

[Arne Larsen.]

gennemført foranstaltninger, der kan sætte en effektiv stopper for spekulation i modernisering af ældre ejendomme.

Formanden: Spørgeren har ordet for at supplere sin skriftlige begrundelse af spørgsmålet.

Arne Larsen: I og for sig har jeg gennem min skriftlige begrundelse for mit spørgsmål redegjort for de problemer, der desværre alt for ofte dukker op i forbindelse med modernisering af ældre ejendomme. Jeg er ikke modstander af, at der gennemføres modernisering af ældre, gode og tilfredsstillende vedligeholdte ejendomme. Det kan være såvel i ejeres som lejerers og samfundets interesse at få forbedret vor boligmasse, så den bliver tilfredsstillende og tidssvarende. Men jeg er på den anden side stærk modstander af, at moderniseringer gennemføres udelukkende for yderligere at kunne udnytte bolignøden og for at tage urimelige gevinster hjem. Et par eksempler herpå har jeg fremført i min skriftlige begrundelse, eksempler, som viser, at vi ikke har en tilfredsstillende lovgivning på dette område.

I Københavns borgerrepræsentation har der været et spørgsmål angående en moderniseringssag i Fiskergade. Det drejer sig om en brandfarlig korridorejendom, hvor 4 familier på hver etage er fælles om ét toilet, og ejendommen er i øvrigt så dårligt vedligeholdt, at håndværksmestre anser den for så ringe, at den ikke lader sig istandsætte. Her ønsker ejeren at indlægge centralvarme uden i øvrigt at ændre ejendommens vedligeholdelsestilstand og karakter. På spørgsmålet svarede borgmesteren for magistratens 4. afdeling, at kommunen i henhold til bygge-loven for København ikke kunne modsætte sig moderniseringen. Ja men så kan huslejenævnet måske gøre det, vil man sige. Til en vis grad, hvor det drejer sig om udgifter til modernisering, der medfører mere end 30 pct.s lejeforhøjelse, men kun hvis man mener, der er tilstrækkelig begrundelse for at modsætte sig det, og hvis bygningsmyndighederne i forvejen har sagt god for det, ja, så er det jo tvivlsomt, om man i det hele taget kan hindre en sådan modernisering. Derfor fremturer flere ejere og med-

delere lejerne, at man agter at gennemføre sådanne moderniseringer.

I Griffenfeldsgade er der gennemført en modernisering af en ejendom fra før 1890.

Trods manglende vedligeholdelse, svamp i tagspærene og meget andet er myndighederne alligevel gået ind for en modernisering og derefter en lejeforhøjelse på 1.000 pct. Mon ikke tiden er inde til at få denne moderniseringsdille stoppet og få skærpet lovgivningen, så der kan blive sat stopper for såkaldte moderniseringseksperterers udnyttelse af boligmangelen?

Boligministeren (Hastrup): Boligreguleringsloven bestemmer, at en udlejer, som vil modernisere sin ejendom, på forhånd skal forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt forbedringen medfører en lejeforhøjelse på mere end 30 pct. Nævnet skal høre lejerne, og nævnet kan modsætte sig arbejdets gennemførelse, hvis det må anses for u hensigtsmæssigt eller det skønnes ikke at ville medføre en passende forøgelse af brugsværdien. For ældre ejendomme i Københavns kommune træffer nævnet først sådanne afgørelser, efter at sagen har været forelagt boligkommissionen. Når forbedringen er gennemført, afgør huslejenævnet lejeforhøjelsens størrelse. Lejeforhøjelsen skal svare til den forøgelse af brugsværdien, som forbedringen har medført. Nævnet skal tage i betragtning, om den samlede leje vil være rimelig efter forhøjelsen.

Huslejenævnene har således — som det fremgår af, hvad jeg her har sagt — mulighed for at hindre urimelige forbedringer, ligesom huslejenævnet skal sikre, at den lejeforhøjelse, der kan gennemføres, når forbedringen er udført, er rimelig.

Vedrørende det spørgsmål, som er stillet, vil jeg først bemærke, at en moderniserings rimelighed ikke uden videre kan bedømmes ud fra forholdet mellem lejeforhøjelsens størrelse og den gældende lejes størrelse. Rimeligheden må afhænge af brugsværdien af de forbedringsarbejder, der er gennemført. Derimod kan jeg på forhånd erklære mig enig med hr. Arne Larsen i, at man ikke ved at forbedre en ældre ejendom bør nå op på en leje, der langt overstiger lejen i tilsvarende nyt byggeri. Brugsværdien vil jo i almindelighed ikke være højere end i nyt byggeri.