

SOCIALMINISTERIET

Folketingets Boligudvalg

Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Dato: 12. maj 2005

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

MPK/ J.nr. 80-404

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 26. april 2005 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 11 (BOU alm. del).

Spørgsmål nr. 11:

”Vil ministeren foreslå en lovændring, således at en lejeforhøjelse, som følge af en forbedring, højst kan udgøre ydelsen på sædvanlige langfristede realkreditlån, dog maksimalt den dokumenterede ydelse, udlejer har på det lån, der er brugt til at finansiere den pågældende forbedring.”

Svar:

I mit svar på boligudvalgets spørgsmål nr. 6, jf. boligudvalgets brev af 7. marts 2005, redegjorde jeg nærmere for lejelovens regler om beregning af forbedringsforhøjelser, herunder om udlejerens forrentning af forbedringsudgiften og baggrunden herfor.

En ændring som den foreslåede rejser nogle principielle spørgsmål, som må afklares, før en regel herom kan udformes.

Forslaget tager generelt udgangspunkt i, at et lån til enhver tid kan identificeres med hensyn til lånets formål. Dette er imidlertid ikke tilfældet, idet det typisk ikke fremgår af lånet, hvad det er brugt til.

Efter min opfattelse må det endvidere være en konsekvens af forslaget, at en fastsat forbedringsforhøjelse efterfølgende skal omberegnes, hvis det lån, som har finansieret forbedringen, senere udskiftes med et andet, billigere lån. I modsat fald vil ejeren være tilskyndet til at finansiere med sædvanlig realkredit og senere refinansiere med et billigere lån og derefter inkassere rentemarginalen. Denne forudsætning fører imidlertid til det helt urimelige resultat, at en forbedringsforhøjelse skulle bortfalde, hvis udlejer efterfølgende skulle finde på at indfri lånet.

Den tilsvarende problemstilling gør sig gældende i tilfælde, hvor udlejeren selv finansierer forbedringer. I sådanne tilfælde vil forbedringsforhøjelsen efter forslaget skulle beregnes på grundlag af ydelsen på sædvanlige langfristede realkreditlån. Hvis udlejeren senere benytter sig af muligheden for at optage lån evt. med sikkerhed i den pågældende ejendom, vil det ikke entydigt kunne afgøres, om lånet er til erstatning af egenfinansieringen eller til andre formål.

Samlet set vil det efter min opfattelse ikke være muligt at indføre en operationel ordning, hvorefter lejere til enhver tid betaler forbedringsforhøjelser, som afspejler den faktiske renteudgift uden samtidig at indføre et urimeligt bureaukratisk regelsæt. Blandt andet på den baggrund er beregningen af forbedringsforhøjelser efter de gældende regler knyttet til ydelsen på sædvanlig langsigtet realkredit på tidspunktet for forbedringens færdiggørelse.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Kruse Lange