

**[Boligministeren.]**

forpligtelse meget samvittighedsfuldt. Antallet af overtrædelser af alvorlig karakter er ikke så overvældende, som man måske forestiller sig, og jeg har for så vidt ikke fundet anledning til at foreslå ændringer i de gældende bestemmelser.

Jeg vil gerne om den konkrete sag sige, at for så vidt dette byggeri er påbegyndt før 1. oktober, da vi hævede grænsen for ombygnings- og tilbygningsarbejder til 5.000 kr. og 50.000 kr., er det klart ulovligt. I det foreliggende tilfælde, hvor der er foretaget et byggeri i strid med reglerne, vil det være naturligt, at kravet om at fastholde anvendelsen af byggeriet til det formål, der er betinget i den lokale igangsættelsestilladelse, også søges gennemført.

Hermed sluttede spørgsmålet.

Af *Helge Nielsen* til boligministeren:

„Anser ministeren det for rimeligt, at huslejenævn godkender huslejeforhøjelser som følge af udskiftninger eller fornyelser af udslidte bygningsdele, når det ikke medfører øget brugsværdi af det lejede?“

**Helge Nielsen:** Det rejste spørgsmål til den højtærede boligminister tager direkte sigte på lejelovens § 112 og § 23.

Ifølge § 112 kan huslejenævnene afsige kendelse om visse lejeforhøjelser i forbindelse med gennemførte forbedringer.

Ifølge referat i dagbladet *Aktuelt* den 5. december har 5. huslejenævn afsagt en kendelse vedrørende huslejeforhøjelser i en sag på Nørrebro, nærmere betegnet vedrørende den i denne henseende omstridte Jægersborggade. Det er denne konkrete sag, der er årsag til mit spørgsmål, men også principielt mener jeg det nødvendigt at henlede opmærksomheden på disse forhold. Denne sag er jo kun én ud af flere.

Lejelovens § 112, stk. 1, siger:

„Når udlejer ud over sin vedligeholdelsespligt har foretaget forbedringer af ejendommen, er han berettiget til med huslejenævnets godkendelse at kræve en forhøjelse af lejen for lejlighederne og lokalerne i ejendommen.“

Bestemmelsen giver således udlejer en ret til højere leje, hvis der er tale om egentlige forbedringer, hvorved det lejede har

fået øget brugsværdi, idet der udtrykkelig siges „ud over sin vedligeholdelsespligt“. Der vil således ikke kunne indrømmes huslejeforhøjelser for arbejder, der i henhold til lejelovens § 23 må betragtes som en forpligtelse, der er pålagt udlejer.

I § 23 hedder det bl. a. i stk. 1:

„Det påhviler udlejer at holde det lejede forsvarligt ved lige og at holde alle dertil hørende indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde i god og brugbar stand.“  
Og som en slutbemærkning står der i stk. 3:

„Udlejer skal endvidere sørge for, at ejendommen i det hele er i ordentlig stand.“

Det er mit indtryk, at huslejenævnene i nogen grad er løse i deres fortolkninger af disse bestemmelser. Det kan måske ses på baggrund af, at der ikke i lovens bogstav er taget tilstrækkeligt hensyn til en sondring mellem forbedringer og vedligeholdelse — jeg siger udtrykkelig i lovens bogstav. Der er i den seneste tid sporet en tendens til, at nævnene i visse tilfælde — og som senest refereret af *Aktuelt* — har indrømmet huslejeforhøjelser, hvor man umiddelbart skulle antage, at det drejede sig om vedligeholdelse ifølge § 23. Jeg anser denne udvikling for en meget stor fare, der let kan få boligspekulanter og andre til at forsøge at unddrage sig deres almindelige vedligeholdelsespligter og vælte omkostningerne over på lejerne under påskud af, at der er tale om forbedringer.

Denne frygt forstærkes, når man kender forholdene i Jægersborggade. Her er der tale om meget gamle ejendomme, som der, hvad der er almindelig kendt — og som også indrømmet af den nuværende ejer, vekselærer Erik Jensen — ikke i den seneste menneskealder har været gjort noget ved, noget, som enhver ved selvsyn kan overbevise sig om. Her har man trods denne indrømmede årelange forsømmelse af vedligeholdelsespligten nu givet tilladelse til huslejeforhøjelser grundet bl. a. på fornyelse af de af brandvæsenet krævede loftskodder, opsætning af grundvandspumper for at holde kældre og gennemgange fri for vand, fornyelse af udslidte gadedøre — de gamle kunne dårligt hænge på deres hængsler og slet ikke holdes lukkede grundet på manglende