

**SOCIALMINISTERIET**

Folketingets Socialudvalg

**Departementet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K

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

Dato: 4. december 2006

NH/EAN J.nr. 2006-3709

**Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 16 og 35 til L 80.**

---

**Spørgsmål nr. 16:**

”Ministeren bedes oplyse, hvordan plejehjemsbeboernes/lejernes tryghed bliver sikret, så de ikke pludselig får store huslejeforhøjelser i kraft af forbedringsforhøjelser? Her ønskes opstillet regneeksempler på en forudgående husleje på 6.000 og 8.000 tillagt den maksimale huslejestigning, der må tillægges.”

**Spørgsmål nr. 35:**

”Kan lejer modsætte sig modernisering af lejemål, og hvor går grænsen for, hvor store huslejestigninger en lejer kan risikere og kan de foretage sig noget i den forbindelse?”

**Svar:**

Vedrørende adgangen til at gennemføre forbedringer skal jeg henvise til min besvarelse af spørgsmål 15.

Adgangen til at foretage lejeforhøjelser for gennemførte forbedringer er reguleret af bestemmelserne i forslaget § 48. Hvis der er gennemført forbedringer, kan lejen således forhøjes med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. Lejeforhøjelsens størrelse vil således afhænge af, hvor store forbedringer der er gennemført.

Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt. En forbedringsforhøjelse be-

regnes derfor som hovedregel som ydelsen på et 20-årigt fast forrentet lån med samme hovedstol som forbedringsinvesteringen.

Lejerne kan gøre indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til lejerne. I ejendomme med beboerrepræsentation, kan denne gøre indsigelse på vegne af de berørte lejere. Hvis friplejeboligleverandøren ønsker at fastholde sit krav, skal leverandøren senest 6 uger efter, at lejerfristen er udløbet, indbringe sagen for huslejenævnet.

I modsætning til, hvad der gælder i andre private lejemål, bortfalder forbedringsforhøjelsen, når det lån, der finansierer forbedringen, bortfalder.

Ved en årlig rente på 5,0 pct. vil et forbedringsarbejde på for eksempel 100.000 kr. pr. bolig medføre en stigning i lejen på 662 kr. Forhøjelsen har samme størrelse, uanset om den månedlige leje i udgangspunktet udgør 6.000 kr. eller 8.000 kr.

Forbedringsforhøjelsen løber i 20 år, hvorefter den månedlige leje sænkes med 662 kr. pr. bolig.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Markussen