

[Helge Nielsen.]

vedligeholdelse — ny belægning på hovedtrapperne i stedet for den gamle helt nedslidte, en belægning, der for ejeren var væsentlig billigere end retablering, da det simpelt hen ellers ville have betydet en total fornyelse af hovedtrapperne, samt ordning af lys på køkkentrapper og i de skakter, der kaldes gårde.

Som et lille hjertesuk kan jeg heller ikke tilbageholde en lille sidebemærkning: lejerne har i mange andre henseender i disse ejendomme indtrykket af en dårlig behandling. De finder det urimeligt, at de den 26. november modtager brev fra ejendomsadministrationen om forhøjelser og efterbetalinger, der i mange tilfælde udgjorde et samlet beløb på langt over 100 pct. af den månedlige leje, med krav om betaling pr. 1. december — 4 dage senere.

Derfor mit spørgsmål til den højtærede boligminister: finder den højtærede boligminister, det er efter lovens ånd, at der i de her omtalte tilfælde gives mulighed for huslejeforhøjelser ifølge lejelovens § 112?

Boligministeren (Carl P. Jensen): Efter lejelovens § 112, som det ærede medlem citerede, er en udlejer, der ud over sin vedligeholdelsespligt har foretaget forbedringer af det lejede, berettiget til med huslejenævnets godkendelse at kræve en forhøjelse af lejen for lejlighederne og lokalene i ejendommen; men lejeforhøjelsen skal modsvare den forbedring, der har givet en øget brugsværdi af det lejede.

Lejelovent giver altså ikke mulighed for at opnå lejeforhøjelser, når der kun er tale om udskiftning eller fornyelse, som ikke medfører en øget brugsværdi, men om dette er tilfældet, vil jo i vidt omfang afhænge af de konkrete omstændigheder. Det er huslejenævnets opgave at skønne over, om der i det enkelte tilfælde er tale om en forbedring, som forøger brugsværdien og dermed giver grundlag for en lejeforhøjelse, eller om der kun er tale om et vedligeholdelsesarbejde, som udlejerens skal sørge for på grundlag af den hidtidige leje.

Jeg forstår, at spørgsmålet er stillet på baggrund af en konkret sag, hvor lejerne mener at nævnets skøn er forkert. Jeg kan ikke udtale mig herom, men kan blot sige,

at der ikke er anden mulighed for at få nævnets afgørelse ændret end at bruge den udvej, som loven anviser, nemlig at indbringe nævnets afgørelse for boligretten.

Om spørgsmålet i almindelighed vil jeg dog gerne tilføje, at det ikke er en forbedring f. eks. at udskifte en gammel, udslidt gulvbelægning med en ny af samme slags eller at udføre en gulvbelægning i stedet for at gennemføre en mere bekostelig retablering eller påkrævet fornyelse. Ej heller er det en forbedring at forny en dør, der er gået til ved slid og ælde. Er det, der sættes i stedet for det udslidte, imidlertid af en bedre type eller standard og altså dermed giver det lejede en større brugsværdi, foreligger der en forbedring, som kan begrunde en lejeforhøjelse. Det samme er tilfældet, hvis der foretages nyindretninger eller nyinstallationer af genstande, der ikke tidligere har været i ejendommen.

Helge Nielsen: Jeg takker den højtærede boligminister for svaret og vil gerne stille det tillægsspørgsmål: agter den højtærede boligminister ved en kommende revision af lejeloven at søge at forhindre fejltagelser med hensyn til forbedringer og vedligeholdelser, således at den ånd, den nuværende lejelov er skrevet i, også klart kommer til udtryk i lovens bogstav?

Boligministeren (Carl P. Jensen): Det er givet, at vi med megen opmærksomhed i boligministeriet har fulgt de såkaldte moderniseringer, der er foretaget af spekulanter, som alene har set deres fordel i at gennemføre moderniseringer med henblik på den særlige gevinst, de giver mulighed for. Det er moderniseringer af en art, som jeg er bekendt med at grundejerorganisationerne langt fra billiger, og som de ikke kan gå med til har den karakter af modernisering, der skal kunne give mulighed for en lejeforhøjelse. Jeg er imidlertid også bekendt med, at der træffes mange forskellige afgørelser. Stort set er det sådan, at i hovedstadsområdet fungerer nævnene upåklageligt, men jeg er bekendt med, at der inden for et bestemt område træffes mange forskellige afgørelser selv i analoge tilfælde, og det må ved en kommende lovrevision være hensigten at søge at nå frem til en koordi-