

Betænkning

over forslag til lov om lejevurdering.

(Afgivet af udvalget den 18. maj 1966).

Udvalget har i 6 møder behandlet lovforslaget og har herunder haft to samråd med boligministeren, som endvidere skriftligt har besvaret en række spørgsmål fra udvalget.

Der er i forbindelse med behandlingen af lovforslaget modtaget henvendelser fra A/S Det almindelige danske Ejendoms Selskab, Butikshandelens Fællesråd, De danske Grundejeres Landsorganisation og vekseleerer Erik Jensen.

Udvalget har bl. a. drøftet spørgsmålet, om ejeren ifølge lovforslagets § 4 har pligt til som vejledning for lejevurderingsrådet at foreslå en lejeværdi ved indsendelse af det i bestemmelsen omhandlede oplysnings-skema. Ministeren har herom oplyst, at der i de skemaer, der bliver udarbejdet, såvel for lejerne som for udlejerne vil blive mulighed for at udtale sig om, hvilken lejeværdi parterne anser for rimelig for det enkelte lejemål. Det er endvidere oplyst, at der imidlertid hverken for lejer eller udlejer er pligt til at udfylde denne rubrik, som giver parterne mulighed for over for myndighederne at give udtryk for deres mening om ansættelsen inden lejevurderingsrådets behandling af sagen.

Udvalget har endvidere drøftet spørgsmål i forbindelse med ældre ejendomme af ringe brugsværdi i København og de større købstæder. Der er enighed om, at disse problemer bør underkastes en mere indgående behandling i folketingets lejeudvalg, eventuelt i forbindelse med en senere samlet overvejelse af saneringsproblemerne.

Boligministeren har efter de stedfundne forhandlinger stillet nedenstående ændringsforslag nr. 1-3 og 5-9, om hvilke der henvises til de ledsagende bemærkninger.

Herefter indstiller et *flertal* (udvalget med undtagelse af Kai Moltke) lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren foreslåede ændringer.

Et *mindretal* (Kai Moltke) kan ikke tilslutte sig grundlaget for vurderingen, som dette er fastlagt i lovforslaget: En ansat standardpris på 70-75 kr. pr. m² som udgangspunkt for kvalitetsgradueringen af huslejen i den øvrige boligmasse (med udgangspunkt i en „mønsterlejlighed“ i nybyggeriet fra årene 1963-65) forekommer mindretallet at være alt for høj som rettesnor for fremtidens husleje- og omkostningsniveau i nybyggeriet og derudfra for den øvrige boligmasses husleje.

Mindretallet skal i denne forbindelse minde om, at kvadratmeterprisen for færdigbyggede sociale lejligheder i hovedstadsområdet i følge en opgørelse fra boligministeriet fra foråret 1965 i perioden 1945-50 lå på 26 kr. 28 øre, i 1959 var den steget til 30 kr. 81 øre, og at man i året 1962 endnu kun havde nået et niveau på 39 kr. 49 øre pr. m². Den nu fastsatte vurderingsnorm har altså i uhyggelig grad nærmet sig en fordobling af 1962-niveaueet.

Det er ganske vist kendt, at byggeomkostningernes stigning siden 1962 har haft et katastrofalt omfang og tempo, men dette

skyldes i særdeleshed den voldsomme og ukontrollerede prisstigning for byggegrunde og det faktiske sammenbrud af realkrediten og det hidtidige system for boligbyggeriets finansiering i form af helt uholdbare kurstab og en deraf følgende høj effektiv rente ved nybyggeriet: skadelige led i den almindelige inflatoriske udvikling. Mindretallet kan ikke — som vurderingsgrundlaget i loven synes at have som forudsætning — acceptere, at de unormale og forstyrrende økonomiske faktorer, der er indtruffet for nybyggeriet siden 1962, bør betragtes som *varige* eller forsvarlige ud fra den byggetekniske udviklings muligheder. Tværtimod bør hele byggerifinansieringens form snarest tages op til gennemgribende revision — om nødvendigt gennem offentlig finansiering i form af *boligfond* med udlån uden kurstab og med lav rente. Den valgte vurderingsnorm vil som helhed og i gennemsnit for 8 års perioden (måske med undtagelse for de ældste og dårligste ejendomme) bevirke en milliardstigning i huslejen i hele den ældre boligmasse og uden garantier for varig og væsentlig billiggørelse af huslejen i fremtidigt nybyggeri. Et sådant vurderingsgrundlag modsætter SF sig principielt.

Mindretallet er desuden af den opfattelse, at lovforslagets frist for besvarelse af lejer-skemaerne er alt *for kort*. Fristen bør mindst forlænges til en måned for lejernes vedkommende, så at disse får tid til at indhente den fornødne tekniske og saglige assistance fra organisationer og sagkyndige. Dette så meget mere, eftersom grundejernes LO jo, efter eget udsagn, optræder både dirigerende og organiseret over for huslejevurderingen. Boligministeriets skemaer bør straks efter udarbejdelsen *offentliggøres*, ikke mindst fordi de udsendes i sommer- og ferisesæsonen, hvor mange lejere er bortrejst fra boligen. Mindretallet henviser i denne forbindelse til nedenstående ændringsforslag nr. 4.

For hovedstadsområdet bør det indskærpes de lokale vurderingsråd, at de ved grundejerkrav vedrørende vurdering og huslejevurdering i ejendomme opført før år 1900 eller i andre, ofte saneringsmodne ejendomme både har ret til og *bør* rekvirere materialer angående standard og brugsværdi hos Københavns kommunes boligkommission i kvarterer, hvor kvalitets- og sanerings-

undersøgelser allerede er gennemført på kommunal basis. I samme forbindelse ønsker mindretallet at understrege, at ældre kvalitetsattester, afgivet af byggeautoriteterne (eller huslejenævne) i forbindelse med tidligere grundejeransøgninger om delvis modernisering af ældre ejendomme, *ikke* uden fornyet vurdering og undersøgelse kan tjene som *kriterium* for vurderingsrådernes fastlæggelse af brugsværdi og kvalitetsstandard. Dette bør udtrykkeligt betones i boligministeriets cirkulærer og anvisninger om vurderingsrådernes virksomhed. Ingen ejendomme eller lejligheder, der af de kommunale myndigheder er kondemnerede eller klassificeret som saneringsmodne, bør kunne gøre krav på vurdering eller huslejevurdering eller huslejevurdering.

Ændringsforslag.

Af *boligministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

Til § 2.

1) I *stk. 7, 2. punktum*, indføjes efter „valget“ ordene: „af de i *stk. 3-5* nævnte medlemmer og disses suppleanter“.

Til § 3.

2) I *stk. 1, 2. punktum*, ændres ordene „ønsker at gennemføre en lejevurdering“ til: „fremsætter begæring herom inden udgangen af december måned 1966“.

3) *Stk. 4, sidste punktum*, affattes således: „En i forbindelse med lejemålet oparbejdet goodwill må ikke indgå i ansættelsen af lejeværdien“.

Af et *mindretal* (Kai Moltke):

Til § 4.

4) I *stk. 2, 2. punktum*, ændres „10 dage“ til: „en måned“.

Af *boligministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

Til § 7.

5) Paragraffen affattes således:
„§ 7. Kommunalbestyrelsen nedsætter et vurderingsankenævn, hvis sekretariatsfor-

Bet. o. lovf. om lejevurdering.

retninger varetages af huslejenævnet. I København kommune kan der efter borgerrepræsentationens bestemmelse nedsættes flere vurderingsankenævne. For 2 eller flere kommuner kan der nedsættes et fælles vurderingsankenævn, dersom kommunalbestyrererne i fællesskab træffer beslutning herom.

Stk. 2. Vurderingsankenævnet består af en formand og 4 andre medlemmer. Formanden vælges af amtmanden (i København overpræsidenten). De øvrige medlemmer vælges af kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Formanden og 2 af medlemmerne skal opfylde de i § 2, stk. 2, fastsatte betingelser.

Stk. 4. De to andre medlemmer, hvoraf det ene skal være en udlejer og det andet en lejer, vælges blandt huslejenævnens medlemmer og disses suppleanter.

Stk. 5. Der vælges en suppleant for formanden og for hvert af de øvrige medlemmer efter reglerne i stk. 3 og 4.

Stk. 6. Den, der har sæde i et lejevurderingsråd, kan ikke vælges til formand, medlem eller suppleant i vurderingsankenævnet. Bestemmelserne i § 2, stk. 7, 1. punktum, stk. 8 og 9, finder i øvrigt tilsvarende anvendelse.“

Ny paragraf.

6) Efter § 7 indsættes som ny paragraf:

„§ 8. Klage over lejevurderingsrådets ansættelse kan af såvel ejer som lejer indbringes for vurderingsankenævnet. Klagefristen er 4 uger fra sidste fremlæggelsesdag for den vurderingsfortegnelse, hvori ansættelsen er opført.

Stk. 2. Inden vurderingsankenævnet træffer sin afgørelse, skal den anden part i lejevurderingsrådet have adgang til at udtale sig.

Stk. 3. 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. Gebyret, der tilfalder kommunen, tilbagebetales dog, dersom vurderingsankenævnet giver klageren medhold helt eller delvis.“

Ny paragraf.

7) Efter § 7 indsættes som ny paragraf:

„§ 9. Finder vurderingsankenævnet på

65 Udvalgenes betænkninger m. m.

grundlag af indkomne klager, at et lejevurderingsråd ved ansættelsen af lejeværdien for bestemte grupper af lejligheder eller lokaler eller for samtlige lejligheder eller lokaler i et kvarter eller i vurderingsområdet som helhed har tilsidesat vigtige vurderingshensyn og dette har medført, at lejeværdierne er blevet ansat på et niveau, der afviger væsentligt fra det forudsatte, kan vurderingsankenævnet anordne, at lejevurderingsrådet skal foretage omvurdering. Vurderingsankenævnet fastsætter samtidig en frist, inden hvilken omvurderingen skal søges tilendebragt. Ved omvurderingen finder reglerne i §§ 6 og 8 tilsvarende anvendelse, således at klagefristen regnes fra den sidste fremlæggelsesdag af den ændrede fortegnelse.

Stk. 2. Hvor tilsvarende forhold alene vedrører en enkelt ejendom, kan vurderingsankenævnet ændre lejevurderingsrådets ansættelser i ejendommen, selv om de ikke er påklaget. En ansættelse, der ikke er påklaget, må ikke ændres af vurderingsankenævnet, forinden udlejer og lejer har haft lejlighed til at udtale sig.“

Ny paragraf.

8) Efter § 7 indsættes som ny paragraf:

„§ 10. Ønsker klageren eller andre, der har ret til at udtale sig angående ændring af en ansættelse, adgang til personligt møde for vurderingsankenævnet, skal der gives pågældende lejlighed til sådant møde.

Stk. 2. Når vurderingsankenævnet træffer afgørelse om en ansættelse, skal der gives parterne i lejevurderingsrådet skriftlig underretning om klagens afgørelse.

Stk. 3. Vurderingsankenævnets afgørelser kan indbringes for boligretten, dog at nævnets afgørelser efter § 9, stk. 1, er endelige. Indbringelse må ske inden udløbet af 3 uger, efter at underretning om vurderingsankenævnets afgørelse er meddelt parterne.“

Til § 8.

(som bliver § 11).

9) I *stk. 1, 1. punktum*, tilføjes efter „lejevurderingsrådet“: „og vurderingsankenævnet“, og i 2. punktum efter „rådets“ tilføjes: „og nævnets“.

Bemærkninger til ændringsforslagene.

Til nr. 1.

Ændringsforslaget tilsigter at præcisere, at grundejer-, lejer- og erhvervsorganisationernes indstillingsret ikke gælder valg af formanden for lejevurderingsrådet, men kun de øvrige medlemmer.

Til nr. 2.

For at lejevurderingsrådet kan afslutte sit arbejde inden for en rimelig tid, også for så vidt angår ejendomme fra før 1900, må det anses for påkrævet, at der fastsættes en frist, inden for hvilken fornøden begæring om vurdering skal være fremsat.

Til nr. 3.

Efter lovforslaget skal der ved lejeansættelsen tages et passende hensyn til den omstændighed, at en lejer ved sin overtagelse af det lejede har betalt et beløb for goodwill. Det skønnes rimeligt at tage tilsvarende hensyn, hvor lejeren selv har oparbejdet en goodwill. Endvidere foreslås affattelsen ændret, således at goodwill ligesom forbedringer, der er bekostet af lejeren, ikke må indgå i lejeværdiansættelsen.

Til nr. 4.

Som omtalt i mindretallets udtalelse foran i betænkningen finder mindretallet fristen for besvarelse af lejerskemaerne for kort. Den i lovforslaget angivne frist på 10 dage foreslås derfor ændret til en måned.

Til nr. 5, 6, 7, 8 og 9.

Da lejevurderingen er en engangsforanstaltning, og en ankeinstans, der bl. a. skal sørge for de fornødne korrektioner af de foretagne ansættelser, vil få meget kort tid til at indhøste erfaringer og tilrettelægge en hensigtsmæssig administration af sagerne, har man fundet det hensigtsmæssigt i stedet for skyldrådet at etablere en anden admini-

strativ ankeinstans med en vis tilknytning til huslejenævnene, således at ankeinstansen dels kan gøre brug af nævnenes erfaringsmateriale, dels kan benytte nævnenes administrationsapparat, således at administrative problemer begrænses. Der foreslås derfor som ankeinstans etableret et vurderingsankenævn på 5 medlemmer i den enkelte kommune. I Københavns kommune foreslås der dog under hensyn til denne kommunes størrelse åbnet adgang til at nedsætte flere ankenævne. Af hensyn til mindre kommuner, hvor antallet af lejemaal er begrænset, foreslås der endvidere åbnet adgang til for flere kommuner i forening at oprette et fælles ankenævn. Formanden foreslås udpeget af amtmanden — i København overpræsidenten — og de øvrige medlemmer af kommunalbestyrelsen. Formanden og 2 andre medlemmer foreslås udpeget blandt personer med kendskab til ejendomsvurdering, medens 2 vælges blandt huslejenævnmedlemmer eller suppleanter for disse, nemlig 1 ejerrepræsentant og 1 lejerrepræsentant. Ved at indvælge repræsentanter for huslejenævnene og lade huslejenævnene varetage ankenævnenes sekretariatsforretninger opnås en nær kontakt til huslejenævnene, der skal administrere de fremtidige huslejerregulering efter vurderingernes gennemførelse. Endvidere har man fundet det rimeligt, at denne ankeinstans får beføjelse til at forlange omvurderinger, hvor væsentlig tilsidesættelse af de fastsatte vurderingsprincipper har medført lejeansættelser på et niveau, der er betydeligt højere eller lavere end forudsat efter lovens bestemmelser. 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. I ændringsforslagene er endvidere optaget nogle procedureregler, der er nødvendiggjort af, at der foreslås oprettet et nyt organ til at behandle klagesagerne.

Axel Ivan Pedersen.	Albertsen.	Ove Hansen.	Aage Hauskov.	Horn.
Niels Mørk, formand.	Peter Nielsen.	Viola Nørlov.	Guldberg.	
Enggaard.	Jacob Sørensen.	Ib Thyregod.	Hastrup.	
Adolph Sørensen.	Knud Østergaard.	Else-Merete Ross, næstformand.	Kai Moltke.	