

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 afståelsessummer 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.