



# HØJESTERETS DOM

afsagt onsdag den 1. juli 2020

---

**Sag BS-40852/2019-HJR**  
(1. afdeling)

L  
(advokat Jakob Busse)

mod

Frederiksberg Kommune  
(advokat René Offersen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Boligretten på Frederiksberg den 14. december 2017 (BS H-2384/2016) og af Østre Landsrets 13. afdeling den 5. november 2018 (B-42-18).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Marianne Højgaard Pedersen, Jon Stokholm, Michael Rekling, Oliver Talevski og Kristian Korfits Nielsen.

Sagen er behandlet skriftligt, jf. retsplejelovens § 387.

## **Påstande**

Parterne har gentaget deres påstande.

## **Retsgrundlag**

Byfornyelsesloven indeholder i § 61, § 62 og § 67 bl.a. følgende bestemmelser:

*”§ 61. Når en bolig skal fraflyttes som følge af en beslutning i medfør af denne lov, skal kommunalbestyrelsen anvise husstanden en anden bolig. Denne ret tilkommer lejere af beboelseslejligheder og lejere af enkeltværelser, der ifølge lov om leje er beskyttet mod opsigelse. ...*

*Stk. 2.* Lejeren af en beboelseslejlighed eller et udlejet enkeltværelse, der ifølge lov om leje er beskyttet mod opsigelse, har ret til at få anvist en erstatningsbolig, hvis en ombygning efter denne lov af boligen eller ejendommen medfører en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år og uden fradrag af indfasningsstøtte efter § 15 vil udgøre mere end 155 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal (prisniveau 2004). Beløbet reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om beregningen af boligudgiften.

§ 62. En husstand, der anvises en erstatningsbolig efter § 61, har fortrinsret til de boliger, der anvises i det samme boligkvarter som den fraflyttede bolig eller et tilstødende boligkvarter.

*Stk. 2.* Den anviste erstatningsbolig skal have enten et rum mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme rumantal som den tidligere bolig, medmindre denne var beboet af mere end 2 personer pr. beboelsesrum. Boligen skal have passende kvalitet, udstyr og beliggenhed.

...

§ 67. En lejer af en beboelseslejlighed, som efter § 61 har ret til og får anvist en erstatningsbolig, har krav på tilskud i form af indfasningsstøtte fra kommunalbestyrelsen til nedsættelse af lejen i den anviste erstatningsbolig. Indfasningsstøtten ydes i 10 år. Det første år udgør indfasningsstøtten to tredjedele af forskellen mellem hidtidig leje og lejen i den anviste erstatningsbolig. Efter det første år nedsættes indfasningsstøtten hvert år med lige store andele frem til tidspunktet for bortfaldet af støtten.

..."

Bestemmelserne blev indsat ved lov nr. 1234 af 27. december 2003 om byfornyelse. Loven indebar bl.a., at de særlige lejefastsættelsesregler, som hidtil havde været gældende for byfornyede lejemål, blev ophævet og erstattet af lejelovgivningens almindelige regler om beregning af lejen efter forbedringer, og at der blev indført regler om indfasningsstøtte. Af lovforslagets almindelige bemærkninger fremgår bl.a. (Folketingstidende 2003-04, tillæg A, s. 2422):

*"Lovforslagets enkelte elementer*

...

*Ad 8. Genhusning*

Genhusningsmuligheden for lejere foreslås med enkelte justeringer opretholdt.

...

Lejere i byfornyede ejendomme har endvidere haft ret til at kræve genhusning, når lejestigningen sammen med lejeforhøjelser for forbedringer, gennemført i de sidste 3 år, vil udgøre mere end 92 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Efter de gældende regler har genhusede lejere endvidere haft ret til byfornyelsesboligsikring. Støtten udgør principielt forskellen mellem lejen i den hidtidige bolig og genhusningsboligen og aftrappes over 4 eller 9 år afhængig af lejerens indkomst.

Lejerne vil fremover få ret til genhusning, hvis lejestigninger overstiger 155 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til lejelovgivningens almindelige regler.

Med lovforslaget ophæves byfornyelsesboligsikringen og erstattes af indfasningsstøtte til lejere, som bliver genhuset. Støtten udgør to tredjedele af forskellen mellem den hidtidige leje og lejen i genhusningsboligen. På samme måde som hvis lejeren bliver boende, skal lejeren også ved genhusning selv bidrage med betaling af en tredjedel af lejestigningen. Herved deltager lejeren i betaling af den forbedring af boligstandard, som den højere husleje kan være udtryk for. Der gives den fulde støtte det første år, hvorefter støtten aftrappes over de følgende 9 år.

Da det erfaringsmæssigt er vanskeligt for mange private udlejere at skaffe genhusningsboliger, foreslås det, at det som hidtil er kommunen, som varetager genhusningen.

I forbindelse med kommunens overvejelser om indfasningsstøtte i intervallet 0-155 kr. lejestigning pr. m<sup>2</sup> for lejere, der bliver boende, er det vigtigt for kommunen at være opmærksom på, at kommunen har mulighed for at give lejerne samme tilbud om indfasningsstøtte, hvadenten lejerne bliver boende eller genhuses, således at lejerne støttemæssigt ligestilles i de 2 situationer."

Af bemærkningerne til § 61 og § 62 fremgår bl.a. (s. 2455-2456):

*"Til § 61*

Bestemmelsen vedrører anvisning af erstatningsboliger og angiver, hvornår husstanden har krav på genhusning. Det er kommunalbestyrelsen, som skal anvise husstanden en erstatningsbolig. Bestemmelsen erstatter gældende lovs § 144, stk. 1 og 2.

...

I *stk. 2* foreslås lejere af beboelseslejligheder og lejere af enkeltværelser, der ifølge lejeloven er beskyttet mod opsigelse, at have ret til genhusning, når en ombygning efter en beslutning i medfør af denne lov medfører en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år, vil udgøre mere end 155 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal (prisniveau 2004). Ifølge den eksisterende bestemmelse er prisniveauet ligeledes for 2004 på 92 kr., men det er fundet mest hensigtsmæssigt, at foreslå prisniveauet fastsat til 155 kr., som er det prisniveau, der ifølge boligreguleringsloven er gældende for udlejers forpligtelse til genhusning.

...

#### *Til § 62*

Bestemmelsen erstatter gældende lovs § 144, stk. 3-9 og vedrører de krav, som kan stilles til den anviste erstatningsbolig og husstandens mulighed for at gøre indsigelser.

Herudover indeholder den eksisterende § 144, stk. 9, en bestemmelse, som giver kommunalbestyrelsen en skønsmæssig adgang til at anvise erstatningsboliger i tilfælde, hvor forhøjelsen af boligudgiften ikke er så stor, at den udløser en ret for husstanden til genhusning. Under hensyn til muligheden for dels indfasningsstøtte efter de foreslåede bestemmelser i denne lov dels boligstøtte efter lovgivningens almindelige regler om individuel boligstøtte foreslås denne bestemmelse afskaffet.

I *stk. 1* foreslås, at husstanden skal have fortrinsret til at få anvist en erstatningslejlighed i samme boligkvarter, som den fraflyttede lejlighed. Hvis en sådan lejlighed ikke kan anvises, gælder fortrinsretten i et tilstødende boligkvarter.

Den anviste erstatningsbolig skal efter *stk. 2* være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr.

...

Med hensyn til at afgrænse de tilfælde, hvor en erstatningsbolig ikke er af passende kvalitet og udstyr, må skønnet herover i vidt omfang bero på lokale forhold. Vejledende for, om erstatningsboligen ikke er af passende kvalitet og udstyr vil navnlig være, om tilstedeværelsen af usædvanligt udstyr og lignende vil medføre en særlig høj boligudgift. Som eksempel på udstyr, der i det enkelte tilfælde kan tænkes karakteriseret som usædvanligt kan nævnes sauna, swimmingpool m.m."

Byfornyelseslovens § 61 og § 62 er en videreførelse af § 144 i den tidligere byfornyelseslov (lov nr. 381 af 10. juni 1997), som igen er en videreførelse af § 38 i den tidligere lov om byfornyelse og boligforbedring m.m. (lov nr. 300 af 1. juni 1982). Denne lovs § 38, stk. 1, var sålydende:

”§ 38. Husstande, der bebor lejligheder, som skal rømmes efter reglerne i denne lov, har ret til en erstatningsbolig, jfr. dog § 39. Det samme gælder husstande, hvis boliger forbedres efter reglerne i denne lov, når forbedringen medfører for lejeres vedkommende en lejeforhøjelse, der – sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år – vil udgøre mere end 80 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og for ejeres og andelshaveres vedkommende en tilsvarende forhøjelse af nettoboligudgiften. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om beregningen af nettoboligudgiften. Den tilbudte erstatningsbolig skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig dog under forudsætning af, at den tidligere bolig ikke var overbefolket.”

Det oprindelige lovforslag blev fremsat den 29. februar 1980. Lovforslaget indeholdt i § 34, stk. 1, følgende bestemmelse om genhusning (Folketingstidende 1979-80, 2. samling, tillæg A, sp. 3847):

”§ 34. Husstande, der bebor lejligheder, som skal rømmes efter reglerne i denne lov, har ret til en erstatningsbolig, jfr. dog § 35. Den tilbudte erstatningsbolig skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig dog under forudsætning af, at den tidligere bolig ikke var overbefolket.”

Af bemærkningerne til bestemmelsen fremgår bl.a. (sp. 3911):

”Efter gældende lov skal der tilbydes en efter husstandens økonomi og familieforhold passende bolig. Henvisningen til husstandens økonomi er udeladt i forslaget. De almindelige bestemmelser for opnåelse af støtte til betaling af husleje i lov om boligydelse eller lov om boligsikring evt. de særlige bestemmelser i § 10 i lov om boligsikring tilgodeser en løsning af dette spørgsmål.

Begrebet passende bolig, indeholdt i de gældende bestemmelser, er i lovforslaget erstattet med, at boligen skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr.”

Lovforslaget blev vedtaget den 4. juni 1980, men blev ikke stadfæstet, da grundlovens § 73, stk. 2, blev bragt i anvendelse i forhold til andre elementer i den vedtagne lov. Lovforslaget blev den 20. januar 1982 – efter afholdt folketingsvalg – genfremsat i uændret form. Under Folketingets behandling af lovforslaget fremsatte boligministeren bl.a. følgende ændringsforslag til den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 34, jf. Folketingets Boligudvalgs betænkning af 13. maj 1982 (Folketingstidende 1981-82, 2. samling, tillæg B, sp. 982-983):

”Til § 34

12) I *stk. 1* indsættes efter 1. pkt.:

”Det samme gælder husstande, hvis boliger forbedres efter reglerne i denne lov, når forbedringen medfører for lejeres vedkommende en lejeforhøjelse, der – sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år – vil udgøre mere end 80 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og for ejeres og andelshaveres vedkommende en tilsvarende forhøjelse af nettoboligudgiften. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om beregningen af nettoboligudgiften.”

Af bemærkningerne til den foreslåede ændring fremgår (sp. 998):

”Til nr. 12

Bestemmelsens formål er at give husstande (såvel ejere som lejere og andelsbolighavere) en ret til genhusning, hvis en forbedring medfører særlig store forhøjelser af boligudgiften. Bestemmelsen svarer til lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 26.”

Lovforslaget blev vedtaget den 1. juni 1982 med det nævnte ændringsforslag, der i den vedtagne lov blev indsat i § 38.

§ 26 i boligreguleringsloven bestemmer bl.a.:

”§ 26. Vil en forbedring medføre en lejeforhøjelse, der - sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år - vil udgøre mere end 127 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal, skal udlejer senest 3 måneder før forbedringens iværksættelse underrette lejer om, at han kan kræve at få tilbudt anden passende bolig inden udløbet af den i stk. 2 nævnte frist. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres én gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i

juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

*Stk. 2.* Fremsætter lejer senest 6 uger efter varslingen krav om at få tilbudt anden passende bolig, skal udlejer inden forbedringens iværksættelse tilbyde lejer en bolig af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr og til en leje, der – efter fradrag af eventuel boligstøtte – ikke afviger væsentligt fra den hidtidige leje. Lejligheden har en passende størrelse, når den har samme værelsesantal som lejerens hidtidige lejlighed, eller den har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer.

...

*Stk. 4.* Over for en lejer, der ikke har fået underretning efter stk. 1 om sin ret til at kræve anden bolig, kan lejeforhøjelse som følge af forbedringen ikke gennemføres ud over den i stk. 1 angivne grænse.”

De nævnte bestemmelser har grundlæggende været gældende siden indførelsen ved lov nr. 238 af 8. juni 1979.

### **Anbringender**

L har anført, at kommunens anvisning af erstatningsbolig efter byfornyelseslovens § 61, stk. 2, er begrænset af et huslejeaftale svarende til det lejeniveau, som efter bestemmelsen udløser ret til genhusning, dvs. gældende leje med tillæg af 192 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt (2016-niveau). Dette følger af bestemmelsens formål, ordlyden, forarbejderne og af forholdets natur. Retten til genhusning efter bestemmelsen vil være uden selvstændigt indhold, hvis ikke der ligger heri, at lejen i erstatningsboligen skal være lavere end det angivne grænsebeløb. Hele formålet med bestemmelsen er således, at lejer ikke som følge af byfornyelse skal bringes i en social og økonomisk umulig situation.

Byfornyelseslovens forarbejder understøtter, at der ved kommunens anvisning af erstatningsbolig efter § 61, stk. 2, gælder et økonomisk kriterium. Bestemmelsen har sin oprindelse i lov om byfornyelse og boligforbedring fra 1982. Det blev oprindeligt foreslået – i forbindelse med Folketingets behandling af lovforslaget i 1980 – at der ikke skulle gælde et økonomisk kriterium for genhusning, idet dette skulle tilgodeses ved almindelige boligstøtteregler. Den vedtagne lov blev imidlertid aldrig sat i kraft, da et mindretal i Folketinget i medfør af grundlovens § 73, stk. 2, fik stadfæstelsen udsat. I forbindelse med genbehandling af lovforslaget i 1982 blev den foreslåede bestemmelse om genhusning ændret inden endelig vedtagelse, og bestemmelsen endte med et indhold svarende til den nugældende § 61, stk. 2, i byfornyelsesloven. Folketinget besluttede således at genindsætte det økonomiske kriterium for at beskytte beboere mod for store lejeforhøjelser som følge af byfornyelse. Bemærkningerne i

det oprindelige lovforslag fra 1980 kan derfor ikke, således som boligretten og landsretten har gjort, tillægges nogen fortolkningsmæssig vægt.

Det forhold, at kommunerne efter den byfornyelseslov, som var gældende frem til 2003, havde hjemmel til under visse betingelser at genhuse i tilfælde, hvor beløbsgrænsen ikke var opfyldt, understøtter, at byfornyelseslovens § 61, stk. 2, har et videre indhold end blot, hvornår lejer har krav på genhusning, jf. også boligrettens mindretal.

Der er flere steder i byfornyelseslovens forarbejder henvist til den parallelle bestemmelse i boligreguleringslovens § 26. Dette viser, at lovgiver har ønsket, at der ved genhusning efter byfornyelseslovens § 61, stk. 2, skal gælde samme kriterier for kravene til en erstatningsbolig som efter boligreguleringslovens § 26. Det gælder også kravet om, at lejen i erstatningsboligen ikke må afvige væsentligt fra den hidtidige leje. Der er ikke forhold, der kan begrunde, at lejer skulle være stillet dårligere ved en byfornyelse, hvor det offentlige har overtaget genhusningspligten.

Indfasningsstøtte efter byfornyelseslovens § 67 udgør ikke i sig selv et værn mod store lejestigninger efter genhusning. Støtten udgør kun to tredjedele af forskellen mellem den hidtidige leje og lejen i den anviste bolig og indfases i øvrigt over 10 år. Bestemmelsen udelukker ikke, at der også gælder et loft over huslejen i erstatningsboligen.

Legalitetsprincippet er ikke relevant for afgørelsen af sagen. Kommunens pligt til efter byfornyelseslovens § 61, stk. 2, at anvise en erstatningsbolig med en husleje, der er lavere end den angivne beløbsgrænse, følger af lovfortolkning, og det vil derfor ikke være i strid med legalitetsprincippet, at kommunen opfylder denne pligt.

Frederiksberg Kommune har ikke opfyldt sin anvisningspligt efter § 61, stk. 2, idet lejen i den tilbudte erstatningsbolig på ... Allé 3, st. th., overskrider den angivne beløbsgrænse. Kommunen har i øvrigt ikke dokumenteret, at det ikke var muligt at anvise en erstatningsbolig i kommunen til en lavere leje end lejen i den tilbudte erstatningsbolig. Det må antages, at Frederiksberg Kommune har adgang til et betydeligt antal potentielle genhusningslejligheder, der opfylder hendes behov, herunder også med hensyn til lejens størrelse. Det er ikke godtgjort, at kommunen ikke har kunnet få adgang til at disponere over disse lejligheder. Kommunen må antages at have inddraget genhusningsspørgsmålet i sin sagsbehandling forud for byfornyelsesbeslutningen, og kommunen kan ikke efterfølgende indskrænke hendes ret til genhusning med henvisning til udfordringer ved at opfylde forpligtelsen.



Frederiksberg Kommune har anført, at byfornyelseslovens § 62 ikke indeholder et økonomisk kriterium, som kommunen ved anvisning af en erstatningsbolig har pligt til at tilgodese. Der er ikke grundlag for at antage, at der ved genhusning efter § 61, stk. 2, gælder et huslejeloft, således at huslejen i den anviste bolig ikke må overstige anvisningsgrænsen i bestemmelsen. Det fremgår således klart af § 62, hvilke retsvirkninger der indtræder, når betingelserne for genhusning efter § 61 er opfyldt. Erstatningsboligen skal ifølge § 62 være af passende størrelse, kvalitet, udstyr og beliggenhed, men der gælder ikke noget krav vedrørende lejens størrelse.

Det er ikke meningen, at lejerne skal friholdes for de huslejeforhøjelser, der følger af en byfornyelse. Forarbejderne til byfornyelsesloven gør det klart, at lejerne skal bidrage til at betale for forbedringerne. Lejerne er gennem de særlige regler om indfasningsstøtte og de almindelige boligstøtteregler sikret en afbødning af de økonomiske konsekvenser. Kommunen har ikke derudover ret eller pligt (hjemmel) til at kompensere den lejeforhøjelse, der kan følge af anvisningen af en erstatningsbolig. Indfasningsstøtten udgør højst to tredjedele af forhøjelsen og udløber efter en indfasningsperiode på 10 år. Det er dermed forudsat, at lejerne kan komme til at sidde med en husleje over anvisningsgrænsen i § 61, stk. 2, og det ville således savne mening, hvis der på andet retsgrundlag gjaldt et huslejeloft, der garanterede en maksimal leje svarende til anvisningsgrænsen.

Der gjaldt efter ældre lovgivning et økonomisk kriterium ved genhusning, men dette kriterium udgik ved lov om byfornyelse og boligforbedring fra 1982 for ikke siden at finde vej tilbage til gældende ret. Folketinget besluttede således helt bevidst, at hensynet til lejerne i stedet skulle varetages af forskellige boligstøtteordninger. Bestemmelsen i den dagældende lovs § 38, stk. 1, 2. pkt. (nu § 61, stk. 2), som blev indført i forbindelse med Folketingets genbehandling af lovforslaget i 1982, udvidede lejernes ret til genhusning, men fastsatte ikke noget huslejeloft.

Der er væsentlig forskel på almindelige forbedringer foretaget efter boligreguleringslovens kapitel IV og forbedringer foretaget som led i en byfornyelse efter byfornyelsesloven. Der er visse paralleller mellem de to regelsæt, men byfornyelseslovens § 62 indeholder ikke som boligreguleringslovens § 26, stk. 2, en bestemmelse om, at huslejen i erstatningsboligen ikke må afvige væsentligt fra den hidtidige leje. Omvendt indeholder boligreguleringsloven ikke som byfornyelsesloven regler om indfasningsstøtte. Lovgiver har således besluttet at regulere de to retsområder forskelligt.

At kommunerne efter den byfornyelseslov, som var gældende frem til 2003, havde hjemmel til under visse betingelser at genhuse i tilfælde, hvor beløbsgrænsen ikke var opfyldt, betyder ikke, at der af byfornyelseslovens § 61, stk. 2,

følger en retlig pligt til at anvise en erstatningsbolig med en lavere husleje end den fastsatte anvisningsgrænse.

Der må kræves klare holdepunkter i byfornyelseslovens ordlyd og forarbejder, hvis der skal gælde et retligt garanteret huslejeloft. En sådan fortolkning af byfornyelsesloven vil i øvrigt kunne have en afsmittende effekt på andre lovbestemmelser, hvor der gælder en pligt til anvisning af en erstatningsbolig. Kommunerne ville i givet fald blive pålagt betydelige økonomiske og praktiske byrder, hvilket der ikke uden udtrykkelig tilkendegivelse fra lovgivningsmagten er grundlag for.

Frederiksberg Kommune har med den tilbudte erstatningsbolig på ... Allé 3, st. th., opfyldt sin pligt til at anvise L en erstatningsbolig, jf. byfornyelseslovens § 62. Kommunen har trods en meget omfattende indsats ikke kunnet finde en bolig, der både opfylder kravene i § 62 og samtidig har en lavere husleje, end Ls nuværende bolig har efter byfornyelsen. Kommunen har således udfoldet tilstrækkelige bestræbelser på at finde en passende erstatningsbolig, der lever op til hendes behov.

### **Højesterets begrundelse og resultat**

L har siden 1987 boet i en 4-værelses lejlighed på 95 m<sup>2</sup> på ...vej 26, 4. tv., Frederiksberg. I 2016 bevilgede Frederiksberg Kommune byfornyelsestilskud efter byfornyelsesloven vedrørende den ejendom, som lejligheden ligger i. Kommunen tilbød hende i april 2016 i henhold til byfornyelseslovens § 61, stk. 2, en 4-værelses lejlighed på 109 m<sup>2</sup> på ... Allé 3, st. th., Frederiksberg som permanent erstatningsbolig. Den månedlige leje for lejligheden på ...vej var på byfornyelsestidspunktet 3.790,12 kr., mens den månedlige leje i den tilbudte erstatningsbolig var på 13.116,33 kr. L afslog den tilbudte erstatningsbolig, da den var for dyr, og hun blev efter byfornyelsen boende i lejligheden på ...vej, hvor den månedlige husleje var på 6.987,95 kr.

Sagen angår, om der efter § 61, stk. 2, og § 62 i byfornyelsesloven gælder et huslejeloft ved en kommunes anvisning af en erstatningsbolig.

Det følger af § 61, stk. 2, at en lejer har ret til at få anvist en erstatningsbolig, hvis en ombygning efter byfornyelsesloven af boligen eller ejendommen medfører en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år og uden fradrag af indfasningsstøtte efter § 15 vil udgøre mere end 192 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoareal (2016-niveau).

§ 62 vedrører de krav, som kan stilles til den anviste erstatningsbolig og husstandens mulighed for at gøre indsigelser. Efter bestemmelsens stk. 1 har en husstand, der anvises en erstatningsbolig efter § 61, fortrinsret til de boliger, der anvises i det samme boligkvarter som den fraflyttede bolig eller et tilstødende

boligkvarter. Den anviste bolig skal have enten et rum mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme rumantal som den tidligere bolig, medmindre denne var beboet af mere end 2 personer pr. beboelsesrum. Boligen skal have passende kvalitet, udstyr og beliggenhed, jf. stk. 2.

Efter ordlyden af byfornyelseslovens § 61, stk. 2, og § 62 og sammenhængen mellem bestemmelserne gælder der således ikke et huslejeloft ved en kommunes anvisning af en erstatningsbolig i medfør af § 61, stk. 2. Bestemmelsernes forarbejder og historik indeholder heller ikke holdepunkter for, at bestemmelserne skal forstås således, at der skulle gælde et huslejeloft. § 61, stk. 2, blev oprindeligt indført som § 38, stk. 1, 2. pkt., i lov nr. 300 af 1. juni 1982 om byfornyelse og boligforbedring m.m. Det er anført i Folketingets Boligudvalgs betænkning af 13. maj 1982 vedrørende lovforslaget, at bestemmelsen svarer til boligreguleringslovens § 26. Lovgiver har imidlertid ikke ved indsættelsen af bestemmelsen indført samme ordning som i boligreguleringslovens § 26, stk. 2, hvor der – ud over krav om passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr – også stilles krav til erstatningsboligens husleje. Dette understøtter, at kommunerne ikke har pligt til at tilbyde lejere en erstatningsbolig, hvor huslejen ikke overstiger anvisningsbeløbet i byfornyelseslovens § 61, stk. 2. Hertil kommer, at den særlige støtteordning i byfornyelsesloven, herunder i lovens § 67, er indført med det formål at afbøde de økonomiske konsekvenser for lejere af huslejestigning som følge af byfornyelse.

Højesteret finder på denne baggrund, at der ikke efter § 61, stk. 2, og § 62 i byfornyelsesloven gælder et huslejeloft ved en kommunes anvisning af en erstatningsbolig. Frederiksberg Kommune havde som følge heraf ikke pligt til at tilbyde L en erstatningsbolig, hvor huslejen ikke oversteg et bestemt lejeniveau.

Højesteret lægger til grund, at Frederiksberg Kommune i forbindelse med sin søgning efter en passende bolig til L har været opmærksom på hendes ønsker og økonomiske formåen. Højesteret tiltræder, at kommunen har udfoldet tilstrækkelige bestræbelser på at finde en passende erstatningsbolig til hende.

Højesteret stadfæster herefter dommen.

#### **THI KENDES FOR RET:**

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal L betale 50.000 kr. til Frederiksberg Kommune.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.