

# Særmoderniseringer stavnsbinder lejere med dyre huslejestigninger

**ILLUSORISK BYTTERET.** Ifølge lejeloven har lejerne på Nyvej ret til at bytte lejligheder, men bytteretten er ren luft siger lejer Erik Lomholt Bek. Problemet er udlejerens særmoderniseringer, der får huslejen til at stige, så de færreste har råd.

**AF BENEDICTE LORENZEN**  
belo@minby.dk

**GROTESK:** Vi begynder med et realistisk eksempel:

Et ældre ægtepar bor til leje i en herskabslejlighed på Frederiksberg. Lejligheden er 172 kvadratmeter, og huslejen er 7.400 kroner om måneden. En dag dør ægtemanden, og hustruen sidder alene tilbage i en lejlighed, der er blevet for stor. I samme bygning bor en børnefamilie i en toværelseslejlighed, hvor pladsen er trang.

Løsningen synes lige for. Ifølge Lejeloven har lejere ret til at bytte lejlighed. På Nyvej på Frederiksberg kalder beboerne dog bytteretten for en illusion. Ønsker man at bytte, sætter udlejer nemlig ind med moderniseringer, som får huslejen til at stige, siger Erik Lomholt Bek, der har boet i sin herskabslejlighed i 49 år.

»Vi, der har boet her længe, er privilegerede ved, at vores husleje ikke er særlig høj, og hvis vi en dag vil flytte i en mindre lejlighed, kan vi prin-

**Vi bliver i princippet stavnsbundet til at sidde på de mange kvadratmeter, fordi ingen har råd til at bytte med os.**

**ERIK LOMHOLT BEK,** lejer

cipielt bytte os til en ifølge lejeloven. Problemet er, at udlejer, som er Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, benytter sig af retten til at modernisere. Det betyder, at de ofrer 300.000 kr. på nyt køkken og bad, hvorefter huslejen stiger fra 7.000-8.000 kr. til 18.000-20.000 kr. om måneden,« fortæller Erik Lomholt Bek.

## Stavnsbundet til boligen

Den forhøjede husleje betyder,

at den unge børnefamilie eller de fleste andre borgere bliver udelukket fra at flytte ind, fordi 18.000-20.000 kroner er for dyrt for en gennemsnitlig husstandsindkomst.

»Den ene ting er, at vi formentlig ville skulle give mere for en mindre lejlighed, hvis vi ville bytte, men det største problem er, at den unge børnefamilie ikke ville have råd til at bo her, når der er blevet moderniseret. Vi bliver i

princippet stavnsbundet til at sidde på de mange kvadratmeter, fordi ingen har råd til at bytte,« forklarer Erik Lomholt Bek, der ikke har nogen intentioner om at fraflytte sin lejlighed, hvor han bor sammen med sin kone.

## Nødvendig modernisering

Hos DEAS, som administrerer bygningen på Nyvej for Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, forklarer afdelings-

direktør Claus Asger Olsen, at moderniseringer af ejendomme er nødvendige, så lejlighederne fremstår attraktive og i ordentlig stand:

»De fleste udlejere og ejere af udlejningsejendomme ønsker at sikre sig, at deres ejendomme er i en ordentlig nutidig kvalitet, så man ikke oplever en langsom nedslidning. Derfor giver det også god mening at modernisere en lejlighed ved et lejrskifte. Her taler vi om lejligheder, hvor lejeren kan have boet i en årerække, så køkken og bad måske er 20-30 år gamle og trænger til et løft. Vi går ikke ind og moderniserer en lejlighed, der er blevet sat i stand fem år tidligere, det ville jo ikke give nogen mening,« siger han og fortsætter:

»Når vi taler om to lejere i samme ejendom, der ønsker at bytte lejlighed, så bliver det sidestillet med en nyudlejning. Når bytteanmodningen kommer, skal man derfor oplyse lejerne om, at de kan bytte, men at lejlighederne skal moderniseres, hvis dette er planlagt.«

## Udlejer tjener fedt på de høje huslejer

**LEJERNES LO:** At særmoderniseringer får huslejer til at skyde til vejrs som udkrudt, er langt fra en ny problemstilling i Lejernes Landsorganisation i Hovedstaden, fortæller direktør Claus Højte til Frederiksberg Bladet:

»Det er en meget almindelig problemstilling, som nok sker 100 gange om dagen i hovedstaden. Ifølge boligregule-

ringsloven kan udlejer hæve huslejen rimelig frit, hvis de renoverer lejligheden for mere end 240.000 kroner, og det er der rigtig mange, der benytter sig af. Jeg har endda hørt udlejere sige, at man er godt dum, hvis man ikke udnytter muligheden for at særmodernisere en lejlighed. Det er jo penge lige ned i foret,« forklarer Claus Højte.

I Lejernes Landsorganisation mener de derimod, at det er godt dumt, at der ikke er fokus på at stille billigere lejligheder til rådighed for den stigende efterspørgsel, der er på boliger i København:

»Der er et hul i lejeloven, som blokerer for, at vi løfte den stigende efterspørgsel, der er på boliger i København og på Frederiksberg. Det er

jo helt vanvittigt, at der sidder enlige i store lejligheder, som ikke kan bytte sig til noget mindre, fordi huslejen bliver for dyr for dem, der skal flytte ind. Men i sidste ende er det jo Folketinget, der bestemmer,« siger Claus Højte.

belo