

Forslag

til

Lov om lejevurdering.

Fremsat den 14. april 1966 af boligministeren.

§ 1. I kommuner, hvor reglerne i kap. XVIII i lov om leje er gældende, nedsættes ét eller flere lejevurderingsråd. Disses antal og afgrænsningen af det enkelte vurderingsråds område fastsættes af kommunalbestyrelsen.

§ 2. Lejevurderingsrådet består af en formand og to andre medlemmer, der alle vælges af kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Formanden kan være formand for flere lejevurderingsråd. Han skal have kendskab til vurdering af fast ejendom og må ikke have særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer.

Stk. 3. Af de to andre medlemmer, der begge skal have kendskab til husleje forhold, skal det ene være en grundejer, der tillige er udlejer, det andet en lejer, der ikke samtidig er udlejer. I kommuner, hvis indbyggertal ved folketællingen den 26. september 1960 oversteg 30.000, skal ejerrepræsentanten være udlejer af mindst 5 lejemål.

Stk. 4. Ved vurdering af lejligheder eller lokaler, der helt eller delvis anvendes til andet end beboelse, og hvis lejeværdi påvirkes af erhvervsmæssige forhold, erstattes lejerrepræsentanten af et medlem, der vælges blandt lejere af erhvervslokaler i kommunen. Formanden for vurderingsrådet afgør endeligt, ved hvilke lejligheder og lokaler erhvervsrepræsentanten skal deltage i lejeansættelsen i stedet for lejerrepræsentanten.

Stk. 5. Ved vurdering af lejligheder eller lokaler i ejendomme tilhørende sociale boligforetagender, jfr. kapitel XV i lov om boligbyggeri, erstattes ejerrepræsentanten af et

medlem, der vælges blandt bestyrelsesmedlemmer, direktører eller forretningsførere for sociale boligforetagender i kommunen.

Stk. 6. Der vælges en suppleant for formanden og hvert af de øvrige medlemmer efter reglerne i stk. 2-5.

Stk. 7. Valg af formand, medlemmer og suppleanter sker for et af kommunalbestyrelsen fastsat tidsrum. Inden valget skal større grundejer- og lejerforeninger, de sociale boligforetagender og interesserede lokale erhvervsorganisationer i kommunen have adgang til inden for en af kommunalbestyrelsen fastsat frist at afgive en indstilling.

Stk. 8. Formand, medlemmer og suppleanter skal have dansk indfødsret, være myndige, uberygtede og have rådighed over deres bo.

Stk. 9. Bestemmelserne i § 22, stk. 1, 4. pkt., og § 28 i lov om vurdering af landets faste ejendomme finder tilsvarende anvendelse.

§ 3. Lejevurderingsrådet skal foretage ansættelse af lejeværdien for lejligheder og lokaler, der er taget i brug før 1. januar 1963, og som er omfattet af reglerne i kap. XVIII i lov om leje eller af bestemmelserne om sociale boligforetagender, jfr. kap. XV i lov om boligbyggeri. Lejligheder og lokaler i ejendomme, der er opført før 1900, skal dog kun vurderes, hvis ejeren ønsker at gennemføre en lejeforhøjelse.

Stk. 2. Vurderingen skal tage sigte på ansættelse af en årlig lejesum, der svarer til lejlighedens eller lokalets reelle, rimelige lejeværdi.

Stk. 3. Lejeværdien for en beboelseslejlighed ansættes efter lejlighedens brugsværdi i forhold til et sådant omkostningsbestemt lejeniveau, som må antages at ville være almindeligt gældende i kommunen for gode lejligheder med sædvanlige moderne bekvemmeligheder i ejendomme, der er taget i brug i årene 1963-66, såfremt ejendommene prioriteres med sædvanlige lån til en gennemsnitlig effektiv forrentning på 6,5 pct. p. a. Ved fastsættelsen af det nævnte lejeniveau for nye lejligheder må endvidere tages i betragtning, i hvilket omfang et øget udbud af byggemodne grunde og en øget konkurrence inden for byggeriet forventes at ville påvirke lejeansættelsen for nyt boligbyggeri i kommunen. Lejesummen for den enkelte lejlighed ansættes på det således forudsatte grundlag til et sådant beløb, som lejligheden efter sin størrelse, alder, beliggenhed, kvalitet, udstyr, indretning og øvrige forhold skønnes at kunne udlejes til, såfremt der fandtes en passende boligreserve og således var rimelig balance mellem udbud og efterspørgsel efter de enkelte kategorier af ældre og nye lejligheder. Er lejligheden på væsentlige punkter af ringere brugsværdi end gennemsnittet af lejligheder i kommunen, kan lejeværdien i almindelighed ansættes til den gældende leje, med mindre denne skønnes for høj.

Stk. 4. Lejeværdien for hus eller husrum, der helt eller delvist anvendes til andet end beboelse, ansættes efter det lejedes brugsværdi i forhold til en sådan leje, som må antages at ville gælde for gode nye husrum af den pågældende art og med samme beliggenhed. Lejesummen ansættes på det således forudsatte grundlag til et sådant beløb, som det lejede efter sin størrelse, indretning, udstyr, alder og kvalitet skønnes at kunne udlejes til, såfremt der var rimelig balance mellem udbud og efterspørgsel efter lejligheder og lokaler af den pågældende art. Har lejereren ved overtagelsen betalt et beløb for goodwill, tages der ved ansættelsen et passende hensyn hertil.

Stk. 5. Ved ansættelse af lejeværdien skal der tages hensyn til de rettigheder og forpligtelser, der er knyttet til lejemålet. Forbedringer, der er bekostet af lejereren, må ikke indgå i værdiansættelsen.

§ 4. Til brug for vurderingen påhviler det ejere af udlejningsejendomme, der indeholder lejligheder eller lokaler som nævnt i § 3, stk. 1, at udfærdige en fortegnelse over samtlige lejligheder og lokaler i ejendommen. Fortegnelsen udfærdiges på et efter boligministerens nærmere bestemmelse affattet oplysningsskema og indsendes til lejevurderingsrådet i udfyldt og underskrevet stand. Indsendelsen skal ske inden 3 uger efter vurderingsrådets udlevering af skemaet. Rådet kan dog efter ansøgning forlænge fristen, når forholdene taler derfor.

Stk. 2. Fortegnelsen skal vedlægges særlige oplysningsskemaer for hvert enkelt lejemål. Skemaerne affattes efter boligministerens nærmere bestemmelse. De udleveres af udlejereren til lejerne og skal af disse i udfyldt og underskrevet stand tilbageleveres til udlejereren inden 10 dage efter modtagelsen. Tilbageleveres skemaet ikke i behørig stand inden fristens udløb, kan udlejerens oplysninger lægges til grund ved vurderingen.

Stk. 3. Ved vurderingen har lejevurderingsrådet adgang til at besigtige ejendommen og dens lejligheder og lokaler.

§ 5. Lejevurderingsrådet træffer sin afgørelse ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget.

Stk. 2. I kommuner, hvor der er nedsat mere end ét lejevurderingsråd, påhviler det rådene ved indbyrdes samarbejde at tilrettelægge vurderingen efter ensartede retningslinjer.

§ 6. Når den almindelige lejevurdering er afsluttet, udfærdiger vurderingsrådet en fortegnelse over de foretagne lejeansættelser i en af boligministeren nærmere foreskrevet form. Lejevurderingsfortegnelsen fremlægges ved kommunalbestyrelsens foranstaltning til almindeligt eftersyn i kommunen i mindst 14 dage på et for ejere og lejere bekvemt sted. Fremlæggelsen bekendtgøres af kommunalbestyrelsen på den i kommunen sædvanligt anvendte måde.

Stk. 2. Meddelelse om vurderingens resultat for hvert enkelt lejemål tilsendes ved kommunalbestyrelsens foranstaltning ejeren og lejereren senest samtidig med vurderingsfortegnelse.

F. t. l. om lejevurdering.

Stk. 3. Vurderingen skal søges afsluttet så hurtigt som muligt. Meddelelse til ejere og lejere vedrørende lejligheder og lokaler i ejendomme, for hvilke vurderingsrådet har modtaget oplysningsskemaer fra udlejer inden udløbet af den i § 4, stk. 1, fastsatte frist, bør ske inden udgangen af 1966.

§ 7. Klage over lejevurderingsrådets ansættelse kan af såvel ejer som lejer indbringes for skyldrådet i vedkommende skyldkreds, jfr. § 24 i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Klagefristen er 4 uger fra sidste fremlæggelsesdag for den vurderingsfortegnelse, hvori ansættelsen er opført.

Stk. 2. Et medlem af skyldrådet kan ikke deltage i skyldrådets behandling af afgørelser, der er truffet af lejevurderingsråd, hvori han har sæde.

Stk. 3. Inden skyldrådet træffer sin afgørelse, skal den anden part i lejeforholdet have adgang til at udtale sig.

Stk. 4. Klageren afkræves et gebyr på 25 kr. for sagens behandling. Gebyret, der tilfalder kommunen, tilbagebetales dog, der-

som skyldrådet giver klageren medhold helt eller delvist.

Stk. 5. Skyldrådets afgørelser efter denne lov kan indbringes for boligretten.

§ 8. Det påhviler kommunalbestyrelsen at stille de fornødne lokaler og den nødvendige medhjælp til rådighed for lejevurderingsrådet. Kommunen afholder de med rådets virksomhed forbundne udgifter, herunder til kontorhold m. v., og formandens og medlemmernes udlæg i anledning af hvervet. Vederlag til formanden og medlemmerne for deres virksomhed fastsættes af kommunalbestyrelsen under hensyn til antallet af vurderinger og det dermed forbundne arbejde.

Stk. 2. For afholdelsen af de i stk. 1 nævnte udgifter yder staten en godtgørelse til kommunen på 15 kr. for hver selvstændigt vurderet lejlighed eller forretningslokale.

§ 9. Loven træder i kraft straks.

§ 10. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget.

Nærværende lovforslag tager sigte på at tilvejebringe grundlaget for gennemførelse af den normalisering af huslejen i den ældre boligmasse, der i henhold til de boligpolitiske aftaler af 18. januar 1966 mellem Socialdemokratiet, Venstre, Det konservative Folkeparti og Det radikale Venstre forudsættes iværksat over en periode fra 1. april 1967. Forslaget indeholder regler om foretagelse af en vurdering med henblik på en ansættelse af den rimelige, reelle lejeværdi for udlejede lejligheder og lokaler.

Efter lovforslaget skal der i alle kommuner, hvor lejelovens begrænsninger i adgangen til at gennemføre lejeforhøjelser (det såkaldte huslejestop) gælder, foretages en vurdering af lejligheder og lokaler, der er taget i brug før 1. januar 1963, og som omfattes af huslejestoppet eller af bestemmelserne om sociale boligforetagender.

Det er ved forslaget forudsat, at der ved ændringer i lov om leje åbnes adgang for private udlejere til at forhøje huslejen med forskellen mellem den gældende leje og den konstaterede lejeværdi over en 8-årig periode fra 1. april 1967 med

$\frac{1}{8}$ hvert år, dog således at den årlige forhøjelse i beboelseslejemål ikke kan overstige 600 kr. Af forhøjelsen forudsættes $\frac{1}{4}$ at blive bundet til vedligeholdelse og halvdelen i et låneinstitut i en årrække, fortrinsvis i tredjeprioritetsobligationer. For det sociale byggeris vedkommende forudsættes ved ændring i lov om boligbyggeri fastsat, at 70 pct. af forskellen over den nævnte 8-årige periode opkræves til anbringelse i en landsbyggefond, hvor beløbet anvendes til at styrke de sociale boligforetagenders selvfinansiering og i forbindelse hermed at give mulighed for gennemførelse af nybyggeri til en lavere leje. Resten af forskellen mellem faktisk leje og vurderet lejeværdi i socialt byggeri reserveres til dækning af stigninger i ejendommenes driftsudgifter.

For at undgå, at normaliseringen skal medføre uheldige sociale følger for lejere med lave indtægter, forudsættes gennemført en boligsikringsordning.

Lovforslaget må ses i sammenhæng med det allerede fremsatte forslag til lov om ændring i lov om boligbyggeri, hvorefter der søges gennemført en rentesikring i det sociale nybyggeri med henblik på at sikre, at lejeniveauet i dette byggeri fast-

lægges på grundlag af en effektiv forrentning af ejendommens prioriteter på 6,5 pct. p. a.

Dette lovforslag tilligemed andre bestræbelser for at nedsætte den almindelige lånerente, herunder ikke mindst den øgede opsparing, som vil fremkomme ved den forannævnte binding af lejeforhøjelser og oparbejdelse af en landsbyggefond for det sociale byggeri, skulle kunne skabe forudsætninger for et lavere renteniveau i nybyggeriet end det nuværende.

Den rimelige, reelle lejeværdi, der skal ansættes ved den foreslåede vurdering, må derfor ikke tage sit udgangspunkt i lejeniveauet for nye lejligheder, hvis leje er fastsat under hensyn til det renteniveau, der gælder i øjeblikket. På baggrund af de foreslåede og påtænkte foranstaltninger skønnes det rimeligt som udgangspunkt ved vurderingen at regne med et sådant lejeniveau i nyt byggeri, som ville være gældende, hvis byggeriet var finansieret med lån til en gennemsnitlig effektiv forrentning på 6,5 pct. p. a.

Ved vurderingen må der endvidere tages hensyn til de ændringer i byggeriets omkostningsforhold, der må forventes at følge af foranstaltninger med henblik på at begrænse grundudgifterne gennem et øget udbud af byggemodne grunde og i øvrigt som følge af øget konkurrence i byggeriet, bl. a. ved den stedfundne ophævelse af byggereguleringen og ved indførelse af friere licitationsregler.

Herudover må der i vidt omfang tages hensyn til den lokale prisdannelse ved fastsættelse af den værdi, der skønnes rimelig for ældre udlejningslokaler.

Udgangspunktet for vurderingen foreslås på denne baggrund fastlagt som det lokale niveau for gode lejligheder med sædvanlige, moderne bekvemmeligheder i nye ejendomme, der er taget i brug i årene 1963-66, og som er opført til den efter forholdene billigst mulige pris. Ved fastlæggelse af dette lejeniveau tages der endvidere hensyn til forannevnte synspunkter vedrørende renteniveau og omkostningsforholdene. Der skulle herefter f. eks. i hovedstadsområdet som retningsgivende lejeniveau i nyt byggeri kunne regnes med en leje pr. m² bruttoetageareal på 70-75 kr., medens det tilsvarende niveau i andre byområder skønnes at ligge fra 5 til 25 kr. lavere efter de stedlige forhold.

Ligesom det gældende lejeniveau i kommunen således kun kan anvendes som udgangspunkt for vurderingen med de nævnte modifikationer, må der ved vurderingen af ældre lejligheder ses bort fra, at bolig mangelen har medført, at efterspørgslen er større end udbuddet, og at denne omstændighed

bevirker, at lejere er villige til at betale mere for en lejlighed, end tilfældet ville være, hvis der var et tilstrækkeligt udbud af lejligheder af den pågældende art. Vurderingen tager sigte på at ansætte en sådan rimelig leje for den enkelte lejlighed og det enkelte forretningslokale, som det skønnes, at lejligheden eller lokalet ville kunne udlejes til under normale forhold, hvor der er rimelig balance mellem udbud og efterspørgsel efter lejligheder og lokaler af den pågældende art. Vurderingen har således til formål at ansætte lejeværdien i en situation, hvor der er en vis ledighed, således at lejlighedssøgende har frit valg mellem en række forskellige boligtyper. Under hensyn til den stedfundne udvikling — bl. a. for så vidt angår de bolig søgendes ønsker om en passende boligstandard — må det derfor forudses, at der i et sådant boligmarked vil være en mere begrænset efterspørgsel efter lejligheder og lokaler af ringe kvalitet eller med beskeden udstyr end efter mere tidssvarende husrum. Der tænkes i denne forbindelse eksempelvis på dårligt indrettede gamle lejligheder, lejligheder uden indlagt lys og vand, lejligheder uden eget w.c. eller med dårlige opvarmningsforhold, mørke baggårdslejligheder eller lejligheder, som er utilstrækkeligt isolerede mod fugt og kulde. Som udgangspunkt skulle der normalt kunne regnes med, at den rimelige, reelle lejeværdi for sådanne ringe boliger ikke overstiger den leje, der allerede betales, og at der således ikke som led i en normalisering af lejemarkedet er grundlag for lejeforhøjelser i lejligheder af denne karakter.

Dårlige og utidssvarende lejligheder findes først og fremmest i ejendomme fra før 1900, og efter forslaget skal lejligheder og lokaler i sådanne ældre ejendomme derfor kun vurderes, dersom ejeren ønsker gennemført en lejeforhøjelse, og en sådan vil der som nævnt i almindelighed kun blive tale om, hvis ejendommen har en standard, som indebærer, at dens lejeværdi er højere end den gældende leje.

I lovforslaget angives en række kriterier, der i tilknytning til det anførte udgangspunkt for vurderingen må tages i betragtning ved ansættelsen af lejeværdien, såsom lejlighedens størrelse, alder, beliggenhed, kvalitet, udstyr og indretning. Med hvilken vægt de enkelte af disse faktorer bør indgå i vurderingen af den enkelte lejlighed må afhænge af forholdene, men vurderingen bør indeholde hensyntagen til dem alle i forening.

Lejlighedens størrelse vil selv sagt være af væsentlig betydning ved vurderingen, men der kan i så henseende ikke alene lægges vægt på værelsesantal eller etageareal. En u hensigtsmæssig indretning kan

f. eks. i høj grad påvirke lejeværdien af en stor og veludstyret lejlighed.

Beliggenheden i bestemte byområder af beboelseslejligheder vil vel i almindelighed kun være af særlig betydning, hvis der er væsentlig forskel i omgivelser, udsigt, adgang til offentlige trafikmidler o. s. v. Hertil kommer, at der i ældre kvarterer ofte vil være forskel på lejligheders størrelse, kvalitet og udstyr fra kvarter til kvarter, og beliggenheden får derved indirekte betydning for niveauet. Det må tillægges betydelig vægt, om lejligheden er beliggende i kælderetage, i korridorejendomme eller i bag- og sidehuse, ligesom dens orientering i forhold til verdenshjørner, lys og luft må tages i betragtning.

Ejendommens *alder* har i sig selv en vis betydning for lejlighedernes værdi. Ejendommene forringes normalt ved slid og ælde, selv om der foretages normal vedligeholdelse. De boligsejendes krav til boliger ændres i tidens løb. Nye lejligheder vil normalt alt andet lige være mere eftertragtede end ældre. Dette gælder i almindelighed, selv om de ældre lejligheder er undergået moderniseringer og derigennem er gjort mere tidssvarende. Der vil endvidere ofte være en sådan sammenhæng mellem lejlighedens alder, udstyr og indretning, at ældre lejligheders værdi som følge heraf er lavere end nyere lejligheders. Ældre lejligheder vil dog ofte have en bedre beliggenhed end nye lejligheder, jfr. foran.

Afgørende for lejlighedens *kvalitet*, der også er et betydningsfuldt moment i bedømmelsen af en lejligheds værdi, er navnlig de ved opførelsen anvendte materialer og bygningsdele og den håndværksmæssige udførelse. Herudover må tillige tages i betragtning andre forhold, der er af betydning for lejlighedens brugsværdi, f. eks. god eller dårlig isolering mod fugt, kulde og træk, herunder dobbelte vinduer o. s. v.

Udstyret har i almindelighed væsentlig betydning for lejeværdien. Dette gælder navnlig lejlighedens opvarmnings- og badeforhold, fællesindretninger i ejendommen til supplerig af lejlighederne o. s. v., medens andre udstyrsgenstande, såsom el-komfur, køleskab, fælles antenneanlæg og nedstyrtningsskakt, er af lidt mere underordnet betydning. Af særlig betydning for en lejligheds værdi er, om den er forsynet med elementære installationer, såsom indlagt vand, afløb for spildevand, elektricitet eller eget w. c. i lejligheden.

Lejlighedens og ejendommens *almindelige tilstand* må også tages i betragtning ved vurderingen, men der bør i almindelighed ikke tages hensyn til en ringe vedligeholdelsesstandard, som må påregnes rettet op i forbindelse med normaliseringen af lejen.

Baggrunden for gennemførelse af lejeforhøjelser i den ældre boligmasse er bl. a. at skabe forudsætninger for øget vedligeholdelse, herunder til genopretning af forsømte ejendomme. Der vil derfor blive stillet forslag om sådanne ændringer i lov om leje, at en større andel af lejen skal afsættes til vedligeholdelsesformål, ligesom der vil blive søgt tillagt huslejenævnene øgede muligheder for at sikre, at påkrævede vedligeholdelsesarbejder bliver bragt til udførelse i takt med gennemførelsen af de lejeforhøjelser, der giver økonomisk mulighed herfor.

Ved vurderingen må hensyn tages til de mellem parterne i lejeforholdet aftalte *lejevilkår*. Af betydning er i denne forbindelse navnlig, hvem pligten til at vedligeholde lejligheden påhviler. I ældre ejendomme er der, hvor udlejer har vedligeholdelsespligten, pligt til at afsætte 10 pct. af lejen til hvidtning, maling og tapetsering af lejlighederne. Har lejer overtaget den indvendige vedligeholdelse, vil den vurderede lejeværdi i almindelighed skulle nedsættes med 10 pct. og med et noget større fradrag, hvor lejer har overtaget pligten til tillige at vedligeholde ejendommen. Af andre forhold af betydning for lejeværdiansættelsen kan nævnes størrelsen af forudbetalt leje, depositum og indskud m. v.

Hvad angår *eventuelle af lejerens bekostede forbedringer* af det lejede, som har forøget dets brugsværdi, indeholder lovforslaget en bestemmelse om, at sådanne forbedringer ikke må indgå i værdiansættelsen. Lejligheden skal således vurderes, som om sådanne forbedringer ikke var udført, og man undgår herved, at lejer skal betale lejeforhøjelse som følge af forbedringer, han selv har betalt. Fra flytter lejer uden at fjerne forbedringerne, vil udlejer med huslejenævnets godkendelse kunne opnå lejeforhøjelse hos den nye lejer i forhold til den øgede brugsværdi efter samme regler, som hvis forbedringerne var foretaget af udlejer. Det forudsættes herved, at huslejenævnet kun godkender en sådan forhøjelse, at den samlede leje efter normaliseringens afslutning kan anses for rimelig for den således forbedrede lejlighed.

Ved vurdering af hus eller husrum, der helt eller delvis anvendes til andet end beboelse, f. eks. erhvervsdrift, skal ansættelse af lejeværdien efter forslaget tage sit udgangspunkt i, hvilken leje der må antages at ville gælde for lejligheden eller lokalerne i forhold til lejeniveauet for gode, nye husrum af den pågældende art med samme beliggenhed på et marked, hvor der var rimelig balance mellem udbud og efterspørgsel efter lejligheder og lokaler af den pågældende art. Ved vurderingen må en række af de foran anførte synspunkter lægges

til grund, men for disse lejemaal vedkommende vil lejeværdien i langt højere grad, end tilfældet er ved beboelseslejemål, afhænge af beliggenheden og lokalernes anvendelse og kvalitet. Også lejevilkårene spiller en betydelig rolle, herunder ikke mindst, om der er afståelsesret og kontraktlig uopsigelig. For lejere, der har betalt goodwill ved lejemalets overtagelse, indeholder lovforslaget en regel om, at der ved værdiansættelsen skal tages passende hensyn hertil. Betaling af goodwill i forbindelse med overtagelser, der ligger mere end 5 år forud for vurderingen, vil der som regel ikke være grundlag for at tage i betragtning, og værdiansættelsen forudsættes i øvrigt kun at tage hensyn til afståelssummer i det omfang, lejen må antages at have påvirket disses størrelse.

Det forudsættes ved reglerne om lejeforhøjelser fastsat, at der ikke i normaliseringsperioden ved siden af lejeforhøjelser til udligning af forskel mellem gældende leje og vurderet lejeværdi kan gennemføres lejeforhøjelser, f. eks. ved frivillig overenskomst eller i kraft af pristalsklausuler, medmindre der er tale om forhøjelser, der modsvarer udvidet brugsret, øget brugsværdi, forhøjede skatter el. lign. Endvidere forudsættes bibeholdt bestemmelsen om, at lejeforhøjelser kun kan gennemføres ved et herpå sigtende forbehold i lejemaal, hvor der er aftalt uopsigelig.

Uden for de kommuner, hvor huslejestoppet gælder, skal vurdering ikke foretages, men der vil blive foreslået lejelovsændring med henblik på at åbne mulighed for private udlejere til i kommuner hvoropsigelsesforbudet gælder at gennemføre lejeforhøjelser i bestående lejemaal under boligrettens kontrol, ligesom der vil blive foreslået regler, hvorefter almenyttigt byggeri i sådanne kommuner yder bidrag til det almenyttige byggeris landsbyggefond.

Vedrørende nærværende lovforslag henvises i øvrigt til forslagets tekst og til nedenstående bemærkninger til dets enkelte bestemmelser.

Til § 1.

Afgrænsning af det geografiske område af landet, hvori vurdering skal finde sted, følger af lovforslagets formål, som er at skabe grundlag for en gradvis regulering af huslejen i de områder af landet, hvor reglerne om begrænsninger i adgangen til lejeforhøjelser (det såkaldte huslejestop) er gældende.

Disse regler gælder efter lejeloven i bymæssige områder med mere end 9.000 indbyggere, medmindre kommunalbestyrelserne har besluttet at ophæve reglerne. Endvidere kan kommunalbestyrelserne i kommuner (byområder) med færre end

9.000 indbyggere sætte reglerne i kraft i kommunen. Reglerne gælder for tiden i ca. 250 kommuner.

Af hensyn til den korte tidsfrist for vurderingsarbejdet vil det ofte være nødvendigt at have mere end ét vurderingsråd, men antallet heraf må foruden af antal lejemaal afhænge af, hvor ensartet udlejningsmassen er i den enkelte kommune. Det foreslås derfor at overlade til kommunalbestyrelsen ud fra sit lokalkendskab til forholdene at fastsætte antallet af lejevurderingsråd og disses afgrænsning.

Til § 2.

I overensstemmelse med de boligpolitiske aftaler af 18. januar 1966, jfr. de indledende bemærkninger, foreslås det, at det enkelte lejevurderingsråd sammensættes af repræsentanter for kommunen, ejerne og lejerne.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen vælger formand og de øvrige medlemmer, således at de interesserede organisationer får adgang til inden for en af kommunalbestyrelsen fastsat frist at bringe kandidater i forslag. Efter forslaget er kommunalbestyrelsen således ikke bundet til at udnævne personer, der er bragt i forslag af en organisation.

For at sikre den bedst mulige uvildige sagkundskab repræsenteret ved vurderingerne foreslås det, at formanden skal have kendskab til vurdering af fast ejendom, og at han ikke må have særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer, f. eks. som bestyrelsesmedlem eller funktionær. Det vil sikkert ofte være hensigtsmæssigt at udnævne vurderingsformænd til formænd for lejevurderingsrådene. For at koordinere arbejdet i kommuner med flere råd foreslås det — foruden den i § 5, stk. 2, nævnte pligt til at samarbejde — at en formand kan være formand for flere lejevurderingsråd.

Efter de boligpolitiske aftaler skal der udpeges et særligt medlem til at deltage i vurdering af lejligheder og lokaler, der anvendes til andet end beboelse. Af praktiske grunde foreslås det henlagt til formanden at afgøre, hvornår lejerrepræsentanten skal erstattes af dette medlem.

Bestemmelsen i stk. 9 overfører reglerne fra lov om vurdering af landets faste ejendomme, hvorefter en person, der er fyldt 60 år, kan nægte at lade sig vælge, og hvorefter ingen kan deltage i vurdering af egen ejendom eller af ejendom, der tilhører nære slægtninge.

Til § 3.

Vedrørende de almindelige principper for vurderingen henvises til de indledende bemærkninger.

Til § 4.

Bestemmelsen vedrører tilvejebringelse af grundlaget for lejevurderingsrådenes ansættelser.

Det foreslås her pålagt udlejerne at udfærdige en skematisk fortegnelse over lejligheder og lokaler for hver ejendom, hvor vurdering skal finde sted. For at sikre, at vurderingsarbejdet kommer til at foregå på et så ensartet grundlag som muligt, foreslås det fastsat, at fortegnelserne skal udarbejdes ved anvendelse af et af boligministeren udfærdiget oplysningskema. Skemaet forudsættes at forlange oplysning om ejendommens opførelsesår, ejendomsværdi, grundværdi og beliggenhed. Det skal endvidere indeholde oplysning om hver enkelt lejligheds beliggenhed i ejendommen, nuværende årlige leje, værelsesantal, bruttoetageareal i m² hvor oplysning herom findes, opvarmningsforhold, toilet- og badeforhold og øvrige forhold, der er af betydning for vurderingen, herunder om vedligeholdelsen af det lejede påhviler lejer. For hus eller husrum, der helt eller delvis anvendes til andet end beboelse, må skemaet tillige oplyse om det lejedes benyttelse, og om lejereren har afståelsesret. Herudover skal ejeren som vejledning for lejevurderingsrådet på skemaet angive, hvilken lejeværdi han anser for rimelig for det pågældende lejemål.

Det foreslås endvidere, at også lejerne pålægges at udfylde skemaer. Disse skal bl. a. indeholde oplysning om eventuelle væsentlige forbedringer af det lejede, som lejeren har foretaget på egen bekostning. Også lejereren vil på skemaet kunne angive, hvilken lejeværdi han anser for rimelig for sit lejemål.

For at vurderingen kan gennemføres så hurtigt, at lejeforhøjelser i overensstemmelse med forliget kan træde i kraft 1. april 1967, er det nødvendigt, at der fastsættes ret korte frister for skemaernes afgivelse.

Det er tanken at lade kommunalbestyrelserne udlevere skemaer til udlejerne. Disse leverer lejerne i hver af deres ejendomme de skemaer, som lejerne skal udfylde med pligt til at tilbagelevere skemaet inden 10 dage efter modtagelsen. Tilbageleverer lejerne ikke skemaet behørigt inden fristens udløb, kan lejevurderingsrådet lægge udlejernes oplysninger til grund ved vurderingen.

Den omstændighed, at en udlejer ikke tilbage-sender skemaerne for ejendommen inden for den herfor fastsatte frist, der kan forlænges af lejevurderingsrådet, kan efter forslaget medføre, at

hans ejendom bliver vurderet sidst og følgelig så sent, at lejeforhøjelse ikke kan varsles så betids, at den kan gennemføres med virkning fra 1. april 1967, jfr. forslagens § 6, stk. 3.

I bestemmelsen foreslås der endvidere givet lejevurderingsrådet adgang til besigtigelse.

Til § 5.

Bestemmelsen om afstemningsregler og om indbyrdes samarbejde mellem flere lejevurderingsråd i samme kommune svarer til lejelovens bestemmelser om huslejenævne.

Til § 6.

Bestemmelsen angiver regler for afslutning af vurderingsarbejdet med meddelelse til parterne og offentlig fremlæggelse og svarer med enkelte ændringer til de gældende regler herom i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Til § 7.

Det foreslås, at både ejer og lejer kan indbringe værdiansættelsen for skyldrådet inden for en klagefrist af 4 uger, og at skyldrådets afgørelser kan indbringes for boligretten.

For at undgå utilstrækkeligt underbyggede klager foreslås det, at der skal erlægges et gebyr på 25 kr. for hvert lejemål, der omfattes af klagen. Er klagen ugrundet, tilfalder gebyret kommunen.

Til § 8.

Det foreslås overladt til kommunalbestyrelsen at administrere gennemførelse af vurderingen og at udbetale de udgifter, der medgår hertil. Dog foreslås det, at staten — ud over udgifterne til skemaer m. v. — refunderer 15 kr. for hvert vurderet lejemål. Statens udgifter herved skønnes at ville andrage ca. 9 mill. kr.

Til § 9.

Af hensyn til vurderingsarbejdets hurtige påbegyndelse er det nødvendigt at lade loven træde i kraft på det tidligst mulige tidspunkt.

Til § 10.

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, der ikke er omfattet af lejelovens huslejestop.