



Dato: 30. april 2013
Sagsnr.: 2013 - 1288
Dok id: 396485

By- og Boligudvalget
Lovsekretariatet

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 58, BYB, alm. del.

Spørgsmål nr. 58:

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 21. marts 2013 fra Ulla Nyemann, København Ø vedrørende utilsigtet anvendelse af regler om lejeforhøjelse efter modernisering, jf. BYB alm. del – bilag 59.

Svar:

Jeg har i sagens natur ikke mulighed for at kommentere den konkrete sag om bestemte forbedringsarbejder og beregning af forbedringsforhøjelsen, da disse aspekter henhører under huslejenævnene og domstolene. Jeg vil derfor kommentere de principielle forhold, som henvendelsen berører.

Helt principielt for lejelovgivningen gælder, at det er op til udlejereren at beslutte, hvilke forbedringer der skal udføres i ejendommen. Efter gennemførelsen af forbedringsarbejderne kan udlejer opkræve en lejeforhøjelse, hvis størrelse fastsættes med udgangspunkt i de udgifter, som indebærer en forøgelse af lejemålets leje- og brugsværdi. Det erhuslejenævnene, der i tilfælde af uenighed tager konkret stilling til, om forhøjelsen er korrekt beregnet.

For så vidt angår elevatorer anses disse som forbedringer i lejelovens forstand. Lejeloven læner sig så at sige op ad byggelovgivningen ud fra det synspunkt, at lejeloven ikke skal forhindre de forbedringer, som tillades i henhold til byggeloven, da der formodes at være en almindelig samfundsmæssig interesse i, at sådanne forbedringer udføres. I relation til elevatorer er det bl.a. et led i at øge tilgængeligheden til den ældre del af boligmassen. Den enkelte lejers interesse i at have elevator kan naturligvis variere meget. I den forbindelse skal det erindres, at en elevator for ældre lejeres vedkommende kan være det, der gør, at de kan blive i boligen, hvis det er det, de ønsker.

Der henvises i henvendelsen til et absolut loft for huslejestigninger. Det er imidlertid ikke korrekt, at der gælder en sådan øvre grænse for lejeforhøjelser. Derimod vil "det lejedes værdi" i nogle tilfælde kunne virke som en sådan øvre grænse, hvor man vurderer, at lejen er så usædvanlig høj, at forbedringer i praksis ikke øger lejemålets brugsværdi og dermed ikke vil kunne begrunde en forbedringsforhøjelse. For så vidt angår ejendommens vedligeholdelsesstand, der beskrives som dårlig, skal jeg pege på, at lejerne kan påtale vedligeholdelsesmangler, Hvis udlejereren ikke er villig til at afhjælpe sådanne mang-

ler, kan huslejenævnet påbyde udlejerens at udføre vedligeholdelsesarbejderne, da udlejerens har en ubetinget vedligeholdelsespligt.

Det nævnes endvidere, at en forbedringsforhøjelse er varig, også når det finansierende lån er tilbagebetalt. Det er korrekt, og modsvares af, at udlejerens pligt til at opretholde forbedringen via vedligeholdelse og i fornødent omfang udskiftning ligeledes er permanent.

Jeg skal tillige henvise til, at udlejerens i henhold til boligreguleringslovens § 26 skal tilbyde lejeren en erstatningsbolig, hvis lejeforhøjelsen tillagt øvrige forbedringsforhøjelser fra de seneste 3 år overstiger 188 kr. pr. m² (2013-niveau). Endvidere er det op til huslejenævnet at vurdere, om forbedringsforhøjelsen er korrekt beregnet, og det kan i henhold til boligreguleringslovens § 25 modsætte sig forbedringen, hvis den må anses for uhensigtsmæssig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed.

Overordnet set skal reglerne på dette område varetage hensynet til udlejerens mulighed for løbende at kunne forbedre sin ejendom samtidig med, at lejeren skal værnes imod urimelige forbedringsforhøjelser. Det er min opfattelse, at reglerne i sin nuværende form afspejler en rimelig balance imellem disse hensyn.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen