



Dato: 14. februar 2013  
Sagsnr.: 2012-3828  
Dok id:

By- og Boligudvalget

**Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 16 ad forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og forskellige andre love. (Energisparepakke omfattende bl.a. totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse) L 109. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Lars Dohn (EL).**

**Spørgsmål nr. 16:**

Hvorledes er lejerens retstilling, hvis udlejer forgæves har forsøgt at få en lejertil at stemme for en aftale, og derefter, for at chikanere lejereren med henblik på at få lejereren til at flytte, varsler individuelle moderniseringer af lejemålet, som holder sig lige under grænsen for pligten til at tilbyde erstatningsbolig, nemlig 188 kr. pr. kvm., eller en husleje-forhøjelse på 1.410 kr. pr måned. For en 90 kvm. lejlighed? Kan lejereren modsætte sig denne modernisering, hvis den efter huslejenævnets opfattelse ikke kan karakteriseres som uhensigtsmæssig?

**Svar:**

En ejer kan inden for de rammer, der er fastlagt i lejelovgivningen, udøve sine ejerrettigheder i forbindelse med udlejning af et lejemål.

Efter de gældende regler kan udlejereren således som ejer beslutte at gennemføre forbedringer af ejendommen og det lejede og gennemføre lejeforhøjelser herfor, hvis betingelserne i lejeloven henholdsvis boligreguleringsloven er opfyldt, herunder vedrørende eventuel inddragelse af beboerrepræsentanterne efter lejelovens § 66, varsling af iværksættelse, varsling af adgang til det lejede og varsling af lejeforhøjelse.

Hvis lejemålet er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV, har lejereren efter boligreguleringslovens § 25 mulighed for at få huslejenævnet til at tage stilling til, om forbedringerne er hensigtsmæssige. Får lejereren ikke medhold i huslejenævnet, kan nævnets afgørelse indbringes for ankenævnet i Københavns Kommune og ellers for boligretten. Indbringelse har opsættende virkning.

Lejereren har ikke herudover mulighed for at modsætte sig udlejerens gennemførelse af forbedringer af det lejede.

Lejeren kan således ikke modsætte sig iværksættelsen af en forbedring af det lejede, hvis der foreligger en endelig huslejenævnsafgørelse om, at forbedringen ikke er uhensigtsmæssig.

Der er ikke foreslået ændring af disse regler.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen