

Den næste sag på dagsordenen var:

*Tredje behandling af forslag til lov om ændringer i lov om måling af skibe.*

(Anden behandling af lovforslaget (nr. 157) findes i tidenden sp. 5304).

Der var ikke stillet ændringsforslag.

Lovforslaget sættes til forhandling.

Ingen bad om ordet.

*Lovforslaget*

vedtoges enstemmigt med 148 stemmer.

**Formanden:** Lovforslaget vil nu blive til stillet statsministeren.

Den næste sag på dagsordenen var:

*Anden behandling af forslag til lov om ændring i lov om Danmarks erhvervsfond.*

(Første behandling af lovforslaget (nr. 172) findes i tidenden sp. 5269).

Der var ikke stillet ændringsforslag.

Lovforslagets tekst og spørgsmålet om dets overgang til tredje behandling sættes til forhandling under ét.

Ingen bad om ordet.

*Lovforslagets tekst og dets overgang til tredje behandling*  
vedtoges uden afstemning.

**Formanden:** Jeg foreslår, at lovforslaget går direkte til tredje behandling uden udvalgsbehandling. Hvis ingen gør indsigelse mod dette forslag, betragter jeg det som vedtaget. (Ophold). Det er vedtaget.

Den næste sag på dagsordenen var:

*Anden behandling af forslag til lov om lejevurdering.*

(Første behandling af lovforslaget (nr. 171) findes i tidenden sp. 4956, udvalgets betænkning i tillæg B. sp. 1021).

Der var stillet 9 ændringsforslag i betænkningen.

Uden for betænkningen var der ikke stillet ændringsforslag.

Lovforslagets paragraffer, ændringsforslagene og spørgsmålet om lovforslagets overgang til tredje behandling sættes til forhandling under ét.

**Axel Ivan Pedersen:** Det er naturligvis betænkeligt at fremsætte kritiske bemærkninger til en betænkning, man er medunderskriver på; men på den anden side kan sådanne bemærkninger og ikke mindst de besvarelser, de kan give anledning til, både være vejledende og også i sig selv være af værdi for de interesserede parter. Det er da også af den grund, at jeg benytter lejligheden til nogle bemærkninger om såvel lovforslaget som de stillede ændringsforslag.

De fleste ændringsforslag er stillet for at tydeliggøre lovforslaget og giver således ikke anledning til yderligere bemærkninger. Den væsentligste ændring er vel den, der går ud på at oprette en speciel ankeinstans i stedet for som oprindeligt tænkt skyldrådene. Jeg mener at kunne sige, at det ændringsforslag, der nu foreligger om, at kommunerne nedsætter et såkaldt vurderingsankenævnet, hvis formand vælges af områdets amtmænd, i København af overpræsidenten, betyder en væsentlig forbedring.

Ændringsforslag nr. 6 om klage giver mig derimod anledning til en forbeholden bemærkning, nemlig om bestemmelsen i den nye § 8, stk. 3, hvori der står:

„Klageren afkræves et gebyr på 25 kr. for hver lejeansættelse, der indbringes for vurderingsankenævnet. Indbringes samtidig klager over flere ansættelser i samme ejendom, kan klagerne højst afkræves et samlet gebyr på 1.000 kr.“

Denne bestemmelse kan læses på den måde, at det kun er den lejer, der klager over vurderingen, der har mulighed for at få nedsættelse. Hvis denne opfattelse er rigtig, betyder det, at der i samme ejendomskompleks kan opstå den situation, at man vil få uensartede boligafgifter eller leje i ensartede lejligheder. Det ville jo nok have været hensigtsmæssigt, om medhold til én

[Axel Ivan Pedersen.]

klager i et ejendomskompleks ville have virkning også for de lejere, der bor i samme ejendom i tilsvarende lejligheder. Men det ses ikke, at vurderingsankenævnet har beføjelse til regulering af lejen, medmindre der foreligger en klage. En sådan beføjelse ville ellers kunne reducere antallet af klage-mål i betydelig grad. Men som sagerne står, må man gøre lejerne opmærksom på, at de, hvis de er utilfredse med vurderingen, ikke har nogen chance for at få lejen nedsat, medmindre de fremsender klage over vurderingen senest 4 uger efter vurderingsfortegnelse fremlæggelse.

Jeg ved ikke, om disse bemærkninger giver anledning til yderligere drøftelse i lejeudvalget, og om der fra de 3 andre partiers side kan gives tilslutning hertil. Jeg er naturligvis opmærksom på, at der i bemærkningerne til ændringsforslagene står anført, at hvor der alene skønnes at være sådanne væsentlige fejl i ansættelserne for en enkelt ejendoms vedkommende, kan nævnet dog i stedet ændre ansættelserne også i de tilfælde, hvor disse ikke er påklaget.

Disse bemærkninger, der har relation til ændringsforslag nr. 7 om en ny § 9 og særlig til stk. 2 i denne, mener jeg ikke dækker det omtalte forhold. Da loven om vurdering kun omfatter de områder af landet, hvor huslejestoppet stadig er gældende, vil jeg gerne spørge boligministeren, hvordan man skal forholde sig med de sociale bolig-selskaber, der vil blive omfattet af indbetalingspligten til disse selskabers lands-byggefond, men som ligger i de såkaldte uregulerede eller frie områder.

Jeg har forstået hr. Kai Moltkes udtalelser i betænkningen således, at han ikke har indvendinger mod selve tanken om, at en regulering finder sted på grundlag af en vurdering, men at han ene gør indsigelse over for selve vurderingsgrundlaget, det vil sige den ansatte standardpris pr. etage-meter på 70-75 kr. i hovedstadsområdet. Man kan naturligvis altid diskutere, om dette er for meget, men i betragtning af

at denne leje først skal gælde i 1974-75, vil det nok være vanskeligt for nogen at afgøre, om man har truffet rigtigt. Det afhænger af så mange ting, bl. a. også af, i hvilken udstrækning det vil være muligt at holde såvel bygge- som grundudgifts-priserne i ave. Det afhænger også af udviklingen på obligationsmarkedet, men med det kolossale investeringsbehov, der findes både i den private sektor og i den offentlige, skal vi nok ikke lige med det samme stille for store forhåbninger.

Men hvørom alting er, så er dette grundlag for vurderingen beregnet på hovedstads-området, hvor byggeomkostningerne ligger betydeligt højere end i provinsen. Derfor må grundlaget for den del af landet reduceres betydeligt, og det er da også meningen. I øvrigt giver dette mig anledning til at gentage, hvad jeg sagde ved første behandling, at ingen — og jeg understreger ordet „ingen“ — er forpligtet til at afkræve lejere hele vurderingslejen. Derimod synes jeg, det er en udmærket tanke, hr. Kai Moltke gør sig til talsmand for, når han skriver, at hovedstadens vurderingsråd ved behandling af ansøgninger fra ejere af de gamle ejendomme, altså dem fra før 1900, bør søge bistand hos Københavns kommunes boligkommission, der ligger inde med et omfangsrigt og betydeligt materiale vedrørende disse gamle ejendommers beskaffenhed.

Angående det ændringsforslag, hr. Kai Moltke har stillet om en forlænget frist for besvarelse af lejerskemaet, har jeg kun at bemærke, at jeg ikke anser en sådan forlænget frist for fornøden, efter at det er oplyst, at indholdet af spørgeskemaet vil blive offentliggjort i meget god tid, sådan at man fra lejernes side kan være forberedt på deres besvarelse.

I øvrigt kan det jo ikke undgås, at der er en del mindre spørgsmål, hvørom der ikke er lovgivet, og som vil melde sig, når vurderingsarbejdet finder sted. Jeg håber imidlertid, at det må lykkes boligministeren i størst mulig udstrækning at få disse ting

[Axel Ivan Pedersen.]

klaret i de cirkulærer og vejledninger, der sendes ud.

Jeg må i denne forbindelse gøre opmærksom på, at der til udvalget så sent som i dag er indgået en skrivelse fra Københavns magistrat, hvori man gør opmærksom på, at den omstændighed, at vi har ændret det oprindelige forslag om, at skyldrådene skulle være ankeinstans, til at der nu skal nedsættes nogle særlige vurderingsankenævn ved kommunernes foranstaltning, vil medføre visse udgifter for kommunen, og magistraten peger på, at når skyldrådets arbejde betales af staten og skyldrådet egentlig var tænkt som den instans, der skulle tage sig af anken, var det også rimeligt, at omkostningerne ved det nye ankenævn, der skal nedsættes, blev betalt af staten efter fradrag af de gebyrer, der indbetales til kommunerne fra klagernes side. Jeg vil på den foranledning, der er skabt ved denne skrivelse fra Københavns magistrat, mene, at vi ved en udvalgsbehandling imellem anden og tredje behandling må have lejlighed til at drøfte dette spørgsmål og i et samråd med boligministeren få klarhed over det.

Jeg vil slutte med at sige, at med den interesse, vi i socialdemokratiet nærer for vurderingen, ønsker vi i høj grad, at den må virke efter sin hensigt, nemlig at fastslå boligens virkelige brugsværdi i de næste 8 år.

**Guldborg:** Jeg kan nøjes med ganske kort på mit partis vegne at give tilslutning til de ændringsforslag, der er stillet af boligministeren og så komme med et par ganske enkelte bemærkninger i tilknytning til betænkningen.

Jeg må måske først lige sige til det spørgsmål, som hr. Axel Ivan Pedersen rejste vedrørende ankeinstansens muligheder for en ændring også i tilfælde, hvor der ikke er påklaget, at jeg for så vidt har fornemmelsen af, at det er i orden, sådan som det nu er skrevet. Men når der nu bliver lejlighed til en fornyet udvalgsbehandling, kan vi se på spørgsmålet igen. For vort vedkommende er det ganske klart, at vi må se på, hvad formålet er med vurderingen. At formålet med vurderingen er at sikre, at den gradvise forhøjelse, der nu skal foretages inden for vurderingsrammen, så vidt muligt fører til,

at huslejerne i de forskellige lejligheder kommer i indbyrdes overensstemmelse, hvad enten det lejeniveau, vi så rammer, er mere eller mindre rigtigt, må være vort hovedsynspunkt, og i det omfang, vi kan varetage det med de bestemmelser, vi skal vedtage, eller i bemærkningerne til lovforslaget, skal vi selvfølgelig gøre det. Vi vil gerne være med til at se nærmere på det, hvis der er et problem — jeg er ikke helt sikker på, at det er noget større problem.

Så vil jeg gerne sige, at vi er tilfreds med, at der i betænkningen er givet udtryk for, at vi må arbejde videre med saneringsproblemet. Hele spørgsmålet om de ældre ejendomme af meget ringe brugsværdi er i virkeligheden ganske uegnet til at løses i forbindelse med lejevurderingsloven. Det må være et spørgsmål i det hele taget om, på hvilken måde man gennem den almindelige lejelov kan sikre, at man ikke på den ene side har ejendomme liggende, som er så ringe, at de egentlig ikke burde bruges, og på den anden side har en lovgivning, der forhindrer, at ejerne vedligeholder dem nogenlunde uden at give mulighed for, at de kan skaffe sig af med disse ejendomme. Det tror jeg at vi alle sammen er enige om, og vi er i hvert fald tilfreds med, at der er kommet en bemærkning herom i betænkningen.

Vi er også særdeles tilfreds med den ændring, der er sket ved ændringsforslag nr. 3 vedrørende goodwill. Jeg tror nok, det er et spørgsmål, der skal behandles med meget stor forsigtighed. Vi er tilfreds med, at den goodwill, man tager i betragtning, nu som foreslået skal være den oparbejdede goodwill — altså den, der rent faktisk er til stede. Man har jo visse regler inden for de forskellige erhvervsområder for, hvordan man beregner noget sådant.

Med hensyn til vurderingsankenævnet forstår jeg, at der måske alligevel var et problem, og det må vi så også tale nærmere om. Men jeg tror dog, vi har gjort rigtigt i at oprette vurderingsankenævn, som hviler på den kommunale myndighed. På den anden side ville det være lidt meningsløst i mange tilfælde, som de lokale forhold er, hvis dette skulle medføre, at man skulle have et vurderingsankenævn i hver eneste kommune. Da man ikke kan og vel heller ikke gennem selve lovens bestemmelser ligefrem bør tvinge kommuner til at gå sammen om et

[Guldberg.]

fælles ankenævn, hvis de ikke er interesseret i det og forholdene ikke taler derfor, kan jeg ikke se andet, end at den løsning, vi har valgt, må være den fornuftigste, nemlig at give de kommuner, der kan, mulighed for at gå sammen og foretage den administrative besparelse og forenkling i ankesagernes behandling, der ligger i, at flere kommuner kan være sammen om et ankenævn.

Dette er i og for sig de bemærkninger, vi gerne ville komme med i tilknytning hertil. Vi er parat til at drøfte de sidste to spørgsmål, der nu er blevet rejst under anden behandling, nærmere i udvalget.

**Hastrup:** Ved vedtagelsen af dette forslag vil folketinget legalisere selve grundlaget for den normalisering af boligmarkedet, som blev aftalt ved forligene i marts 1965 og januar 1966. Vurderingen vil være det første, afgørende skridt på vejen frem imod forligets virkeliggørelse. Målet er et frit boligmarked, hvor effektiv konkurrence sikrer fremskridt på boligområdet og beskytter boligmarkedets kunder. Men målet er tillige et boligmarked, som i højere grad end det nuværende marked tilgodeser virkelige sociale hensyn.

Det er sagt, at det er en kroget og besværlig vej, der er valgt for at nå dette mål. Det skal erkendes; vurderingen er et eksempel herpå, og ingen underkender vist de praktiske og administrative vanskeligheder, den vil komme til at medføre. Lige veje kan vel være hurtigere, men de er som regel også mere hensynsløse både over for landskabet og over for dem, de befærdes af. Der er mange hensyn at tage, først og fremmest af menneskelig art, og selv krogede veje kan vel føre til det rette mål. Jeg håber, at de mange, der nu skal beskæftiges med vurderingen, eller som på anden måde involveres i den, vil tage dette som et forsonende moment i forbindelse med den store, vanskelige og krævende arbejdsbyrde, der nu vil blive lagt på deres skuldre.

Det er vigtigt, tror jeg, at vurderingen omgives med størst mulig tillid, og kommunalbestyrelserne, der skal udpege vurderingsrådene, har her et stort ansvar. Det er imidlertid det almindelige indtryk, at der er tillid til de vurderingsmænd, der tak-

serer landets ejendomme ved de regelmæssige 4-årige almindelige ejendomskyldvurderinger, og det er mit håb, at lejevurderingsrådene vil møde den samme tillid. Der er brug for kyndige kvinder og mænd med sund dømmekraft til løsningen af denne opgave.

Ved første behandling pegede jeg på, at det kunne komme til at virke uheldigt, såfremt skyldrådene skulle fungere som ankeinstans, fordi skyldrådene ofte omfatter medlemmer uden for de områder, der skal underkastes lejevurdering. Dertil kommer, at skyldrådene er sammensat af formændene for vurderingsrådene, der formentlig i vid udstrækning også vil få sæde i lejevurderingsrådene. Selv om de enkelte skyldrådsmedlemmer ikke voterer i sager fra deres egen kreds, er der dog her tale om en uheldig sammenblanding af første og anden instans. Jeg tror, det er et fremskridt, at der nu i stedet oprettes særlige vurderingsankenævn omfattende repræsentation fra huslejenævnen og kommunalt valgte medlemmer, der ikke må være medlemmer af vurderingsrådene. Mest afgørende er det imidlertid, at formanden skal udpeges af overpræsidenten eller af amtmanden. Derved sikres den størst mulige uvildighed ved besættelsen af denne meget vigtige post i forbindelse med selve vurderingsopgavens løsning.

Hr. Axel Ivan Pedersen nævnte, at den omstændighed, at man nu flytter ankeinstansen fra skyldrådet over til en særlig instans, medfører, at kommunerne ikke får fuld refusion for udgifterne fra statskassen, og henstillede, at dette spørgsmål blev taget op i forbindelse med en udvalgsbehandling mellem anden og tredje behandling. Jeg kan tilsige mit partis velvillige medvirken til en sådan overvejelse.

Spørgsmålet om vurderingen af erhvervslokaler er måske nok det spørgsmål, der har voldt de største vanskeligheder, fordi markedsvilkårene her er anderledes end for boligområdet, og fordi der nødvendigvis må skelnes imellem det, som betegnes som beliggenhedsværdien, og den af lejeren oparbejdede goodwill. De synspunkter, som er gjort gældende fra detailhandlerorganisationernes side, er tilgodeset på den måde, at lovforslagets oprindelige bestemmelse om, at der ved vurderingen skulle tages et

**[Hastrup.]**

passende hensyn til den goodwill, der var betalt ved overtagelsen, er ændret, således at der nu helt ses bort fra en i forbindelse med lejemålet ikke blot betalt, men også oparbejdet goodwill. Bestemmelserne er hermed kommet på linje med de bestemmelser, som gælder i tilfælde, hvor lejere for egen regning selv har foretaget forbedringer af det lejede. Det er den enkleste måde, hvorved man, tror jeg, kan sikre, at lejere, herunder altså også lejere af erhvervslokaler, ikke kommer til at betale forhøjelser af værdier, de selv har skabt.

Udvalget har modtaget en henvendelse fra Tobakshandlernes Landsforening, som lægger afgørende vægt på, at lovforslaget udformes på denne måde. Henvendelsen er først kommet, efter at betænkningen er skrevet, men for så vidt angår dette punkt betyder ændringsforslaget altså, at tobakshandlernes ønsker fuldt ud er imødekommet.

Jeg vil gerne bede boligministeren bekræfte, at lige så vel som der skal tages hensyn til de prismæssige virkninger i et forventet frit marked af øget konkurrence, af større udbud af grunde og af tilstedeværelsen af en boligreserve, når der er tale om vurdering af beboelsesrum, skal der tages hensyn til de samme forhold ved vurderingen af erhvervslokaler. Ordvalget er noget forskelligt, efter som det drejer sig om fastsættelsen af lejeværdien for beboelsesrum eller for erhvervslokaler, men jeg betragter bestemmelsen om, at man ved vurderingen af de sidste skal tage hensyn til, hvad lejen ville være, såfremt der var en rimelig balance mellem udbud og efterspørgsel af erhvervslokaler som i praksis dækkende de samme forhold, som gælder i den del af lovforslaget, der omfatter beboelseslejemål.

Saneringsproblemet er ikke løst med denne lovgivning, men problemets tilstedeværelse er erkendt, det fremgår af betænkningen. Der er enighed om, at her er et område, som må gøres til genstand for overvejelser. For mig at se er der behov for at tage hele saneringsspørgsmålet op til en samlet behandling, evt. i forbindelse med en revision af den herom gældende lovgivning. Som det hidtil er gået, hvor den faktiske årlige sanering kun andrager 1-2 pct. af det antal saneringsmodne ejendomme,

som findes i hovedstaden, må man jo egentlig sige, at lovgivningen har spillet fallit på dette område. Vi må ikke komme i den situation, at lovgivningsmagten låser de gamle ejendomme fast, således at de for så vidt hverken kan leve eller dø, men stadig vil blive mere uværdige som boliger for de mennesker, der er henvist til at leve i dem.

Jeg har ikke yderligere bemærkninger ud over den ene, at jeg kan anbefale at stemme for de af boligministeren stillede og af udvalget tiltrådte ændringsforslag, mens jeg må anbefale at stemme imod det af hr. Kai Moltke stillede ændringsforslag.

**Else-Merete Ross:** De fire forligspartier er enige om de ændringsforslag, der er stillet af boligministeren, og de er kommenteret detaljeret i bemærkningerne. Jeg skal derfor indskrænke mig til at fremhæve, at bestræbelserne i udvalget er gået ud på i endnu højere grad end i det oprindelige lovforslag at sikre, at vurderingen kommer til at foregå som forudsat efter lovens bestemmelser. Mener ejere eller lejere, at dette alligevel ikke er sket, har de mulighed for at klage til vurderingsankenævnet og har også adgang til personligt at møde for dette ankenævn. Nævnet får desuden beføjelser til også uden forudgående klage at forlange omvurdering, hvis det skønner, at de fastsatte vurderingsprincipper er blevet tilsidesat og har medført lejeansættelse på et enten for højt eller for lavt niveau. Om lejevurderingsrådenes og ankevurderingsnævnenes sammensætning og antal skal jeg henvisse til betænkningen. Angående vurdering af erhvervslejemål mener jeg, at det er rigtigt, at side stille en personligt oparbejdet goodwill med personligt foretagne forbedringer i en lejlighed og se bort fra begge dele ved lejevurderingen.

Det største problem ved vurderingen af lejefastsættelsen opstår i forbindelse med ældre ejendomme af ringe brugsværdi i København, og de større købstæder. Med det uhyggeligt langsomme tempo inden for saneringen må man forudse, at mange elendige bygninger skal blive stående mange år endnu. Uden en vis lejeforhøjelse vil selv de mest håbløse mangler ved disse ejendomme ikke blive udbedret. Tillader man en vis lejeforhøjelse, kan forholdene måske

[Elsa-Merete Ross.]

blive lidt tåleligere for beboerne uden dog at bringe dem op på blot en nogenlunde rimelig standard. Man risikerer samtidig, at ejendommene så bliver skubbet lidt længere tilbage i saneringskøen, til trods for at de faktisk burde saneres totalt.

Ingen af os i udvalget er blind for de store problemer, der her foreligger, men det har ikke været muligt at nå en indgående behandling af disse spørgsmål nu. Som det fremgik af forhandlingerne om lejeloven, er ministeren indstillet på at tage disse spørgsmål op i forbindelse med en samlet vurdering af hele saneringsproblemet, og jeg håber, at det kan finde sted snarest i leje- og boligsudvalget, for det er nødvendigt, at vi får en hurtigere sanering i gang og får truffet bestemmelser om, hvordan man bedst hjælper de mennesker, der, inden saneringen er gennemført, fortsat skal leve i fugtige og mørke og på andre måder uhensigtsmæssige lejligheder.

Jeg skal opfordre til at stemme for de af boligministeren stillede og af udvalget tiltrådte ændringsforslag.

**Kai Moltke:** For mit vedkommende er det vigtigst, at der her er indgået en forpligtelse på et felt, som i og for sig kun har perifer forbindelse med vurderingen, nemlig spørgsmålet om saneringsejendomme. Det er jo, ligesom man, hvor man støder på disse betragtninger om sanering, samtidig vækker tingets og udvalgets dårlige samvittighed. Vi har nu siden 1959 haft en lovgivning, som har vist sig absolut ineffektiv, og som man først i 1966 begynder at tage op til behandling. For jeg gjorde mig jo den ulejlighed i udvalget at rejse spørgsmålet om, hvor meget der er ydet gennem de forskellige hidtil gældende saneringslove. Saneringsbestemmelserne i lov om boligbyggeri er virkelig i løbet af en 7-årig periode blevet udnyttet med betydelige tal som 1 mill. kr. fordelt over 7 år, mens der samtidig er ydet  $\frac{1}{2}$  million til lejeres overtagelse af ejendomme. Se, når en lov har været gældende i 7 år og har vist sig så ringe i praksis, må jeg virkelig komplimentere både boligminister og udvalget for, at man endelig erkender, at man vistnok skal tage denne lovgivning op til revision.

Hvis vi ser på saneringsloven, har vi jo

det samme resultat. Over den 7-årige periode er der i alt brugt 31 mill. kr., mens rådighedssummen alene i lov om boligbyggeri var fastsat til 12 mill. kr. årligt. Så er der ganske vist dertil 11 mill. kr.s tilskud og så en bemærkning om, at pengene ganske vist ikke er udbetalt, fordi en del af sagerne ikke er afsluttet. Så ringe ser det altså ud, og jeg tror, at noget af det, som vi i udvalget kan være fuldstændig enige om, også med hr. Hastrup fra de konservative, er, at det ikke er et øjeblik for tidligt, at saneringsproblemerne stilles i forgrunden i dette land.

Men så er der vistnok en anden ting, som der endnu hersker nogen uenighed om, og som vi må se at få afklaring over. Skal folk betale højere husleje for at bo i en lejlighed, som er sundhedsfarlig, uforsvarlig som beboelsesejendom, eller skal de vente med at betale højere husleje, indtil ejendommen er kommet i en bedre forfatning? Det er jo på dette punkt, der hidtil har været divergenser i udvalget, og jeg må sige, at hvis der overhovedet skal være mening i loven om lejevurdering, kan man givetvis kun betale en højere husleje i samme takt, som kvaliteten og boligstandarderne er hævet. Det vender vi jo altså tilbage til. Jeg tror, at det er godt, når den socialdemokratiske ordfører, hr. Axel Ivan Pedersen, understreger, at eftersom vi har kortlagt en meget stor del af hovedstaden, vil det være naturligt, at vurderingsrådene — og det ønsker jeg understreget her fra talerstolen — henter oplysning i resultaterne af dette undersøgelsesarbejde om brugsværdier, i særdeleshed med hensyn til ejendomme opført før år 1900 og ejendomme, der i kvalitet ikke befinder sig på en bedre standard, end det er tilfældet her. Det er et fremskridt. Det er en ny faktor, som jeg glæder mig over er kommet ind i billedet.

Jeg må også sige, at jeg skal udelt godkende, at man fjerner skyldrådet som vurderingsinstans, for skyldrådet er jo en instans, som er vant til at bedømme en ejendoms værdi, ikke efter brugsværdien og endnu mindre ud fra en abstrakt brugsværdi, men i handel og vandel og forretning og alt det andet, som netop ikke skal danne grundlag for disse specielle vurderinger; derfor hilser jeg med glæde skyldrådets forsvinden ud af denne lov.

[Kai Moltke.]

Når dette er sagt, må jeg sige, at jeg synes, man har et unødigt hastværk. Jeg samler personlig ikke på forkastede ændringsforslag fra SF, men jeg har ment det nødvendigt at stille ét eneste let forståeligt og enkelt; det drejer sig om fristen, når der skal udfyldes skemaer fra lejernes side, og vi mener, en 10 dages frist er for kort. Nu oplyser den socialdemokratiske ordfører, hr. Axel Ivan Pedersen, ganske vist, at så snart skemaerne er udarbejdet, bliver de offentliggjort. De har altså været bekendt, før ejerne sendte dem ud, og der bliver altså i virkeligheden tale om mere end 10 dage. Men lige så givet er det, at vurderingen skal finde sted i sommerferien, og lad os nu f. eks. sige, at på det tidspunkt, man offentliggør skemaet, befinder familien sig i Tyrol, på Mallorca eller et andet sted; så skal de altså rejse rundt til bladredaktionerne og spørge: har der været noget offentliggjort, mens vi var væk? På samme måde, når skemaerne bliver uddelt; man kan jo komme hjem f. eks. dagen før 10 dages fristen er udløbet, og så skal man altså øjeblikkelig i gang. Jeg vil bare sammenligne denne bestemmelse med et andet moment; selvfølgelig skal vurderingen vel i gang, hvis man beslutter den, og skal gå hurtigt; men når boligministeriet i samme åndedrag siger, at hvis ejere af hovedsagelig saneringsmodne lejligheder, opført før 1900, kommer i tanker om, at de vil have vurdering og huslejeforhøjelse, så er en frist til december måned 1966 rimelig, og så tror jeg, at med en sådan rundhåndethed med hensyn til ejendomme opført før 1900 vil det være temmelig småligt, hvis flertallet fastholder, at fristen for udfyldelse af skemaet kun kan blive 10 dage, efter at man har modtaget det af husværten. Det er jo den samme historie, vi kender fra selvangivelsen.

De danske Grundejeres Landsorganisation har jo ganske åbenlyst meddelt udvalget: vi optræder som organiseret part, der giver vore medlemmer direktiver for, hvordan de skal udfylde skemaer, d. v. s. begæring om vurdering også af ejendomme opført før år 1900. Men når det er tilfældet for den ene parts vedkommende, må det vel også være rimeligt, at den anden part, som jo ikke råder over egne juridiske konsulenter eller

sagførere, får tid nok til at konferere med sin lejerforening, konferere med eksperter, konferere med andre ligestillede i ejendommene, altså får en rimelig frist.

Jeg tvivler virkelig stærkt om, at der er så meget sund fornuft i udvalgets flertal, at de kan indse, at 10 dage ikke er en rimelig frist, men hvorfor i alverden skulle jeg være ufornuftig, fordi de øvrige partier, de øvrige udvalgsmedlemmer er det i et så oplagt tilfælde? Jeg fastholder, at den 10 dages frist i betragtning af, at man kræver udfyldelse af skemaerne i sommerferien, i det mindste må forlænges til en måned, så lejerne får adgang til at rådføre sig med eksperter.

Til sidst bad den socialdemokratiske ordfører, hr. Axel Ivan Pedersen, mig om med hånden på hjertet at forsikre, at det ikke var selve vurderingen, jeg havde noget imod, men grundlaget for vurderingen. Nej, det tror jeg ikke jeg behøver at understrege her, for i sin tid, da alle andre bekendte sig til, at ejendomme af forskellig kvalitet, af forskellig brugsværdi, af hvilke nogle var ubeboelige, skulle have en ensartet procentforhøjelse efter deres fødselsår, da var jeg mig bekendt den eneste, som forlangte en klassificering. Hvorfor skulle jeg så være modstander af, at man bedømmer ejendomme og leje efter kvalitet — nej, ikke et øjeblik. Men det er jo et helt andet spørgsmål, som det drejer sig om. Når vi i 1962 endnu lå med en normal m<sup>2</sup>-udgift på ikke engang 40 kr., og når alle erkender, at der har været en unormal inflationsperiode med store kurstab, høj byggerente og alt det andet, og man så kommer og forlanger, at et niveau, næsten det dobbelte af 1962-niveauet, skal betragtes som det normale, så vil jeg have lov til at sige, at jeg og mit parti betragter et sådant niveau som unormalt, fordi det jo i virkeligheden dækker over flertalspartiernes forudsætning, at den inflationsmølle, som vi nu i dag af økonomiministeren har hørt skal bekæmpes, vil vandre sin rolige gang videre, for hvis den tid, der gik, var et unormalt mellem spil, kunne man vel i det mindste vende tilbage til 1962-niveauet i stedet for at fordoble.

Derfor forkaster jeg og mit parti grundlaget for vurderingen. Vi vil stemme imod dette grundlag og imod dette lovforslag og vil bl. a. gøre det med den motivering, at

[Kai Moltke.]

vi mener, det er på høje tid, at de inflatoriske tendenser, som har præget byggeriudviklingen, snarest bringes til ophør, og at kamp mod inflationen og de fortsatte prisstigninger må være andet end tom snak for dette folketing.

**Rimstad:** Ved første behandling af lovforslaget om lejevurdering sagde jeg på mit partis vegne, at vi ikke ville stemme for lovforslaget, såfremt det ikke under udvalgsbehandlingen gennemgik væsentlige, principielle ændringer. Vi fandt, at selve den vejledning, der i lovforslaget er angivet som baggrund for vurderingsmålet, led af betydelige mangler. Vi mener ikke, at udvalgsbehandlingen giver os anledning til at ændre vort syn på dette forhold. Udvalget har jo væsentligst beskæftiget sig med at udforme den nydannelse i lovforslaget, som i ændringsforslagene betegnes som et vurderingsankenævn. Sådant som denne udformning er sket, kan vi være enige i, at den betyder en forbedring af lovforslaget, selv om vi ikke mener, at ankenævnets sammensætning er helt i balance med den opfattelse, at det her bør og skal dreje sig om en uvildig instans.

Ud fra den betragtning, at boligministerens ændringsforslag dog betyder en forbedring af et lovforslag, som vi i øvrigt ikke kan støtte, vil vi stemme for ændringsforslagene nr. 1-3 og nr. 5-9, medens vi ikke kan stemme for ændringsforslag nr. 4.

**Niels Westerby:** De ændringsforslag, der er stillet under udvalgsbehandlingen af boligministeren med tilslutning fra forligspartierne, kan vel stort set ikke siges at være andet end tekniske forbedringer af det fremsatte lovforslag; de går i alt fald kun i ringe grad videre end til det. Men i almindelighed må man vist sige om samtlige ændringsforslag, at de i nogen grad yder en teknisk forbedring af det fremsatte lovforslag.

Dette må også siges at gælde hr. Kai Moltkes ændringsforslag om en forlængelse af fristen for udfyldelse af lejerskemaer fra 10 dage til 1 måned. Det er naturligvis ikke noget kardinals spørgsmål, det er et lille spørgsmål, men da det drejer sig om en vurdering, der skal gælde i 8-9 år, kunne man vel nok give lejerne en lidt længere frist til udfyldelse

af lejerskemaerne, og jeg kan derfor også anbefale ændringsforslag nr. 4.

Jeg kan altså gå ind for samtlige ændringsforslag, da de betyder en forbedring af lovforslaget. Men for at der ikke skal blive nogen misforståelse, vil jeg gerne føje til, at selve lovforslaget i sit hovedsynspunkt og i sit hovedprincip byder liberalt centrum inderligt imod. Man kunne have brugt den aktuelle leje som udgangspunkt for forhøjelserne. Det, man her har indladt sig på, er administrativt krævende, dyrt, bekosteligt og spild af tid, og lovforslaget som sådant vil liberalt centrum altså stemme imod, men samtlige stillede ændringsforslag kan vi stemme for som ringe forbedringer af et lovforslag, som vi i øvrigt mener er forkert, da man burde have taget et andet udgangspunkt. Jeg skal ikke gå ind på en lang debat om den aktuelle leje kontra det princip, som de 4 forligspartier har valgt — den debat har vi haft før — men jeg har gerne villet præcisere vor stilling, for at man ikke skal antage, at vi støtter hele lovforslaget, fordi vi støtter de stillede ændringsforslag.

**Boligministeren (Kaj Andresen):** Jeg vil gerne takke udvalget for en grundig, men alligevel hurtig behandling af det foreliggende lovforslag. Jeg vil også udtrykke tilfredshed med, at man i udvalget har givet tilslutning til ændringsforslag, som nok kan siges — det blev også sagt af den sidste taler — i nogen grad at være af teknisk karakter. Dog betyder — tror jeg — den ændring af ankeinstansen, som finder sted fra skyldråd til en særlig ankeinstans, en forbedring i forhold til det oprindelige forslag, og det samme gælder i øvrigt de ting, der er knyttet dertil, nemlig mulighederne for omvurderinger i de tilfælde, hvor ankeinstansen finder det rimeligt.

Jeg tror ikke, at der er nogen problemer i det spørgsmål, hr. Axel Ivan Pedersen rejste vedrørende ændringsforslag nr. 6 om § 8 set i relation til ændringsforslag nr. 7 om § 9, stk. 2. Det førstnævnte ændringsforslag betyder i virkeligheden blot, at man ligesom lægger et loft over de udgifter, der kan blive tale om, når der ankes for en meget stor gruppe af lejligheder. Det, det drejer sig om i ændringsforslag nr. 7, er i virkeligheden at sikre, at der i tilfælde, hvor det af



## [Boligministeren.]

ankeinstansen må betragtes som givet, at der er foretaget fejlurderinger, kan foretages omvurderinger, som kan komme til at gælde for hele det område, det drejer sig om.

Hr. Axel Ivan Pedersen spurgte, hvordan stillingen var for de sociale boligselskaber i de frie områder. Vi har jo netop i denne forbindelse drøftet det i Folketingets lejeudvalg. Det er et spørgsmål, som må løses i forbindelse med forslag om landsbyggefond. Hvilken ordning der er den mest rimelige, må vi vel drøfte i udvalget. Det må vel være landsbyggefonden, der som sådan er initiativtager; om det skal være kommunalbestyrelserne, der under en eller anden form i forbindelse med vurderingsmuligheder skal træffe afgørelserne, synes jeg, vi skal vente med at tage stilling til, til vi har drøftet det igennem.

Der er, som det også blev sagt, kommet henvendelse fra Københavns magistrat om ankenavn og udgifterne derved, og jeg er da villig til at se på denne sag under en fortsat udvalgsbehandling.

Det, der af flere er sagt om saneringsproblemerne, kan jeg tilslutte mig. Jeg er også tilfreds med, at der er gjort opmærksom på i betænkningen, at det er rimeligt, at vi i fortsættelse af den lovgivning, vi her arbejder med, går i gang med at undersøge, hvilke muligheder der er for at fremme en nødvendig sanering, selv om man nok — og dette vil jeg sige til hr. Kai Moltke, der pegede på, at vi først nu var blevet klar over dette problem — også må gøre sig klart, at de kommuner, der stort set skal tage initiativet dertil, jo har haft store problemer og store vanskeligheder med at komme igennem med de større saneringssager. Men jeg er enig i, at man nu gennemgår hele dette problem og finder frem til en løsning af det.

Hr. Hastrup kom ind på erhvervslejemålene. Jeg må bekræfte, at det, som hr. Hastrup siger, stort set må være de samme kriterier, der danner udgangspunktet for, hvad der skal tages i betragtning ved fastsættelse af lejeværdien også i erhvervslokaler.

Hr. Kai Moltke talte meget om 10 dages fristen; jeg tror, det er en rimelig frist. Det er jo ikke nogen fordel, at et skema kan ligge i ugevis eller månedsvis og vente på at blive

udfyldt. Jeg tror, man i virkeligheden blot derigennem vil skyde problemet ud. Skulle der så på grund af ferie eller andre særlige forhold for de enkelte opstå problemer, vil der jo ikke være noget i vejen for, at vurderingsrådene kan dispensere i disse tilfælde.

Så siger hr. Kai Moltke, at det udgangspunkt, vi har valgt — de 70-75 kr. — er forkert. Ja men det er jo et ganske simpelt regnestykke. Det er for så vidt ikke i anden forstand et udgangspunkt for vurderingerne, end at man ved et regnestykke beregner, hvad lejen i en nyopført lejlighed i 1963-65 vil være, når man går ud fra en rentesikringsordning på 6½ pct. De knap 40 kr. i 1962, som hr. Kai Moltke nævner, svarer jo ikke til de 70 kr. For det første er de 40 kr. et gennemsnit for hele landet — Københavnsniveauet ligger betydeligt over — og dernæst er der ikke deri indbefattet vedligeholdelsesudgift, så vi kommer op på et betydelig højere beløb for københavnske ejendomme; derfor er forskellen ikke så stor som den, der her blev antydnet. Det er i virkeligheden kun det talmæssige udgangspunkt for københavnske lejligheder, der er tale om.

Hermed sluttede forhandlingen.

§ 1, ændringsforslag nr. 1, § 2, således ændret, ændringsforslagene nr. 2 og 3 og § 3, således ændret,  
vedtoges uden afstemning.

Ændringsforslag nr. 4  
forkastedes med 98 stemmer mod 12; 4 medlemmer tilkendegav, at de hverken stemte for eller imod.

§§ 4-6, ændringsforslag nr. 5, § 7, således ændret, ændringsforslagene nr. 6-8 om indsættelse af nye paragraffer, ændringsforslag nr. 9, § 8, således ændret, og §§ 9 og 10  
vedtoges uden afstemning.

Lovforslagets overgang til tredje behandling  
vedtoges uden afstemning.

Formanden: Lovforslaget går nu til fornyet behandling i udvalget.

Den sidste sag på dagsordenen var:

*Anden behandling af forslag til lov om ejerlejligheder.*

(Første behandling af lovforslaget (nr. 35) findes i tidenden sp. 1270, udvalgets betænkning i tillæg B. sp. 1009).

Der var stillet 3 ændringsforslag i betænkningen.

Uden for betænkningen var der ikke stillet ændringsforslag.

Lovforslagets paragraffer, ændringsforslagene og spørgsmålet om lovforslagets overgang til tredje behandling sættes til forhandling under ét.

**Axel Ivan Pedersen:** Ved boligforliget blev det aftalt, at det fremsatte forslag til lov om ejerlejligheder skulle gennemføres således, at der også åbnes adgang til at etablere ejerlejligheder i hele den eksisterende boligmasse, bortset fra det almennyttige byggeri. Jeg vil gerne fastholde denne aftale, fordi den danner baggrund for de bemærkninger, jeg i øvrigt ønsker at fremsætte ved denne andenbehandling af det i sin tid fremsatte lovforslag og de i anledning af boligforliget stillede ændringsforslag.

Det er jo ingen hemmelighed, at vi i socialdemokratiet ikke er særlig glade for at indføre ejerlejlighedssystemet, og at vi principielt mener, at det kun burde gennemføres i et nybyggeri, der opføres til formålet, fordi man derved vil kunne undgå alle de ulemper, der bliver en konsekvens af, at det indføres i den eksisterende boligmasse. Når vi alligevel under forhandlingerne om boligforliget fraveg dette standpunkt, skal grunden hertil søges i den omstændighed, at de tre øvrige forligspartier havde stærke ønsker herom og også for deres vedkommende gav afkald på deres meget stærke, tidligere fremsatte krav om at få det almennyttige byggeri inddraget i ejerlejlighedssystemet — et krav, vi fra socialdemokra-

tiets side ikke kunne acceptere. Den omstændighed, at det oprindelige lovforslag ændres til også at omfatte den eksisterende private boligmasse, og at der siden dets fremsættelse er indgået et boligforlig med visse bindinger af lejeforhøjelsen, som må eller kan blive en konsekvens af vurderingen, har i virkeligheden medført, at der burde have været udarbejdet et helt nyt lovforslag, et forslag, der tog tilbørligt hensyn til disse forhold, men da man fra oppositionens side har været så afgjort indstillet på at få loven gennemført med gyldighed fra 1. juni i år, var en sådan vej jo ikke fremkommelig, og vi var da henvist til gennem spørgsmål at søge at få nogle af problemerne klaret, men det lykkedes ikke i fuld udstrækning. De spørgsmål, der er stillet — og besvarelsen af dem — er da også optrykt i betænkningen og vil ved de retssager, der vil opstå som følge af denne lov, kunne virke vejledende for domstolene.

Det fremgår af besvarelsen af nogle af spørgsmålene, at lejerne i en boligejendom ikke kan modsætte sig, at ejeren opdeler hele ejendommen i ejerlejligheder, og han kan sælge lejligheder til hvem han vil. Der findes ingen forkøbsret for lejere. På den anden side kan disse ikke siges op, men er beskyttet i henhold til gældende lejelov. Hvor effektiv denne beskyttelse er, når misligholdelsesbestemmelsen bringes i anvendelse, særlig i de tilfælde, hvor lejligheden er solgt til en, som bor et andet sted, men som gerne vil flytte ind i den lejlighed, han har købt, skal jeg lade være usagt. Bestemmelserne burde nok have været affattet således, at i de tilfælde, hvor en ejendom overgår til ejerlejligheder, kan kun de lejligheder sælges, som beboerne ønsker at købe, mens ejeren må beholde resten og først have mulighed for at afhænde dem ved ledighed. Derved ville det også blive lettere at kontrollere, at indbetalinger til boligfonden finder sted.

På baggrund af den kendsgerning, at de ejendomme, der er solgt til den højeste