

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

### Spørgsmål 12:

»Ministerens kommentarer udbedes til henvendelsen af 23. maj 1991 fra Foreningen af Formænd og Sekretærer for Huslejenævn i Danmark, jf. bilag 10.«

### Svar:

Jeg har følgende kommentarer til foreningens henvendelse af 23/5 1991:

#### *Ad lejelovens § 59 a, stk. 1*

Foreningen mener, at den foreslåede kompetencefordeling mellem huslejenævnene og byfornyelsesnævnene med hensyn til at forhåndsgodkende lejeforhøjelser for forbedringer er både besværlig og ulogisk. Foreningen nævner som eksempel herpå den situation, at en udlejer, der i en blandet ejendom i en reguleret kommune ønsker at installere centralvarme, må med projektet til huslejenævnet for så vidt angår boliglejemålene og til byfornyelsesnævnet for så vidt angår erhvervslejemålene.

Endvidere er det foreningens opfattelse, at den foreslåede § 59 a bør begrænses til kun at omfatte lejemål, der helt eller delvis anvendes til beboelse, idet foreningen mener, at forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser for erhvervslejemål vil frembyde store tekniske vanskeligheder.

Jeg mener, at det er godt at give udlejere af alle typer lejemål mulighed for at opnå en forhåndsvurdering af en forbedringsforhøjelse, og derfor er erhvervslejemålene medtaget. Der er jo tale om en helt frivillig ordning for disses vedkommende. Endvidere indebærer den foreslåede ordning, at der ikke ændres ved det bestående system for så vidt angår huslejenævnes kompetence.

Det er jo sådan allerede i dag, at beboelses- og erhvervslejemål i blandede ejendomme behandles forskelligt ved gennemførelse af forbedringer. For beboelseslejemål er huslejenævnet kompetent til at vurdere såvel hensigtsmæssighed som efterfølgende lejeforhøjelser. For

erhvervslejemålene behandles alle konflikter ved boligretten. Det betyder, at en fælles lejeforhøjelse som følge af forbedringer behandles af to forskellige instanser.

Det er naturligvis indgået i mine overvejelser, at den foreslåede ordning kan indebære visse administrative skævheder som følge af huslejenævnenes begrænsede kompetence, men jeg mener, de vil blive beskedne. Hvis man skulle følge foreningens forslag om at begrænse ordningen til kun at gælde for beboelseslejemål (herunder blandede lejemål) og dermed blive nødt til at ændre i boligreguleringslovens § 4, stk. 2, nr. 2, for at gøre huslejenævnet kompetent i »80 pct.-ejendommen«, ville man bryde med et system, som er godt indarbejdet, og der ville jo i givet fald blive tale om i § 4, stk. 2, at indføre en undtagelse til undtagelsen, hvilket ikke ville fremme overskueligheden. Jeg er umiddelbart heller ikke begejstret ved tanken om at udvide huslejenævnets kompetence.

Herudover må jeg anføre, at jeg har fuld tillid til, at byfornyelsesnævnene – som jo i forvejen tager stilling til lejeforhøjelser efter byfornyelses- og boligforbedringsarbejder – også vil kunne klare denne nye opgave, herunder lejeforhøjelser i forbindelse med forhåndsgodkendelser for erhvervslejemål.

Endelig har jeg svært ved at se det problematiske i det eksempel, foreningen nævner med en blandet ejendom i en reguleret kommune. En udlejer af en sådan ejendom kan jo vælge udelukkende at søge om forhåndsgodkendelse for beboelseslejemålene, idet boligretten – hvis lejerne gør indsigelse mod forhøjelsen – sandsynligvis ikke vil fastsætte et lavere beløb for erhvervslejemålene end de af huslejenævnet godkendte beløb for beboelseslejemålene.

#### *Ad lejelovens § 59 a, stk. 3, sidste punktum, og boligreguleringslovens § 27, stk. 5, 4. punktum*

Foreningen rejser spørgsmål om forståelsen af »ændrede forhold« i relation til, at det i forslaget vedrørende forhåndsgodkendelse er be-