



Folketingets Boligudvalg

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

**Sagsnr.**  
2024 - 7268

**Doknr.**  
921326

**Dato**  
06-11-2024

Folketingets Boligudvalg har d. 2. oktober 2024 stillet følgende spørgsmål nr. 5 (alm. del) til social- og boligministeren, som hermed besvares. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Serdal Benli (SF).

**Spørgsmål nr. 5:**

"Vil ministeren redegøre for sin generelle holdning til de problemer, der fremhæves i artiklen "Huslejechok rammer lejer på Frederiksberg og tvinger hende ud:» Vi er jaget vildt«" på berlingske.dk den 9. september 2024, herunder hvordan ministeren har tænkt sig at adressere de udfordringer, som lejere står overfor i forhold til stigende huslejer ved større renoveringsarbejder?"

**Svar:**

Reglerne om leje har to formål, dels at sikre lejernes ret til deres bopæl, og dels at sikre udlejers mulighed for at vedligeholde og optimere sin ejendom.

Boliger og kvalitetskravene til disse ændrer sig over tid, ligesom der konstant sker en udvikling af de tekniske løsninger, der bliver brugt i hjemmet. Derudover er der et generelt ønske om, at der skal tilbydes gode, sunde og tidssvarende boliger på lejemarkedet.

Når en udlejer forbedrer lejemål, blandt andet for at sikre, at de lever op til udviklingen, medfører det en udgift for udlejer, men forbedringen kommer lejeren til gode. Derfor har udlejer i flere årtier haft mulighed for, i lejemål hvor lejen er fastsat efter den omkostningsbestemte leje, at kræve et tillæg til lejen, hvis der foretages forbedringer i lejemålet. Iværksættelsen af forbedringer kan både ske inden lejer overtager lejemålet og mens lejer bor i lejemålet.

Som udgangspunkt er det udlejer, som ejer af ejendommen, der bestemmer, hvorvidt der skal ske forbedringer i lejemålet, uanset om det er tale om en forbedring af lejemålets køkken, badeværelse eller noget tredje.

Huslejenævnet har dog mulighed for – efter klage fra beboerrepræsentationen eller mindst ¼ af lejerne – at modsætte sig iværksættelsen af forbedringsarbejder under lejemålets beståen, hvis nævnet skønner, at det vil være uhensigtsmæssigt at gennemføre under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed.

Udlejers meget frie mulighed for at forbedre et lejemål modsvares af en række pligter hos udlejer i forbindelse med iværksættelsen af forbedringsarbejderne.



En lejer skal, i de situationer hvor lejeforhøjelsen bliver 113 kr. pr. bruttoetagemeter (2024) eller mere, varsles om lejeforhøjelsen. Derudover skal udlejer, i de situationer hvor huslejestigningen bliver meget høj (226 kr. pr. bruttoetagemeter (2024) eller over), tilbyde lejer en erstatningsbolig, der i størrelse, beliggenhed, kvalitet, udstyr og husleje (efter fradrag fra eventuel boligstøtte) ikke afviger væsentligt fra lejerens nuværende lejemål.

Formålet med at udlejer skal tilbyde en erstatningsbolig, såfremt iværksættelsen af forbedringsarbejder vil medføre en meget høj huslejestigning er at beskytte lejeren. Der vil være situationer, hvor forbedringsarbejder medfører store huslejestigninger, der gør at lejeren ikke har råd til at blive boende i lejemålet. Reglerne tilsiger, at lejeren skal have mulighed for at flytte over i en erstatningslejebolig, der i størrelse, beliggenhed, kvalitet, udstyr og husleje (efter fradrag fra eventuel boligstøtte) ikke afviger væsentligt fra lejerens nuværende lejemål. Udlejers pligt til at tilbyde en erstatningsbolig gælder, lige meget om udlejer måtte eje sådanne lejeboliger eller ej.

Hvis udlejer ikke oplyser lejeren, at lejeren har ret til en erstatningsbolig, kan udlejer ikke rette op på fejlen, og udlejers krav om lejeforhøjelse bliver derfor holdt under beløbsgrænsen (226 kr. pr. bruttoetagemeter (2024)).

Hvis lejeren ønsker at få tilbudt en erstatningsbolig, men ikke mener, at den der bliver tilbudt opfylder betingelserne for erstatningsbolig, kan lejeren nægte at tage imod erstatningsboligen, hvorefter udlejer skal indbringe sagen for huslejenævnet.

Jeg mener derfor, at reglerne balancerer begge parter rettigheder på en god måde, og jeg ser ikke en anledning til ændringer heri på nuværende tidspunkt. Lejeren har en beskyttelse i, at hvis lejer ikke mener, at de kan betale den nye husleje efter forbedringen, kan de flytte til en erstatningsbolig, der på de væsentlige parametre ligner det gamle lejemål, samtidig med at reglerne giver udlejer mulighed for at vedligeholde og optimere sin ejendom.

Med venlig hilsen  
**Sophie Hæstorp Andersen**  
Social- og boligminister