

Udskriftsdato: 10. januar 2026

VEJ nr 9886 af 04/09/2025 (Gældende)

Vejledning om regulering af satser i lejelovgivningen, almenboligloven, byfornyelsesloven m.v. for 2026

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: Social- og Boligmin., Social- og Boligstyrelsen, j.nr. 2025-8312

Vejledning om regulering af satser i lejelovgivningen, almenboligloven, byfornyelsesloven m.v. for 2026

Indledning

Nedenfor listes de love og bekendtgørelser mv., som vejledningen vedrører:

Der er i lov om leje (lejeloven), lov om boligforhold (boligforholdsloven), lov om almene boliger m.v. (almenboligloven), lov om leje af almene boliger (almenlejeloven) samt lov om byfornyelse og udvikling af byer (byfornyelsesloven) fastsat en række beløb og beløbsgrænser, som i loven er angivet i nærmere bestemte årsniveauer. Beløbene og beløbsgrænserne reguleres én gang årligt. Endvidere er der i bekendtgørelser fastsat beløb og beløbsgrænser, som ligeledes reguleres én gang årligt.

Beløbet til dækning af udgifterne ved beboerrepræsentanternes arbejde i ejendommen er fastsat i bekendtgørelse nr. 748 af 30. maj 2022 om beboerrepræsentation.

I bekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger (driftsbekendtgørelsen) er fastsat en række beløb og beløbsgrænser, som reguleres én gang årligt.

Beløbssatserne vedrørende mindstegrænsen for almene renoveringer omfattet af Byggeskadefonden er fastsat i bekendtgørelse nr. 772 af 27. juni 2011 om indberetning og mindstegrænse for renoveringer under Byggeskadefonden.

Henlæggelsesbeløb til vedligeholdelse og fornyelse i selvejende ungdomsboliginstitutioner fastsat i bekendtgørelse nr. 340 af 1. juni 1993 om drift og tilsyn med ungdomsboliger, der er opført med statsstøtte (lejefastsættelse, regnskaber, revision og tilsyn), som er udstedt i henhold til lov om boligbyggeri, reguleres én gang om året.

Den årlige aftrapning af rentesikring i alment boligbyggeri, støttet privat andelsboligbyggeri og ungdomsboliger sker med en aftrapningsprocent, som Social og Boligstyrelsen offentliggør i Statstidende én gang om året.

Principper anvendt i reguleringen

Lejelovgivningens, almenboliglovens og byfornyelseslovens beløb og beløbssatser for 2025 blev udmeldt ved Social- og Boligministeriets vejledning nr. 9695 af 10. september 2025 om regulering af satser i lejelovgivningen, almenboligloven, byfornyelsesloven m.v. for 2025.

Beløb og beløbsgrænser reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i april eller juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Dog reguleres henlæggelsesbeløb til vedligeholdelse og fornyelse i selvejende ungdomsboliginstitutioner med Danmarks Statistiks lønindeks for virksomheder og organisationer.

Efter opregulering af beløbet fra 2025 (det uafrundede beløb) afrundes beløbet til nærmeste hele kronebeløb. Nedennævnte beløb og beløbsgrænser er således beregnet med udgangspunkt i det foregående

års beløb inden afrunding. Dette gælder dog ikke henlæggelsesbeløb til vedligeholdelse og fornyelse i selvejende ungdomsboliginstitutioner, hvor der sker regulering af det foregående års satser afrundet til nærmeste hele ørebeløb.

1. Beløb i lov om leje

Lejelovens beløb og beløbsgrænser fastsættes pr. 1. januar 2026 til følgende beløb:

- 1) **Beløbsgrænser for gennemgribende forbedringer** (lejelovens § 19, stk. 2)
Beløb pr. m²: **2.660 kr.**
Beløb pr. lejemål: **304.141 kr.**
- 2) **Beløbsgrænse for afholdte udgifter til energiforbedringer** (lejelovens § 19, stk. 5, nr. 5): **3.513 kr.**
- 3) **Beløbsgrænse for lejeforhøjelser pr. m²** (lejelovens § 23, stk. 4): **112 kr.**
- 4) **Beløbsgrænse for varsling af forbedringsarbejder pr. m²** (lejelovens § 105, stk. 1): **117 kr.**
- 5) **Beløbsgrænse for lejeforhøjelse, der udløser erstatningsboligforpligtelse** (lejelovens § 106, stk. 1): **232 kr.**
- 6) **Konto for indvendig vedligeholdelse** (lejelovens § 117, stk. 1): **54 kr.**
- 7) **Beløbsgrænse for indkaldelse af beboerrepræsentanterne til møde om forbedringer** (lejelovens § 131, stk. 1): **73 kr.**
- 8) **Beløbsgrænse for beboerrepræsentanters godkendelse af forbedringsarbejder** (lejelovens § 138, stk. 1): **117 kr.**
- 9) **Godtgørelse ved råderet** (lejelovens § 145, stk. 5)
Egenbetaling for godtgørelse: **18.681 kr.**
Maksimum for godtgørelse: **147.772 kr.**
Minimum for godtgørelse: **3.737 kr.**
- 10) **Gebyr for påkrav ved for sen betaling** (lejelovens § 182, stk. 2): **335 kr.**
- 11) **63 a-konto for forbedring** negative konti under afvikling (den ophævede § 63 a, stk. 1, i den tidligere lov om leje): **27 kr.**
- 12) **Tillæg til afkast** (lejelovens § 25, stk. 7).
- 13) **Konto for udvendig vedligeholdelse** (lejelovens § 119, stk. 1).
- 14) **§ 18 b-konto for udvendig vedligeholdelse** (lejelovens § 120, stk. 1).

Beløbene under punkterne 12) - 14) reguleres fra 2025-niveau (uafrundet) til 2026-niveau med **1,9 pct.** Efter reguleringen afrundes beløbene til nærmeste hele kronebeløb. Om reguleringen af beløbene under 12) - 14) henvises til vejledning nr. 153 af 8. september 1998 om regulering af beløb og beløbsgrænser i lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og bekendtgørelse om beboerrepræsentation for 1999.

2. Beløb i lov om boligforhold

Boligforholdslovens beløb og beløbsgrænser fastsættes pr. 1. januar 2026 til følgende beløb:

- 1) **Gebyr for kommuners udlæg ved elforsyning med el, varme og vand** (boligforholdslovens § 19, stk. 2): **183 kr.**
- 2) **Maksimum for tilskud fra Grundejernes Investeringsfond** (boligforholdslovens § 71, stk. 1): **6.087.525 kr.**
- 3) **Gebyr ved indbringelse af sager for huslejenævnet** (boligforholdslovens § 82, stk. 1): **367 kr.**
- 4) **Gebyr ved indbringelse af sager efter § 132, stk. 2 i lov om leje** (boligforholdslovens § 82, stk. 1): **614 kr.**
- 5) **Gebyr ved indbringelse af sager efter § 19, stk. 3 i lov om leje** (boligforholdslovens § 82, stk. 1): **4.685 kr.**

- 6) **Gebyr ved fuldt medhold til lejer** (boligforholdslovens § 82, stk. 2): **7.027 kr.**
- 7) **Ankenævnsgesbyr** (boligforholdslovens § 89, stk. 4): **194 kr.**

3. Beløb i bekendtgørelse om beboerrepræsentation

Beløbssats i bekendtgørelse om beboerrepræsentation fastsættes pr. 1. januar 2026 til følgende beløb:

- 1) **Beløb til dækning af beboerrepræsentanternes arbejde** (bekendtgørelsens § 4, stk. 4): **586 kr.**

4. Beløb i lov om leje af almene boliger

Almenlejelovens beløbssatser fastsættes pr. 1. januar 2026 til følgende beløb:

- 1) **Beløbsgrænse for forhøjelse af beboerindskud** (almenlejelovens § 48, stk. 2): **279 kr.**
- 2) **Gebyr for påkrav ved for sen betaling** (almenlejelovens § 90, stk. 2): **335 kr.**
- 3) **Beboerklagenævnsgesbyr** (almenlejelovens § 102, stk. 1): **172 kr.**

5. Beløb i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Beløb og beløbsgrænser i driftsbekendtgørelsen fastsættes pr. 1. januar 2026 til følgende beløb:

- 1) **Maksimalt årligt bidrag til arbejdskapital pr. lejemålsenhed** (bekendtgørelsens § 38, stk. 1): **190 kr.**
- 2) **Maksimal samlet arbejdskapital pr. lejemålsenhed** (bekendtgørelsens § 38, stk. 1): **3.674 kr.**
- 3) **Årlig henlæggelse pr. lejemålsenhed til dispositionsfonden** (bekendtgørelsens § 42): **672 kr.**
- 4) **Dispositionsfondens maksimale saldo pr. lejemålsenhed** (bekendtgørelsens § 42): **6.714 kr.**
- 5) **Grænse for afdelingens egen dækning af lejetab og istandsættelse** (bekendtgørelsens § 43, stk. 1): **386 kr.**
- 6) **Maksimum for godtgørelse ved råderet** (bekendtgørelsens § 90, stk. 5): **147.772 kr.**
- 7) **Maksimum for forhøjet godtgørelse** (bekendtgørelsens § 90, stk. 5): **214.788 kr.**

6. Beløb i lov om byfornyelse og udvikling af byer

Byfornyelseslovens beløbssatser fastsættes pr. 1. januar 2026 til følgende beløb:

- 1) **Lejeforhøjelsesgrænsen** (byfornyelseslovens § 15, stk. 1): **232 kr.**
- 2) **Beløbsgrænse for permanent genhusning** (byfornyelseslovens § 61, stk. 2): **232 kr.**

7. Beløb i bekendtgørelse om indberetning og mindstegrænse for renoveringer under Byggeskadefonden

Beløbssatser i bekendtgørelse om indberetning og mindstegrænse for renoveringer under Byggeskadefonden fastsættes pr. 1. januar 2026 til følgende beløb:

- 1) **Samlet renoveringsudgift** (bekendtgørelsens § 2, stk. 1, nr. 2): **1.294.612 kr.**
- 2) **Renoveringsudgift pr. bolig** (bekendtgørelsens § 2, stk. 1, nr. 2): **129.461 kr.**

8. Beløb i bekendtgørelse om drift og tilsyn med ungdomsboliger, der er opført med statsstøtte (lejefastsættelse, regnskaber, revision og tilsyn)

Beløbssatser i bekendtgørelse om drift og tilsyn med ungdomsboliger, der er opført med statsstøtte, fastsættes for studieåret 2025/2026 til følgende beløb:

- 1) **Henlæggelsesbeløb pr. m² til vedligeholdelse, selvejende ungdomsboliginstitutioner** (bekendtgørelsens bilag 2, konto 17): **43,70 kr.**
- 2) **Henlæggelsesbeløb pr. m² til fornyelse, selvejende ungdomsboliginstitutioner** (bekendtgørelsens bilag 2, konto 18): **76,39 kr.**

9. Aftrapning af rentesikring

For aftrapningen af rentesikringen i alment boligbyggeri, privat andelsboligbyggeri og ungdomsboliger, som finder sted i kalenderåret 2026, er reguleringsfaktoren fastsat til **1,62**.

Social- og Boligstyrelsen, den 4. september 2025

ELLEN KLARSKOV LAURITZEN