

[Boligministeren.]

tager de almindelige ejendomsvurderinger. Af de øvrige medlemmer af rådet skal det ene være en ejerrepræsentant og det andet en lejerrepræsentant. Ved vurdering af erhvervslejemål skal lejerrepræsentanten erstattes af en repræsentant, der er kendt med forholdene vedrørende erhvervslokaler, og ved vurdering af lejligheder og lokaler i socialt byggeri skal ejerrepræsentanten efter forslaget erstattes af en repræsentant for det sociale byggeri.

De interesserede grundejer- og lejerforeninger og erhvervsorganisationer i kommunen skal efter lovforslaget have adgang til at bringe medlemmer i forslag, men valget foretages af kommunalbestyrelsen, og kommunalbestyrelsen er ikke pligtig at vælge medlemmerne blandt de indstillede.

Alle lejligheder og erhvervslokaler i udlejningsejendomme skal vurderes, når de er beliggende i kommuner, hvor huslejestoppet gælder og de er taget i brug før 1. januar 1963. Er ejendommen opført før 1900, skal vurdering dog kun ske, hvis ejeren fremsætter anmodning herom med henblik på at få gennemført en lejeforhøjelse.

Vurderingen skal tage sigte på ansættelse af en sådan årlig lejesum, som må antages at svare til lejlighedens eller lokalets rimelige, reelle lejeværdi. Vurderingen skal imidlertid ikke ske ud fra forholdene på lejemarkedet i dag, hvor situationen bl. a. er påvirket af den høje rente og mangelen på boliger og lokaler. Det er derfor i lovforslaget foreslået, at vurderingen af beboelseslejligheder skal tage sit udgangspunkt i lejlighedens værdi i forhold til det omkostningsbestemte lejeniveau, som ville gælde i kommunen for gode lejligheder med moderne bekvemmeligheder i ejendomme opført i årene 1963-66 under den forudsætning, at byggeriet var finansieret med lån til en gennemsnitlig effektiv forrentning på 6,5 pct. p. a. Ved fastlæggelsen af dette udgangspunkt må endvidere tages hensyn til de ændringer i lejeniveauet, som må forventes at følge af de bestræbelser, der udfoldes med henblik på at begrænse grundudgifterne gennem et øget udbud af byggeudmodne grunde, ligesom det må tages i betragtning, hvad den øgede konkurrence i byggeriet kan medføre af billiggørelse.

Jeg tænker i denne forbindelse på de virkninger, der i denne henseende gerne skulle blive følgen af den stedfundne ophævelse af byggereguleringen og indførelse af friere licitationsregler.

Ud fra disse synspunkter skulle der som grundlag for vurderingerne i hovedstadsområdet kunne regnes med et retningsgivende lejeniveau i nyt byggeri svarende til 70-75 kr. pr. m² bruttoetageareal. Uden for hovedstadsområdet ligger niveauet på grund af lavere grundudgifter og visse steder også lavere byggeomkostninger en del lavere, således at niveauet i byområderne uden for hovedstadsområdet må antages at ligge mellem 5 og 25 kr. lavere pr. m², alt efter de lokale forhold.

Når det lokale udgangspunkt for vurderingen således er fastlagt, skal vurderingsrådet ansætte lejen for den enkelte lejlighed 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 med rimelig balance mellem udbud og efterspørgsel efter de forskellige kategorier af lejligheder i kommunen. Vurderingen har således til formål at ansætte lejeværdien i en situation, hvor der er en sådan ledighed, at lejlighedsøgende har frit valg mellem boliger af forskellige typer i såvel nyt som ældre byggeri. Den stedfundne udvikling, herunder den øgede velstand, har utvivlsomt påvirket de boligsøgendes ønsker om en passende boligstandard, og det må derfor forudses, at der under en tilstand, hvor der findes et tilstrækkeligt udbud på boligmarkedet, vil være en mere begrænset efterspørgsel efter lejligheder og lokaler af ringe kvalitet eller med beskedent udstyr end efter mere tidssvarende husrum. For dårlige og usunde, utidssvarende gamle lejligheder, f. eks. lejligheder uden eget w.c., mørke baggårdslejligheder o. s. v., skulle der derfor normalt kunne regnes med, at den rimelige, reelle lejeværdi ikke overstiger den leje, der allerede betales, og at der således ikke som led i en normalisering af lejemarkedet vil være grundlag for lejeforhøjelser i lejligheder af denne karakter. Måske kunne endda lejenedsættelse komme på tale. Når det i forslaget er fastsat, at