

Aarhus byråds journalsager (J. Nr. 133-1917)

Originalt emne

Boligforhold

Boligforhold/Boliglove (Huslejelove)

Boligforhold/Lejerforhold

Indholdsfortegnelse

- 1) [Byrådsmødet den 24. maj 1917](#)
- 2) [Byrådsmødet den 20. september 1917](#)
- 3) [Byrådsmødet den 27. september 1917](#)

Uddrag fra byrådsmødet den 24. maj 1917 - side 3

[Til første side](#)

[Klik her for at åbne den oprindelige kilde](#)

(J. Nr. 133-1917)

Indstilling fra Udvalget for Bygninger og Inventar om Præmier for Fremleje af Beboelseslejligheder til boligløse, saa lydende:

"Til Afhjælpning af Bolignøden her i Byen skal Udvalget indstille til Byraadet

a t det vedtages, at Loven af 14 A d. A. om Fremleje af Beboelseslejligheder bringes til Anvendelse her i Kommunen, og

a t der fastsættes følgende Præmier for Fremleje til Boligløse:

20 Kr. for Fremleje til en Familie uden Børn,

30 Kr. for Fremleje til en Familie med og indtil 3 Børn,



40 Kr. for Fremleje til en Familie med flere end 3 Børn.

Disse Præmier gælder for den første Maaned. For de efterfølgende Maaneder betales henholdsvis 10 Kr., 12 Kr. og 14 Kr. Det stilles som Betingelse, at Lejemaalet afsluttes for mindst 3 Maaneder.

Det Vederlag, der tilkommer Ejerne, fastsættes til 10 % af Lejebeløbet.

Lejemaalet skal være afsluttet paa dertil af Byraadet godkendte Blanketter.

Tilbud paa Fremleje modtages paa Bygningsinspektørens Kontor."

P. Petersen udtalte, at Forslaget om at give Præmier for Fremleje ikke var originalt, idet det allerede var indført i København, hvor man var meget godt tilfreds med Resultatet, og hvor Taleren havde sat sig ind i, hvorledes det blev praktiseret. Da Forslaget knyttede sig til Loven af 14. April 1917, hvorefter Fremleje vel var tilladt, selv om det efter Lejekontrakten var forbudt, men kun naar Huslejenævnet enstemmigt anbefalede det, kunde det med god Samvittighed anbefales fra et Grundejerstandpunkt. De foreslaaede Præmier og Satser var noget anderledes end i København, hvorimod man foreslog ligesom der at sætte Ejers Andel til 10 % af Lejebeløbet. Udvalget havde ikke turdet gaa højere for ikke at lægge Sagen Hindringer i Vejen, men det vilde være glad ved, om denne Andel blev sat til 15 % eller 20 %, da 10 % utvivlsomt var for lidt til at dække den Slidtage, der ved Fremlejen vilde blive paaført de paagældende Lejligheder. Udgiften ved Foranstaltningens Gennemførelse vilde ikke blive uoverkommelig. Dersom man regnede med, at 30 Familier med indtil 3 Børn hver vilde faa Lejlighed efter Forslaget, vilde Udgiften i et Aar blive 4860 Kr. Skulde man derimod bygge Huse til det samme Antal Familier, vilde disse Ejendomme komme til at koste ca. 150000 Kr. at bygge, altsaa en langt større Udgift, og skulde der blive rigeligt med Lejligheder, hvad jo meget vel kunde ske, vilde Afviklingen af den foreslaaede Foranstaltning intet koste, hvorimod man i saa Tilfælde, hvis man havde bygget Barakker eller permanente Huse, vedblivende maatte beholde disse. Udvalget troede derfor, at man ved at følge Forslaget billigt vilde komme over i hvert Fald en Del af de Vanskeligheder, der knyttede sig til Bolignøden.

Møller troede ikke, at Foranstaltningen vilde faa synderlig Betydning, hvis Ejerne ikke skulde have mere end 10 % af Lejebeløbet, idet Fremleje saa meget let kunde blive til Udgift for dem. Desuden var der næppe mange Familier, som kunde undvære et Par Værelser af deres Lejlighed, og Køkkenspørgsmaalet vilde vel ogsaa volde

Vanskeligheder. Taleren havde intet imod at gaa med til Foranstaltningen, men vilde dog henstille, at man satte Ejerens Andel til 20 % af Lejebeløbet.

Mousten bemærkede, at det at sætte Ejerens Andel til 20 % ogsaa kunde virke til den anden Side, eftersom Lejeren, som jo var den egentlige Udlejer, saa fik saa meget mindre og altsaa fik mindre Lyst til at afse et Par Værelser.

N. Joh. Laursen kunde gaa med til Forslaget, men kunde ogsaa godt tiltræde, at Ejerens Andel blev sat lidt højere end 10 %".

Jakob Jensen vilde ønske, at de Husejere, som troede, at 10 % af Lejebeløbet var passende som Ejerens Andel, kunde faa deres Ejendomme fyldte ved Fremleje efter Forslaget.

Møller foreslog at sætte Ejerens Andel til 15 % af Lejebeløbet.

Indstillingen vedtoges, dog saaledes, at det Vederlag, der tilkommer Ejeren, fastsættes til 15 % af Lejebeløbet.

Uddrag fra byrådsmødet den 20. september 1917 - side 4

[Til første side](#)

[Klik her for at åbne den oprindelige kilde](#)

(J. Nr. 133-1917)

Cirkulære af 15. August 1917 fra Indenrigsministeriet i Anledning af eventuel Forlængelse af Huslejeloven af 23. Februar 1917 og Fremlejeloven af 14. April s. A., saalydende: "Da Gyldigheden af Lovene Nr. 72 af 23. Februar 1917 om Fastsættelse af Husleje og Nr. 193 af 14. April 1917 om Fremleje af Beboelseslejligheder m. v. udløber den 30. November d. A., har Indenrigsministeriet til Overvejelse optaget Spørgsmaalet om, hvor vidt de nævnte Loves Gyldighed bør søges forlænget, samt hvilke Ændringer Lovene eventuelt bør undergaa.

I denne Anledning skulde man tjenstlig anmodede D'Hrr. Amtmænd om hver for sit Vedkommende fra samtlige Kommunalbestyrelser i Amtets Købstæder (derunder Frederiksberg og Marstal) at ville indhente Oplysning om:

1) hvorvidt Kommunalbestyrelsen har nedsat Huslejenævn i Medfør af Huslejeloven af 23. Februar 1917 § 1 (eller Lov 9. Juni 1916 § 1), og i bekræftende Fald, hvornaar Nævnet er

nedsat;

2) hvor vidt der i Kommunen er nedsat Forretningslokalenævn i Medfør af Huslejelovens §§ 15-16, og i bekræftende Fald, hvornaar Nævnet er nedsat;

3) hvor vidt Kommunalbestyrelsen har gjort Brug af Huslejelovens § 17;

4) hvor vidt Huslejelovens Gyldighed ønskes forlænget og i bekræftende Fald, hvilke Ændringer der eventuelt maatte ønskes optagne i Lovforslaget ved dettes Revision;

5) hvor vidt - og i bekræftende Fald, fra hvilket Tidspunkt - Kommunalbestyrelsen har truffet Beslutning om at bringe Fremlejeloven af 14. April 1917 til Anvendelse i Kommunen, samt om Loven er anvendt i Forbindelse med et Præmieringssystem eller lignende;

6) hvor vidt Fremlejelovens Gyldighed ønskes forlænget, og i bekræftende Fald, hvilke Ændringer der eventuelt maatte ønskes optagne i Lovforslaget ved dettes Revision.

. Ministeriet maatte ønske, at Kommunalbestyrelsernes Erklæringer ledsages af Oplysninger fra de nedsatte Huslejenævn om de ved Lovenes Anvendelse indvundne Erfaringer, derunder om Antallet af de Nævnet forelagte Sager, og om Nævnenes Stilling til Spørgsmaalet om Lovenes Forlængelse og eventuelle Ændringer i samme.

For de Landkommuners Vedkommende, i hvilke Huslejenævn er nedsat, maatte man ønske at modtage tilsvarende Oplysninger som foran nævnt.

De begærte Oplysninger, ledsaget af de Udtalelser, de nævnte Myndigheder iøvrigt maatte finde sig foranlediget til at afgive vedrørende de ommeldte Love, samt af Amtets egne Yttringer maatte man ønske at modtage inden den

15. September d. A."

Fra Huslejenævnene forelaa følgende Erklæring: "I Henhold til Indenrigsministeriets Cirkulære af 15. f. M. undlader Nævnene ikke herved at fremsende statistiske Fortegnelser over de hvert enkelt Nævn forelagte Sager og dissers Resultater, hvorhos meddeles, at Nævnene i deres Fællesmøder den 4. og 11. dennes enstemmig har udtalt, at man efter de indvundne Erfaringer ikke ønskede Fremlejelovens Gyldighed forlænget, hvorimod man var enig om, at Gyldigheden af Huslejeloven af 23. Februar 1917 burde forlænges foreløbig. Man vedtog tillige paa følgende Punkter at foreslaa Ændringer i eller Tilføjelser til den nugældende Huslejelov: ad § 1: Trods Ordene i §'s 3die Stykke er det tvivlsomt, om Fremleje af en Del af Lejligheden, hvor saadan Fremleje ikke tidligere har fundet Sted, skal

godkendes af Nævnene. Ligesaa Udleje af en af Ejeren tidligere beboet Lejlighed. I intet af disse 2 Tilfælde kan man tale om Lejeforhøjelse, men efter Lovens Aand bør Lejesummen godkendes af Nævnene, saa meget mere som Omgaaelser af Loven ellers let vil kunne finde Sted. ad § 2, 5te Stykke: Der bør træffes Bestemmelse om Afgørelse i Tilfælde af Stemmelighed, ad §§ 3-6: Der tales i disse §§ stadig om Overenskomst, afsluttet Lejemaal m. m. Man bør paa Forhaand kunne søge Nævnenes Godkendelse af Lejeforhøjelser m. m. uden Hensyn til, om Overenskomst allerede er afsluttet eller ikke.

ad § 7, 3die Stk. : a) Der bør i det der nævnte Tilfælde gives Lejerne Medbestemmelsesret ved Indkøb af Brændsel, ogsaa med Hensyn til Tidspunktet for samme, b) Bestemmelsen bør tillige udvides til ogsaa at omfatte Lejligheder, der først er blevne beboede efter 11. April 1916.

Der bør i begge disse Tilfælde gives Lejerne Ret til Opsigelse med det i Kontrakten bestemte Varsel uden Hensyn til betinget Uopsigelighed.

ad § 9: Som rimelig Opsigelsesgrund bør tilføjes, at en Lejer nægter at indgaa paa en af Nævnet godkendt Lejeforhøjelse, ad § 11: a) Det bør tydeliggøres, om f. Eks. en Vedtagelse om Lejeforhøjelse uden Nævnets Godkendelse medfører saavel Kontraktens Ugyldighed som en Bøde for Lovens Overtrædelse.

b) Da det er Nævnene bekendt, at der sker adskillige Lejeforhøjelser, der ikke forebringes Nævnene, henstilles, om det ikke for at forhindre saadan Omgaaelse af Nævnene, maatte være formaalstjenligt at paalægge Nævnene en Anmeldelsespligt, naar disse maatte komme til Kundskab om Lovovertrædelser, ad § 12 (1. Punkt) : Det foreslaas at ændre 6 Maaneders Fristen til at gælde fra Anmeldelsens Dato i Stedet for fra Afgørelsens Dato. ad §§ 2, 5 og 9: Det henstilles, at Loven foreskriver større Ensartethed med Hensyn til de Frister, indenfor hvilke Nævnenes Afgørelse skal foreligge.

I Anledning af et her forefaldet Tilfælde, hvor Ejeren havde betinget sig en betydelig Lejeforhøjelse og samtidig indsat en Bestemmelse om, at hvis den ikke blev godkendt af Nævnet, skulde hele Kontrakten være ugyldig, henstilles, at der træffes Bestemmelser til at forhindre slige Vilkaar, der hæmmer Nævnets frie Skøn, idet Nævnene tvinges til enten at godkende Forhøjelsen eller være Aarsag i, at Lejeren bliver boligløs.

Det henstilles, at Sager vedrørende Forretningslokaler henføres under Forretningslokalenævnet uden Hensyn til, om Lokalet har tilliggende Beboelse."

Endvidere forelaa følgende Udkast til Svarskrivelse :

"Til Besvarelse af de i Indenrigsministeriets Cirkulære af 15. f. M. angaaende en eventuel Forlængelse af Huslejeloven af 23. Februar d. A. og Fremlejeloven af 14. April d. A. stillede Spørgsmaal tillader Byraadet sig at meddele følgende:

ad 1. Der er her i Kommunen den 7/9 1916 nedsat et Huslejenævn i hvert af Byens 4 Sogne i Henhold til Loven af 9. Juni 1916. ad 2. Den 5. Marts d. A. vedtoges det at nedsætte et Huslejenævn angaaende Forretningslokaler omfattende hele Kommunen, ad 3. I Henhold til Huslejelovens § 17 er det paalagt Byens Beboere at gøre Anmeldelse paa Bygningsinspektørens Kontor angaaende Ophør af Lejemaal og Indgaaelse af nyt Lejemaal.

ad 5. Fra 19. April d. A. er Fremlejeloven af 14. s. M. bragt i Anvendelse her i Forbindelse med et Præmieringssystem, ad 4 og 6. Med Hensyn til Spørgsmaalet om Forlængelse af de forannævnte to Love af 23. Februar og 14. April d. A. slutter Byraadet sig til det i den hermed følgende Erklæring fra Huslejenævnene udtalte, ligesom man tiltræder Nævnenes Forslag til Ændringer i og Tilføjelser til Loven af 23. Februar d. A."

Formanden forelagde Udkastet til Svarskrivelse og henstillede, at man sluttede sig til Nævnenes Erklæring.

Mikael Johansen vilde anbefale sine Meningsfæller at undlade at stemme i den foreliggende Sag, for at man derved kunde pointere, at man ikke ønskede den Slags Love efter Krigens Ophør, og at man ansaa dem for mere hæmmende end fremmende for det, de tilsigtede.

Jakob Jensen skulde indrømme, at de paagældende Love kunde forvaltes saaledes, at de virkede hæmmende, men maatte dog anse Lovene for nødvendige. Selv om kun den færreste Del af Grundejerne benyttede sig af Situationen, var det dog saaledes, at der maatte være en Bremse, og den kunde man kun faa gennem Huslejenævnene.

Udkastet til Svarskrivelse vedtoges med 12 Stemmer, 6 stemte ikke, og 2 var fraværende.

Uddrag fra byrådsmødet den 27. september 1917 - side 3

[Til første side](#)

[Klik her for at åbne den oprindelige kilde](#)

Til Erklæring forelaa følgende Forespørgsel til Indenrigsministeriet fra Justitsraad, Sagfører J. Rasmussen, Aarhus, vedrørende Huslejenævnenes Beregning af det ved Fremleje af en Del af en Lejlighed Husejeren tilkommende Vederlag:

"I Lov Nr. 193 af 14. April 1917 om Fremleje af Beboelseslejligheder m. v. er det i § 2 Stk. 3 anført, at Vederlaget til Ejeren bør ydes som Tillæg til den Ejeren ifølge Kontrakten tilkommende Leje.

Imidlertid er det i et her i Aarhus ved Huslejenævnet i Domsognet, (Formand Overretssagfører E. Secher, Store Torv, Aarhus) forefaldet Tilfælde, fastsat, at Vederlaget til Ejeren ydes som en procentvis - 10 % - beregnet Del af Fremlejeindtægten, og paa Forespørgsel er det oplyst, at denne Beregningsmaade i Almindelighed bruges af Huslejenævnene.

Dette medfører, at Ejerne ganske udelukkes fra enhver Kontrol med, at de virkelig faar det dem tilkommende Vederlag, da Ejerne jo ingen Adgang har til at forvisse sig om Fremlejens Størrelse. Derhos erlægges Huslejen ordinært kvartalsvis, medens Fremlejen ydes uge- eller maanedvis, og disse forskellige Forfaldstider medfører dels, at Udregningen af Ejerens Del af Fremlejen vanskeliggøres, og dels medfører det Tvivl om, hvornaar Forfaldstiden for Ejerens Anpart indtræder. Endelig savnes der Bestemmelser om, hvilke Følger Udeblivelse fra Lejerens Side udover denne Forfaldstid medfører, navnlig om det medfører Ret til Udsættelse af Lejeren eller Fremlejerettens Bortfald, eller dog Ret for Ejeren til at opsigte Lejeren med sædvanlig eller kontraktmæssigt Varsel.

1 den Anledning tillader jeg mig at forespørge, om ikke Huslejenævnenes foranførte Beregningsmaade er uforenelig med Lovens Ord, og om ikke Ejerens Vederlag for Fremlejen bør sættes som en Forhøjelse af den efter Kontrakten allerede betingede Leje, forfaldende samtidig med denne og medførende de samme Følger ved Udeblivelse hermed som med den kontraktmæssige Leje."

Fra Udvalget for Bygninger og Inventar forelaa følgende Udkast til Erklæring:

"Udvalget kan ikke anse den af Huslejenævnet benyttede Beregningsmaade for uforenelig med Lovens Ord, idet man maa gaa ud fra, at Fremlejens Størrelse er godkendt af Nævnet samtidig med, at Fremlejespørgsmaalet i sin Helhed er godkendt, og navnlig kan Udvalget ikke indrømme Hr. Rasmussen, at Ejeren er udelukket fra enhver Kontrol med, at han faar

det ham tilkommende Vederlag, idet det sikkert ikke vil volde Ejeren ret stort Besvær gennem Nævnet at faa Underretning om, hvilken Sum dette har godkendt som Leje af det fremlejede, ligesom han sikkert let selv vil kunne holde sig underrettet om, hvor længe Fremlejemaalet opretholdes.

Hvornaar og paa hvad Maade den Ejeren tilkommende Godtgørelse skal erlægges af Lejeren, tør Udvalget ikke udtale sig om, men er enig med Hr. Overretssagfører Secher om, at dette Spørgsmaal nærmest henhører under Domstolene."

Tiltraadtes.

