

## Forslag

til

### Lov om lejevurdering.

(Vedtaget af folketinget ved 3. behandling den 27. maj 1966.\*)

**§ 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 indbyggerantal 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 af de i stk. 3-5 nævnte medlemmer og dissers suppleanter 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, 5. punktum, 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 fremsætter begæring herom inden udgangen af december måned 1966.

*Stk. 2.* Vurderingen skal tage sigte på ansættelse af en årlig lejesum, der svarer

Boligmin. 1. k. j. nr. 9-11-1966.

\*) Se FT: 4741, 4956, 5467, 5804; A. 2269; B. 1021, 1117. Lov nr. 192 af 3. juni 1966.

33 Vedtagne lovforslag m. m. (undt. finans- og tillægsbev.lovforslag).

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, medmindre denne skønnes for høj.

*Stk. 4.* Lejeværdien for hus eller husrum, der helt eller delvis 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. En i forbindelse med lejemålet oparbejdet goodwill må ikke indgå i ansættelsen af lejeværdien.

*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 lejeren, 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 lejeren senest samtidig med vurderingsfortegnelsens fremlæggelse.

**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 udlejerens inden udløbet af den i § 4, stk. 1, fastsatte frist, bør ske inden udgangen af 1966.

**§ 7.** Kommunalbestyrelsen nedsætter et vurderingsankenævn, hvis sekretariatsforretninger varetages af huslejenævnet. I Københavns kommune kan der efter borgerrepræsentationens bestemmelse nedsættes flere vurderingsankenævne. For 2 eller flere kommuner kan der nedsættes et fælles vurderingsankenævn, dersom kommunalbestyrelserne 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.

**§ 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 lejeforholdet 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 sam-

me 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.

**§ 9.** Finder vurderingsankenævnet på 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.

**§ 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 lejeforholdet 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.

**§ 11.** Det påhviler kommunalbestyrelsen at stille de fornødne lokaler og den nødvendige medhjælp til rådighed for leje-

vurderingsrådet og vurderingsankenævnet. Kommunen afholder de med rådets og nævnets 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.

§ 12. Loven træder i kraft straks.

§ 13. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Jul. Bomholt.

/ Nathalie Lind.