilket fører til høje regninger og helbredsproblemer.

Et centralt problem er split incentives: udlejere betaler for renoveringer, men det er lejerne, der får lavere energiregninger. Lejerne har dog ingen kontrol over, om forbedringerne gennemføres.

Løsningen er boligomkostningsneutralitet – dvs. at huslejestigninger efter renovering skal opvejes af tilsvarende eller større energibesparelser. Tyske KfW-programmer viser, hvordan finansiering kan fremme energieffektivitet uden at belaste lejere økonomisk.

Udfordringer for EU

EU står over for flere barrierer:

- Politisk polarisering: I nogle lande modarbejder populistiske partier grønne tiltag og forsinker investeringer.
- Økonomiske forskelle: Rige lande som Tyskland og Holland har stærke støtteordninger, mens Østeuropa mangler ressourcer.
- Administrative barrierer: Komplicerede ansøgningsprocedurer og manglende information gør det svært for lejere og ejere at få adgang til støtte.

Lejernes perspektiv på energieffektivitet - Gennemfør boligomkostningsneutralitet

Lejere skal ikke betale mere i husleje end de sparer på energien. Programmer som Habiter Mieux i Frankrig og Wiens sociale boligmodel viser, hvordan grønne renoveringer kan kombineres med huslejeregulering.

Indfør sociale beskyttelsesforanstaltninger

Lavindkomstlejere bør kunne få subsidierede lån til renoveringsomkostninger. Udlejere bør få skattefordele for grønne investeringer. EU's Social Climate Fund (SCF) kan støtte disse tiltag.

Øg EU-finansiering til energieffektivitet

EU bør øge midlerne til SCF og prioritere lejere og lavindkomstgrupper i Renovation Wave-initiativet, der har som mål at renovere 35 millioner bygninger inden 2030.

Styrk offentligt-private partnerskaber (PPP)

Eksempler som den hollandske Energy Agreement viser, hvordan offentlige myndigheder, investorer og boligorganisationer kan samarbejde om grønne renoveringer.

Modvirk politisk polarisering

EU bør kommunikere de økonomiske og sociale fordele ved energieffektivitet – fx lavere regninger og bedre livskvalitet – for at modvirke modstand mod grønne tiltag.

Retfærdig fordeling af ressourcer

Syd- og Østeuropa bør modtage målrettet støtte, så den grønne omstilling ikke kun gavner de rigeste lande.

Gennemsigtighed og ansvarlighed

EU bør sikre, at midlerne når de rette målgrupper, og at effekten af renoveringsprogrammer overvåges.

Oplysningskampagner

Både lejere og udlejere skal informeres om fordelene ved energieffektive boliger. I Danmark har nationale kampagner haft stor effekt.

Konklusion

Energieffektivitet i boliger er afgørende for EU's sociale og klimamæssige mål. For at sikre en retfærdig grøn omstilling skal EU:

- Fastholde boligomkostningsneutralitet

- Øge finansiering
- Beskytte lejere
- Fremme samarbejde mellem offentlige og private aktører
- Sikre gennemsigtighed og retfærdig fordeling

Med stærkere EU-standarder og politisk vilje kan alle borgere få adgang til overkommelige og energieffektive boliger.

Kilde: <https://www.iut.nu/news-events/new-iut-position-papers-expand-on-the-delft-declaration/>

Oversat fra engelsk til dansk vha. AI/Microsoft 365 COPILOT.