



Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Dato: 9. marts 2010

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

CWI/ J.nr. 2010-316

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 15. februar 2010 til indenrigs- og socialministeren følger hermed socialministerens endelige svar på spørgsmål 188 (BOU alm. del).

Spørgsmål 188:

"Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 12. december 2009 fra Lejernes Landsorganisation, Horsens vedr. tidsfrist på lejestigninger i forbindelse med forbedringer, jf. BOU alm. del – bilag 20."

Svar:

I brev af 12. december 2009 har Lejernes Landsorganisation i Horsens rejst et spørgsmål vedrørende forbedringsforhøjelser på ejendomme. Organisationen påpeger, at det ikke er angivet i loven, hvor længe en udlejer kan oppebære en forbedringsforhøjelse, herunder at forhøjelsen løber videre, selv om forbedringen på baggrund af den oprindelige beregning er betalt. Organisationen har samtidig til orientering vedlagt en artikel fra Horsens Folkeblad fra den 4. december 2009, omhandlende en ejendom, hvor lejerne betaler en lejeforhøjelse på 720 kr. årligt for et antenneanlæg, som blev etableret for 20-25 år siden.

Det fremgår af lejelovens § 58, at udlejeren, hvis denne har forbedret det lejede, kan forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende.

I praksis fastsættes lejeforhøjelsen på basis af ydelsen på et sædvanligt realkreditlån med en passende løbetid. Løbetiden vil være afhængig af forbedringens levetid.

Forbedringsforhøjelser efter lejelovens § 58 er stedsevarende, således at lejerne skal betale lejeforhøjelsen, selv om det eventuelle lån, som udlejer har optaget til finansiering af arbejderne, er indfriet. Begrundelsen herfor er, at udlejeren er forpligtet til at vedligeholde forbedringerne i hele deres levetid og herefter forny dem med tilsvarende forbedringer, uden at der som følge heraf kan kræves forhøjelse af lejen.

Lejerne kan til enhver tid kræve, at forbedringerne er funktionsduelige og vedligeholdte. Hvis forpligtelsen ikke opfyldes, kan lejeren indbringe sag om vedligeholdelse for huslejenævnet, eller lejeren kan efter omstændighederne kræve lejen nedsat efter reglerne om det lejedes værdi.

Jeg finder derfor ikke grundlag for at ændre den gældende ordning.

Benedikte Kiær

/ Annette Klint Kofod