

Lovforslag nr. L 222. Fremsat den 24. marts 1987 af Thoft (SF), Lenger (SF), Ruth Olsen (SF) og Ebba Strange (SF)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og lov om skattemyndighedernes organisation og om klageadgang m.m. (skattestyrelsesloven)

(Klageret for lejere)

§ 1

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 437 af 14. august 1984, foretages følgende ændring:

I § 42 ophæves *stk. 1*, og i stedet indsættes:

»Klager over vurderingsrådenes ansættelser og fordelinger samt over vurderingsrådenes afgørelser om ejendommenes benyttelse indgives til skyldrådet. Resultatet af de årlige reguleringer af ansættelserne og fordelingerne, der foretages i medfør af § 2 A, kan ikke påklages.

Stk. 2. Klage kan indgives af ejendommens ejer. En ejer kan også påklage ansættelsen m.v. af andres ejendom, når ejeren har en retlig og økonomisk interesse heri. I de i § 8, stk. 3, 3. pkt., omhandlede tilfælde kan hver af parterne i salget påklage ansættelsen m.v.

Stk. 3. Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, kan klage indgives af mindst halvdelen af lejerne. Klage kan endvidere indgives af beboerrepræsentanter eller en talsmand, der er valgt efter reglerne i kapitel XI i lov om leje.«

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 4-6.

§ 2

I lov om skattemyndighedernes organisation og om klageadgang m.m. (skattestyrelsesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 573 af 14. november 1984, foretages følgende ændring:

§ 26 affattes således:

»§ 26. Klager over de af skyldrådene og ligningsrådet foretagne vurderinger m.v. kan indgives af ejendommens ejer. En ejer kan også påklage ansættelsen m.v. af andres ejendom, når ejeren har en retlig og økonomisk interesse heri. I de i § 8, stk. 3, 3. pkt., i lov om vurdering af landets faste ejendomme omhandlede tilfælde kan hver af parterne i salget påklage ansættelsen m.v.

Stk. 2. Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, kan klage endvidere indgives af mindst halvdelen af lejerne. Klage kan endvidere indgives af beboerrepræsentanter eller en talsmand, der er valgt efter reglerne i kapitel XI i lov om leje.«

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. Lejere, beboerrepræsentanter og talsmænd kan uden hensyn til de i øvrigt fastsatte klagefrister klage over ansættelser m.v. ved 18. alm. vurdering pr. 1. januar 1986 indtil 8 uger efter lovens ikrafttræden.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Hensigten med lovforslaget er at give lejere adgang til at klage over ejendomsvurderingerne.

Ejendomsskatterne indgår direkte i beregningen af den omkostningsbestemte leje. Lejeloven giver endvidere ejeren adgang til med omgående virkning at overvælte enhver stigning i ejendomsskatterne på lejerne. Lejerne har således en meget væsentlig interesse i ejendommens vurdering.

Ejere af udlejningsejendomme har derimod ingen større interesse i ansættelsen af grundværdien. Ejeren skal i realiteten ikke betale ejendomsskat. Ejeren har derfor ingen konkret interesse i at påklage en eventuelt forkert ansat grundværdi.

På denne baggrund finder forslagsstillerne det helt urimeligt, at lejerne ikke efter gældende lovgivning har mulighed for at klage over vurderingen. Det foreslås derfor, at vurderingsloven ændres således, at også lejerne i en udlejningsejendom får ret til at klage over vurderingen.

Efter lovforslaget skal klage kunne indgives af mindst halvdelen af ejendommens lejere. I ejendomme, hvor der efter lejelovens regler er valgt beboerrepræsentanter, skal klage endvidere kunne indgives af beboerrepræsentanterne. En enkelt lejer i en større udlejningsejendom vil ikke kunne indgive klage efter lovforslaget.

Den aktuelle baggrund for fremsættelsen af lovforslaget er de meget betydelige stigninger i grundværdierne for udlejningsejendomme ved 18. alm. vurdering pr. 1. januar 1986.

Stigningen i grundværdierne – og dermed stigningen i ejendomsskatterne – har ved 18. alm. vurdering i de fleste tilfælde været langt større for udlejningsejendomme end for enfamiliehuse og rækkehuse.

Det er derfor væsentligt, at lejerne nu får mulighed for at forlange, at rigtigheden af de foretagne vurderinger efterprøves af skyldrådene og Landskatteretten.

Ejere af ejerboliger har mulighed for ved klage at indbringe vurderingerne for klagemyndigheder-

ne. Det er på tide, at lejerne får samme rettigheder.

Formålet med ejendomsskatterne er ikke mindst at inddrage en del af de samfundsskabte stigninger i priserne på fast ejendom til samfundet. Lejerne har ingen gavn af stigningen i ejendomspriserne. Fordelene ved prisstigningerne tilfalder alene udlejerne.

Det bemærkes, at Socialistisk Folkeparti tidligere har fremsat lovforslag om indførelse af klageret for lejere. Forslaget blev fremsat den 25. januar 1983, men blev ikke vedtaget, jf. Folketingstidende 1982–83, forhandlingerne sp. 4656, 6464, 10126 og 10442 samt tillæg A sp. 2071 og tillæg B sp. 1255.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Den gældende § 42, stk. 1, indeholder regler om a) hvilke afgørelser der kan påklages, b) til hvilken myndighed klage skal indgives samt c) hvem der er klageberettigede. Efter lovforslaget foretages der en opdeling af gældende lovs § 42, stk. 1, i 3 stykker.

I stk. 1 angives de afgørelser, der kan påklages, samt klagemyndigheden. I stk. 2 angives de klageberettigede ejere. Der er heri ingen ændringer i forhold til gældende bestemmelser.

Bestemmelserne i stk. 3, der omhandler lejernes muligheder for at indgive klage, er nye. Det foreslås, at klage skal kunne indgives af mindst halvdelen af ejendommens lejere. I en ejendom med højst to lejemål vil klage således kunne indgives af en enkelt lejer.

I ejendomme, hvor der kan vælges beboerrepræsentanter efter lejelovens kapitel XI, vil det være naturligt, at klage indgives af beboerrepræsentanterne. Lejeloven giver mulighed for at vælge beboerrepræsentanter i ejendomme med mindst 6 beboelseslejemål. Da der ikke er valgt beboerrepræsentanter i alle ejendomme, hvor dette er muligt, og da valg af beboerrepræsentanter kan tage nogen tid, findes det for at undgå problemer med overholdelse af klagefrister rimeligt, at klage også i

disse ejendomme kan indgives af mindst halvdelen af lejerne.

I ejendomme med 3-5 beboelseslejemål kan beboerne vælge en talsmand til at repræsentere lejeren over for udlejer. Efter lovforslaget skal talsmanden kunne indgive klage.

En forpagter af en landbrugsejendom vil kunne indgive klage efter reglerne for lejere. Den gældende bestemmelse om, at vurderinger, der er foretaget efter begæring af en anden end ejeren, er udeladt som overflødig. De få tilfælde, der kan tænkes, vil være dækket ind af de øvrige bestemmelser om klageberettigede.

Til § 2

Den foreslåede bestemmelse om klageret til Landsskatteretten svarer til bestemmelsen om klageret til skyldrådene.

Til § 3

Forslagsstillerne finder det væsentligt, at lejerne får mulighed for at klage over ansættelserne ved 18. alm. vurdering. Den i vurderingsloven fastsatte frist for indgivelse af klage over 18. alm. vurdering var 15. oktober 1986.

Det foreslås derfor som en overgangsbestemmelse, at lejerne i en periode på 8 uger efter lovens ikrafttræden får mulighed for at indgive klage over denne vurdering.

Uddrag af vurderingsloven og skattestyrelsesloven

Vurderingslovens § 8, stk. 3, 3. pkt.

Er der ved frivillig overdragelse mod vederlag sket salg af et areal, der opfylder betingelserne for at kunne vurderes selvstændigt, kan såvel sælgeren som køberen, når erhvervedokumentet er udstedt, forlange det pågældende areal særskilt vurderet, medmindre arealet er blevet sammenlagt med andet køberen tilhørende areal og de sammenlagte arealer skal samvurderes i medfør af bestemmelserne i stk. 1 og 4.

Vurderingslovens § 42, stk. 1

Klager over vurderingsrådenes ansættelser samt over vurderingsrådets afgørelser og fordelinger i medfør af § 33 og § 33 A indgives af ejerne til skyldrådet. De reguleringsfaktorer, som er fastsat af ligningsrådet i medfør af § 2 A, kan ikke påklages. Er vurderingen foretaget efter begæring af en anden end ejeren, kan klage desuden indgives af den, der har begæret vurderingen; i de i § 8, stk. 3, 3. punktum, omhandlede tilfælde kan hver af parterne i salget påklage ansættelsen m.v. En ejer kan også påklage ansættelsen m.v. af andres ejendom, når ejeren har en retlig og økonomisk interesse heri. Ansættelsen m.v.

af en ejendom kan endvidere påklages af den bruger, der ifølge lov eller kontrakt er forpligtet til at udrede skatterne af ejendommen.

Vurderingslovens § 44, stk. 1

Er en ansættelse m.v. påklaget af en anden end ejendommens ejer, må skyldrådet ikke ændre ansættelsen m.v., forinden der er givet ejeren lejlighed til at udtale sig; i de i § 8, stk. 3, 3. punktum, omhandlede tilfælde skal der gives hver af parterne i salget lejlighed til at udtale sig. Er en fordeling påklaget, skal der gives de øvrige i fordelingen interesserede lejlighed til at udtale sig, forinden ændring af fordelingen finder sted.

Skattestyrelseslovens § 26

§ 26. Påanke af skyldrådenes og ligningsrådets vurderinger af fast ejendom kan foretages af ejerne, der er berettigede til at påklage ansættelsen af såvel deres egen som af andres ejendom. Brugere kan påklage ansættelsen af den ejendom, de har i brug, når de kontraktligt er forpligtet til at udrede skatterne af ejendommen.

