



ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTEREN

26. marts 2009

Besvarelse af spørgsmål 33 ad L 166 stillet af Boligudvalget den 25. marts 2009 efter ønske fra Nanna Westerby (SF).

ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Vil ministeren redegøre for lejerens rettigheder i den private udlejningssektor, såfremt udlejeren beslutter renovering og udskiftning af lejernes køkken, og lejeren ikke ønsker sit køkken udskiftet, fordi lejeren selv, fx via tilskudsloven har renoveret køkkenet for 5 år siden. Hvad hvis der er gået 10 år eller 15 år?

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Svar:

Velfærdsministeriet har oplyst følgende, som jeg kan henholde mig til:

”Efter lejelovens § 55 kan udlejeren med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i en privat lejebolig, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejeren. I andre tilfælde er varslet 3 måneder. Varslingen vedrører den fysiske adgang for at gennemføre arbejder. Herudover skal udlejeren eventuelt varsle iværksættelsen efter boligreguleringslovens bestemmelser samt varsle foreløbig og endelig forbedringsforhøjelse.

Bestemmelsen i lejelovens § 55 indebærer en ensidig ret for udlejeren til at iværksætte forbedringer i det lejede. Udlejeren kan dog ikke foretage så omfattende forbedringer, at det lejede mister sin identitet.

For at der i lejeretlig forstand kan være tale om en forbedring, skal de foranstaltninger, der gennemføres, give lejeren en øget brugsværdi af det lejede. Er det tilfældet, er udlejeren berettiget til at kræve en forbedringsforhøjelse af lejen i forhold til brugsværdiforøgelsen.

Hvis imidlertid en lejer for nylig har indgået en aftale med udlejeren om modernisering af sit køkken eller har benyttet sin råderet efter lejeloven til at modernisere sit køkken, vil forøgelsen af brugsværdien for lejeren, ved at udlejeren udskifter køkkenet kort tid efter, efter Velfærdsministeriets opfattelse som udgangspunkt være yderst begrænset. Dette vil således medføre en tilsvarende begrænset forbedringsforhøjelse, der kan gøre det økonomisk mindre attraktivt for udlejeren at gennemføre forbedringen.

Det vil altid bero på en konkret vurdering, om en køkkenmodernisering vil indebære en øget brugsværdi for en lejer, som selv har moderniseret sit køkken efter aftale med udlejeren eller i kraft af den individuelle råde-

ret for nylig eller for flere år siden.”