

[Kai Moltke.]

gang til institutioner til forebyggende børneforsorg (vuggestuer, børnehaver, legepladser og fritidshjem) ikke bør indgå i fastsættelsen af lejeværdien for lejlighederne i et kvarter?"

Jeg skal takke boligministeren for hans foreløbige besvarelse af de af mig rejste spørgsmål. Jeg skal først notere min tilfredshed med, at boligministeren nu fastslår, „at eksistensen af legepladser for børn er af betydning for vurderingen af lejeværdien i ejendommens lejligheder“, og at dette også vil blive anført i et cirkulære til vurderingsmyndighederne. Herved indrømmes jo indirekte, at det har været en mangel ved udformningen af lejerskemaerne, at der heri ingen oplysninger kræves om nævnte vigtige (til dels afgørende) forhold. Teknisk vil vanskelighederne for vurderingsrådene blive stærkt forøget, når de uden om spørgeskemaerne til parterne på egen hånd skal skaffe sig oplysninger om gårds- og legepladsernes omfang og kvalitet. Skemaerne er altså på dette område med et mildt udtryk yderst mangelfulde.

I samme forbindelse forekommer det mig imidlertid helt ulogisk og i strid hermed, når ministeren i sit svar til mig i sidste afsnit udtrykkelig fastslår, at det ved vurderingen ikke skal tages med i beregningen af en lejligheds brugsværdi, om der i kvarteret findes egnede vuggestuer, børnehaver og fritidshjem, da dette jo angivelig er grundejerne uvedkommende, og da sådanne institutioners eksistens jo afhænger af de kommunale myndigheders initiativ og ikke af ejerne af kvarterets ejendomme. Jeg mener lige så lidt som ministeren, at en grundejer skal have større forhøjelse af huslejen, fordi andre har oprettet børneinstitutioner i nærheden. Men jeg mener selvfølgelig, at manglen på sådanne institutioner må noteres som et betydeligt minus ved vurdering af brugsværdien af lejlighederne.

Værst er det dog, at det af ministeren forfægtede princip systematisk brydes — til gavn for grundejerne — ved fastlæggelsen af andre af vurderingens kriterier med hensyn til udsigt og den famøse „solorientering“. Ministeren hævder jo, at grundejerne skal have mere i husleje f. eks. ved udsigt over en offentlig park o. lign. og mere for

en lys og solrig lejlighed end for en mørk. Udgangspunktet for vurdering er jo imidlertid „mønsterlejlighederne“ i moderne socialt byggeri af årgangene 1963-65. Her er lyse lejligheder — og ofte med udsigt og relativt frie omgivelser — jo heldigvis blevet noget af en sædvane. Grundprincippet må da vel derfor være, at der ikke skal betales mere, fordi en lejlighed er lys og sund, men at der selvfølgelig må foretages betydelige fradrag i vurderingen af lejligheder, der ikke har disse egenskaber. Ellers vendes alt på hovedet til skade for lejerne.

I skemaerne gøres også en ejendoms beliggenhed til en faktor ved vurderingen, og der henvises under punkt 10 udtrykkelig til „udsigt, adgang til offentlige trafikmidler o. s. v.“ Disse har grundejerne dog bestemt heller ikke udstyret lejlighederne i kvarteret med. Men lejen skal dog vurderes relativt højere på grund af sådanne offentlige faciliteter. På samme måde argumenterer ministeren med, at sådanne ting som parkeringspladser og tørrerum er goder, grundejerne har tilvejebragt, og som derfor øger lejlighedernes brugsværdi. Men i de udsendte skemaer spørges ikke om parkeringsplads på ejendommens grund, men tværtimod kun om „parkeringsmuligheder“, altså iberegnet offentlig plads eller gade, og der henvises specielt til betydningen for erhvervslejemål. Når offentlige faktorer som udsigt over parker, let adgang til offentlige trafikmidler og adgang til offentlig parkering i skemaerne indvirker som faktorer i beregning af brugsværdi i grundejernes favør, må manglerne i et kvarter på nødvendige legepladser, adgang til frisk luft og til forebyggende børneinstitutioner selvfølgelig også tages med som et stort minus ved udmåling af lejlighedernes brugsværdi.

I forbindelse med mit tidligere spørgsmål bekræfter ministeren den antagelse, at der for boliger hverken i udlejer- eller lejerskemaer skaffes konkrete oplysninger om lejlighedernes størrelse — kun om antallet af rum — og intet materiale om den nuværende kvadratmeterhusleje, der selvfølgelig er en helt afgørende faktor. Derimod hedder det i skemavejledningens punkt 2 (under afsnit 5): „For det, der anvendes til andet end beboelse, angives omfanget i bruttoetagemeterareal“.

Når sådanne konkrete oplysninger kan