

kerhed i den enkeltes boligforhold uanset hvilken boligform, der er tale om. Derfor foreslås det at begrænse adgangen til at opsiges lejere i forbindelse med ombygning med den virkning, at ombygninger af eksisterende lejemål som altovervejende hovedregel må ske efter lejelovgivningens almindelige regler om udlejers adgang til at foretage forbedringer under lejeforholdets beståen.

Når udlejerens ombygningsarbejder gennemføres efter lejelovgivningens almindelige regler om forbedringsarbejder, giver dette lejerne en større grad af sikkerhed omkring deres boligsituation end efter de nuværende regler, samtidig med at udlejeren bevarer muligheden for at ombygge.

I kommuner omfattet af boligreguleringsloven gælder således, at lejeren skal tilbydes en passende erstatningsbolig ved større forbedringsarbejder. En sådan pligt for udlejeren og ret til lejerne gælder ikke efter de nuværende regler om opsigelse på grund af ombygning. Dertil kommer det forhold, at legeberegningen herefter skal ske efter de almindelige regler for beregning af forbedringsforhøjelser, hvilket vil give lejeren en højere grad af forudsigelig omkring huslejens størrelse efter ombygningen.

#### *Lovforslagets indhold*

Det foreslås, at den generelle adgang til at opsiges lejere i forbindelse med ombygninger ophæves.

Virkningen af lovforslaget bliver, at lejerne som altovervejende udgangspunkt ikke kan opsiges, når udlejer ønsker at ombygge ejendommen. I stedet for at opsiges lejerne må udlejeren gennemføre arbejderne efter lejelovgivningens regler om forbedringer.

Heraf følger, at lejere i kommuner, der er omfattet af boligreguleringsloven, skal have tilbudt en passende erstatningsbolig, hvis forbedringsarbejderne må forventes at ville medføre en huslejestigning på 155 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt (2004-niveau). Erstatningsboligen skal tilbydes i god tid, før arbejderne påbegyndes. Dette skaber tryk omkring den enkelte lejers og dennes families boligsituation.

For de lejere, der efter forbedringsreglerne ikke har krav på erstatningsbolig, holdes huslejestigningen inden for nogle økonomiske grænser, som normalt ikke overskrider, hvad lejernes privatøkonomi kan holde til. For de lejere, der efter forbedringsreglerne har krav på erstatningsbolig, men som fortsat ønsker at leje boligen efter ombygningen, skal lejen ligeledes fastsættes efter de almindelige regler om beregning af lejeforhøjelser som følge af forbedringer. Det vil sige, at legeberegningsgrundlaget bibeholdes uanset arbejders omfang, og at udlejers udgifter til vedligeholdelse

ikke kan indgå i beregningen af forbedringsforhøjelsen.

Adgang til opsigelse foreslås dog bevaret i nogle få tilfælde, som forekommer yderst sjældent i praksis. For det første tilfælde hvor ejendommen efter ombygning skal benyttes som ældreboliger, ungdomsboliger eller familieboliger efter almenboligloven. For det andet tilfælde hvor ombygning sker som følge af ekspropriation. For det tredje tilfælde hvor ombygningen kunne være blevet gennemført ved en ekspropriationsbeslutning. I alle tilfælde er lejerne sikret genhusning. Med de foreslåede ændringer er der ikke tilsigtet ændringer i de krav til ombygningens omfang, der efter retspraksis skal være opfyldt som forudsætning for, at opsigelse kan foretages.

Adgangen til at opsiges i forbindelse med nedrivning opretholdes. I sådanne tilfælde forudsættes, at der foreligger en nedrivningsgodkendelse.

I tilknytning til denne ændring foreslås lejeloven ligeledes ændret således, at en lejer, der er opsagt på grund af ombygning, har krav på erstatningsbolig, hvis boligen efter ombygningen bliver til en almen ungdomsbolig, og lejeren ikke tilhører den berettigede personkreds. Efter den gældende bestemmelse gælder dette kun ved ombygning til ældreboliger.

Det foreslås, at ændringerne til lejelovens § 83 stk. 1, litra b, får virkning fra lovforslagets fremsættelse. Herved sikres, at eventuelt fremskyndede dispositioner i den periode, hvor lovforslaget behandles, vil blive bedømt på samme måde som dispositioner efter lovens gennemførelse.

*Ad 4. Muligheden at for at varsle store lejeforhøjelser i pludselige spring begrænses for lejemål i ejendomme, hvor afkastet beregnes efter boligreguleringslovens § 9, stk. 2, samt pligt til oplysning om afkastberegning*

#### *Baggrund for lovforslaget*

I den seneste tid er der set en række eksempler på, at udlejere i ejendomme med omkostningsbestemt husleje, hvor afkastet beregnes efter boligreguleringslovens § 9, stk. 2, har varslet meget store samlede lejeforhøjelser. Forhøjelser i en størrelsesorden, som ofte vil kunne betyde, at en lejer ikke længere har råd til at bo i den pågældende bolig. Dertil kommer, at forhøjelserne træder i kraft 3 måneder efter varslingen, hvilket kan gøre det vanskeligt for lejeren at finde en anden billigere bolig så hurtigt.

Dette forhold skaber efter regeringens opfattelse en uacceptabel og unødigt utrykkelig omkring boligforholdene for lejere i sådanne ejendomme.