



Folketingets Boligudvalg

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

**Sagsnr.**  
2023 - 5867

**Doknr.**  
736096

**Dato**  
31-08-2023

Folketingets boligudvalg har d. 17. juli 2023 stillet følgende spørgsmål nr. 96 (alm. del) til social- og boligministeren, som hermed besvares endeligt. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Pelle Dragsted (EL).

**Spørgsmål nr. 96:**

Mener ministeren, at det er rimeligt, at private lejere i ejendomme med imellem 4-6 beboelseslejemål nu får udhulet deres beskyttelse imod at blive forbedret ud af deres lejemål, uden at de f.eks. bliver tilbudt erstatningsboliger?

**Svar:**

Højesteretsdommen må forstås som en klarlæggelse af gældende ret, og jeg deler derfor ikke opfattelsen af, at lejere på baggrund af den afsagte Højesteretsdom fra den 28. juni 2023 har oplevet en udhuling af deres beskyttelse.

Dette skyldes, at Højesterets dom må ses som en klarlæggelse af hvilken retstilstand, som hele tiden har været gældende. Inden dommen var der forskellige holdninger til, hvad gældende ret var, men efter dommen er det nu klarlagt, hvordan retstilstanden hele tiden har været.

Lejernes retsstilling er således som sådan ikke ændret ved Højesterets dom. Den fastslår blot, at gældende ret er, at udlejere er berettigede til at varsle lejeforhøjelser, enten efter reglerne om det lejedes værdi eller efter reglerne om varsling af forbedringsforhøjelser i udlejningsejendomme med 4-6 beboelseslejemål.

Hvis huslejestigningen varsles efter princippet om det lejedes værdi, fastsættes huslejestigningen til et niveau, der er rimeligt på baggrund af en sammenligning med tilsvarende beboelseslejemål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Der er en tidsmæssig begrænsning for varsling af huslejestigning i henhold til det lejedes værdi, hvor der kræves mindst 2 års mellemrum mellem hver varsling af denne type, ligesom det ved en tvist for domstolene vil være udlejer, som ved hjælp af sammenligningslejemål skal dokumentere, at lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi, og således berettiger en stigning efter reglerne herom.

Hvis huslejestigningen varsles efter reglerne om forbedringsforhøjelser, er udlejer berettiget til at kræve lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af værdien af det lejede. Forøgelsen beror i udgangspunktet på en matematisk beregning af det afkast, som udlejer kan kræve i forhold til den forøgede værdi, som forbedringerne tilfører det lejede. Forbedringsforhøjelsen



er altså et tillæg til den eksisterende leje, som en udlejer kan pålægge lejerer, hvis der er foretaget forbedringer.

Der er således ikke tale om en udhuling af lejers rettigheder, men tale om, at udlejer for så vidt angår småejendomme med 4-6 beboelseslejemål, kan vælge imellem to forskellige former for varsling af lejeforhøjelse, som rummer hver deres beskyttelse af lejerer i det pågældende beboelseslejemål.

Med venlig hilsen  
**Pernille Rosenkrantz-Theil**  
Social- og boligminister