



Folketingets Boligudvalg

**Departementet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: 20. oktober 2009

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail ism@ism.dk  
www.ism.dk

**Under henvisning til Folketingets brev af 22. september 2009 følger hermed indenrigs- og socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 201 (BOU alm. del).**

MPK J.nr. 2009-1358

**Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Anita Knakkegaard (DF).**

---

**Spørgsmål nr. 201:**

"Ministeren bedes kommentere vedhæftede henvendelse vedr. lejligheder, der ejes af City Apartment og oplyse, hvordan en huslejestigning kan være så stor som angivet - mere end en fordobling - i henhold til gældende lovgivning."

**Svar:**

Jeg kan oplyse, at lejelovgivningen ikke indeholder regler, som generelt begrænser størrelsen af en lejeforhøjelse for forbedringer, som udlejerens udfører i lejeperioden. Udgangspunktet er, at der er en samfundsmæssig interesse i, at udlejere løbende moderniserer deres udlejningsboliger. En generel overgrænse for forbedringsforhøjelser ville ikke være foreneligt med dette udgangspunkt.

På den anden side er det klart, at der bør tages visse hensyn til den lejer, som bor i boligen, når udlejerens ønsker at modernisere den. Det lejerretlige princip er derfor, at udlejerens ret til at foretage ændringer i det lejede ikke omfatter ændringer, som væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet.

Boligreguleringsloven indeholder visse regler, som har til hensigt at varetage denne beskyttelse af lejeren. Således skal udlejerens ved større forbedringer, det vil sige forbedringer, der medfører lejeforhøjelse på mere end 87 kr. pr m<sup>2</sup> (2009-niveau), 3 måneder forud varsle, at forbedringen påtænkes iværksat. Der skal i denne varsling gives detaljerede oplysninger om forbedringen.

Lejeren kan indbringe udlejerens varsling om iværksættelse af forbedringen for huslejenævnet. Nævnet kan i den forbindelse modsætte sig iværksættel-

sen, hvis forbedringen må anses for uhensigtsmæssig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed. Nævnet kan ligeledes modsætte sig, hvis forbedringen ikke skønnes at medføre en passende forøgelse af brugsværdien.

Er der tale om store forbedringer, hvor lejeforhøjelsen udgør mere end 174 kr. pr. m<sup>2</sup> (2009-niveau), skal udlejeren samtidig med varslingen tilbyde lejeren en erstatningsbolig.

Det fremgår ikke, om lejerne i den konkrete sag har benyttet sig af disse muligheder for at gøre indsigelse imod forbedringerne, og hvad resultatet i givet fald måtte være, eller om der alene er tale om indledende overvejelser hos udlejeren om fremtidig gennemførelse af moderniseringsarbejder.

På det foreliggende grundlag finder jeg, at loven indeholder den fornødne beskyttelse af lejeren i forbindelse med gennemførelse af forbedringer.

Karen Ellemann

/ Martin Preisler Knudsen