

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 overvælde 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 udlejeren.

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