

### Et af udvalgets spørgsmål til by- og boligministeren og dennes svar herpå

Spørgsmål nr. 12 og svaret herpå er optrykt efter ønske fra Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti, Centrum-Demokraterne og Det Radikale Venstre.

#### Spørgsmål 12:

Hvordan skal ordet brugsværdiberegning i praksis forstås, jf. bemærkningerne til § 58, og hvilken betydning vil det få fremover?

#### Svar:

I mit lovforslag indgår en ændring af formuleringen af § 5, stk. 2, idet der indsættes en udtrykkelig henvisning til det lejeretlige forbedringsbegreb, således som det er fastlagt i lejelovens § 58. Hensigten med denne ændring er at fastslå, at opgørelsen af en forbedringsudgift i relation til at afgøre, om en forbedret lejlighed er omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, skal ske på grundlag af det almindelige lejeretlige forbedringsbegreb.

I det oprindelige lovforslag fra 1996, hvor ordningen i § 5, stk. 2, blev indført, fremgik denne sammenhæng af lovforslagets bemærkninger, men da der i den foreliggende praksis på området ses afgørelser, hvor det forekommer uklart, om det fuldt ud er disse principper, som er anvendt ved opgørelsen af forbedringsudgiften, har jeg fundet anledning til at indsætte en udtrykkelig henvisning til lejelovens § 58. Hermed skulle al tvivl være udelukket.

Jeg vil gerne samtidig understrege, at det ikke har været min hensigt at ændre i fastlæggelsen af det lejeretlige forbedringsbegreb. En sådan ændring ville da også forudsætte en ændring af formulering af § 58.

I bemærkningerne til den foreslåede henvisning til lejelovens § 58 er der foretaget en kort gennemgang af de principper, som det lejeretlige forbedringsbegreb bygger på. Af denne gennemgang fremgår, at sondringen imellem forbedring og vedligeholdelse, som er et af de helt fundamentale principper i dansk lejeret, er baseret på

vurderingen af, om og i givet fald i hvilket omfang et arbejde modsvares af en forøgelse af det lejedes værdi.

Med andre ord er der, når forbedringsandelen af et arbejde skal vurderes, tale om at opgøre brugsværdien af den udførte forbedring.

Der er i sagens natur tale om en skønsmæssig afgørelse på grundlag af de konkrete forhold omkring forbedringen. De to yderpunkter for skønnet udgøres dels af arbejder, der ingen brugsværdiforøgelse indeholder, dels af arbejder, som indebærer en brugsværdiforøgelse, der modsvarer den samlede udgift.

Som eksempler på sådanne arbejder kan nævnes vinduesudskiftninger, hvor de eksisterende vinduer udskiftes med nye identiske vinduer og etablering af badeværelse i en lejlighed, der ikke forud for forbedringen indeholdt et badeværelse.

Ved vinduesudskiftningen udskiftes gammelt med nyt, uden at der samtidig tilføres nye kvaliteter. I dette tilfælde er forskellen alene, at vinduerne nu, som da de eksisterende vinduer blev isat, er nye, og arbejdet dækker derfor kun over den vedligeholdelse, som lejerer i forvejen over lejen betaler for. I et sådan tilfælde vil der derfor ikke være grundlag for at beregne en lejeforhøjelse efter reglerne i lejelovens § 58.

I tilfældet med etablering af badeværelse omfatter arbejdet som udgangspunkt fuldt ud en brugsværdiforøgelse, idet den kvalitet, som ligger i et badeværelse, ikke tidligere har været en del af det lejede. I dette tilfælde vil den samlede udgift, forudsat at den er sædvanlig, almindeligvis modsvares af en brugsværdiforøgelse. I dette tilfælde vil der således efter lejelovens § 58 være grundlag for at beregne en lejeforhøjelse for den fulde udgift.

For de mest almindelige arbejders vedkommende er der tale om, at der indgår elementer af både forbedring og vedligeholdelse, vurderingen af brugsværdiforøgelsen kommer i sådanne tilfælde til udtryk ved et fradrag i udgiften, som svarer til vedligeholdelsesandelen.