

Underbilag 5 til Bilag 5 a.*Til Forretningsudvalget for de frederiksbergske Huslejenevner.*

Da undertegnede Ingeniør Orla Jacobsen paa mange Punkter ikke kan tiltræde den Betænkning, som er afgivet til det ærede Udvalg af Fremlejenævnets Flertal, til hvilket Flertal ogsaa den af Kommunalbestyrelsens socialdemokratiske Mindretal udpegede Grundejerrepræsentant har sluttet sig, om han end har taget Forbehold paa 2 meget væsentlige Punkter, har jeg ønsket at fremsætte mine afvigende Anskuelser i en særlig Mindretalsbetænkning.

Hvad angaar Spørgsmaalet om de af Fremlejenævnet indvundne Erfaringer og Spørgsmaalet om Huslejelovens Forlængelse, forsaavidt den berører Fremleje forhold, maa jeg skelne mellem Forholdet mellem Ejer og Lejer og Forholdet mellem Lejer (Fremlejer) og Fremlejetager.

A. I førstnævnte Henseende har Erfaringen herude formentlig vist, at det *ikke* i Forholdet mellem Ejer og Lejer havde været nødvendigt ved Huslejelovens § 19 at give et Nævn Adgang til at sanktionere tvungen Fremleje, og at den nævnte Tvangsbestemmelse ikke har haft nogen væsentlig Indflydelse i Retning af at afhjælpe Bolignøden, men det er rigtignok af en ganske anden Grund end af Flertallet nævnt. De gjorte Erfaringer har tværtimod stadfæstet det Faktum, som sikkert erkendes af den aldeles overvejende Del af de Personer, som har virkelig Indsigt i Husleje forhold, at de fleste Husejere hidtil har stillet sig overmaade koulant overfor Lejerne i Retning af Fremleje, uanset det Slid paa Lejligheden og andre Gener, som Fremleje forholdet i Regelen medførte og uanset, at den af en sekel gammel Lovgivning følgende Mangel paa Ret for Lejeren til Fremleje udtrykkelig var indført som fast Regel i alle brugelige Kontraksformularer, hvorfra der kun i enkelte Tilfælde blev afveget ved en skriftlig Tilføjelse i Kontrakten. Det er væsentlig først, efter at den nævnte Tvangsbestemmelse er indført i Huslejeloven, og denne selv — i Erkendelse af det betydelige Indgreb, der derved er sket i Ejerens Administrationsret — har givet Ejeren Anvisning paa Vederlag for Fremlejen, at Fordring derom er fremkommet fra Ejernes Side. Dette Ejernes rimelige og billige Krav er dels fremkommet i Ønsket om noget Vederlag for Fremlejens ovennævnte sædvanlige Følger, der fik større Vægt, jo mere Prisniveauet for Reparationer steg, og jo mere Boligmangelen medførte Overfyldning af mange Lejligheder, og er dels en ganske naturlig Følge af hele den efterhaanden i Ejerens økonomiske Interesser stærkt indgribende Huslejelov og navnlig af den Maade, hvorpaa denne er udført i Praksis af Nævnene. Det er formentlig ganske naturligt, at Lejen staar i et vist Forhold til den Maade og det Omfang, hvori Lejeren udnytter Lejligheden, og det turde være utvivlsomt, at Fremlejesystemet foruden sine andre Gener medfører et forøget Slid paa Lejlighederne med tilhørende Trapper m. v., forøget Vandforbrug til W. C. med det deraf ofte flydende dyre Overskudsforbrug o. a. Henset hertil er det ganske naturligt, at Ejerne, naar de under Huslejelovgivningen jævnlig ikke kunde faa sanktioneret den Lejeforhøjelse, som økonomisk-forretningsmæssigt set tilkom dem, og de ofte nøjsommelig maatte tilkæmpe sig en ringe Forhøjelse hos Nævnene, medens de paa den anden Side bemærkede, at mange af deres Lejere, i Regelen uden at spørge dem om Forlov, udnyttede de Lejligheder, som kun var udlejet til Lejernes egen Husstand, til det yderste og ofte forlangte svimlende Beløb ved Udstykning af Lejlighederne, nu fandt sig foranlediget til at søge en Smule Dækning for Fremlejens økonomiske Følger og for den for lave Husleje,