

Betænkning

over

- I. forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder
[af Kirsten Jacobsen m. fl.],
- II. forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder,
- III. forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af
boligforholdene,
- IV. forslag til lov om ændring af lov om boligsikring og
- V. forslag til folketingsbeslutning om ejerlejligheder
[af Kaj Hansen m. fl.].

(Afgivet af boligudvalget den 3. maj 1977).

Udvalget har behandlet forslagene i en række møder. I forbindelse hermed har boligministeren dels skriftligt, dels i samråd besvaret en række spørgsmål. En del af disse spørgsmål og svarene herpå vil senere blive optrykt i et bilagshæfte.

Udvalget har modtaget skriftlige og/eller mundtlige henvendelser fra:

Advokatfirmaet O. Bondo Svane,
Akademisk Arkitektforening,
Aktiv Bolig Center, Kolding,
v/H. Ryberg, statsaut. ejendomsmægler,
Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, ABF,
Arkitekt-Sammenslutningen af 1962,
Beboerforeningen, Matr. nr. 121, Nørrevold, København,
Boligudvalget for bevægelseshæmmede, Cederholm og Voss Administration A/S,
Cohr Holding A/S,
Carl M. Cohr sølvvarefabriker A/S, Fredericia,
Dansk Ejendomsmæglerforening,
Danske Arkitekters Landsforbund,
Den Danske Landinspektørforening,
Det Danske Advokatsamfund, Advokatrådet,

Det Store Nordiske Telegraf-Selskab, direktionen,
Enevoldsen, Sigurd, advokat, Århus C,
Fiala, Klaus, advokat, København,
Fællesforeningen af ejerlejlighedsforeninger i Danmark,
Grundejernes Landsforbund,
Holmgård, Poul, advokat, Århus C,
Jantzen, Povl, landsretssagfører, København,
Johannessen, Poul, advokat, København,
Kirk, Sand, arkitekt, København,
Kjærgaard, Erik, rådgivende civilingeniør, Klampenborg,
Kloss & Co., statsautoriseret ejendomsmæglerfirma, København,
K M — T, Totalentreprise ApS,
Kristensen, K. Lund, advokat, København,
Københavns kommune, Magistratens 1. afd.,
Landinspektørfirmaet, Århus C,
Larsen, A. G., Fruens Bøge,
Lejerforeningen „Griffenfeldt“, København,
Lejernes Landsorganisation i Danmark,
Lejernes Landsorganisation, Århus afd.,
Lentz, A. C., advokat, København,

Lundblad, Knud, advokat, København, Lønborg, Leif, Hørning, Nørrebros Beboeraktion, København, Olsen, Erik, advokat, København, Pedersen, Jørgen, højesteretssagfører, København, Pedersen, Per Carsten, advokat, København, Paaske, Erik, København, Revisorgården, Gram, Sørensen, E. B., prokurist, Beder, Valdal, Niels, advokat, København og Århus Lejerforening.

Et *flertal* (socialdemokratiets, venstres og det radikale venstres medlemmer af udvalget) henstiller, at huslejenævnene ved vurdering af forbedrings hensigtsmæssighed tager hensyn til, at der så vidt muligt er startet med isoleringskravene.

Ad I. forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder [af Kirsten Jacobsen m. fl.].

Et *flertal* (udvalget med undtagelse af fremskridtspartiets, det konservative folkepartis, centrum-demokraternes og kristeligt folkepartis medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

Et *mindretal* (det konservative folkepartis, centrum-demokraternes og kristeligt folkepartis medlemmer af udvalget) vil nærmere redegøre for sin stilling ved 2. behandling af lovforslaget.

Et *andet mindretal* (fremskridtspartiets medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse uændret*. Forslaget er det eneste forslag, der virkelig tager sigte på at løse problemerne omkring uhensigtsmæssige moderniseringer og salg på betingede skøder.

Ad II. forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder.

Et *flertal* (socialdemokratiets, venstres og det radikale venstres medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *ved-*

tagelse med de af boligministeren stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* (fremskridtspartiets, det konservative folkepartis, centrum-demokraternes og kristeligt folkepartis medlemmer af udvalget) ønsker at understrege, hvad man allerede udtalte ved lovforslagets 1. behandling, at de misbrug, som havde fundet sted i henhold til den nugældende lov, var uacceptable, og at mindretallet på denne baggrund gerne ville medvirke til at løse det problem, som var opstået i forbindelse med de påståede urimelige og uhensigtsmæssige moderniseringer.

Boligministerens forslag — såvel som det indgåede forlig — indeholder imidlertid en lang række restriktive bestemmelser, som alene har til formål yderligere at begrænse udstykningen af ejerlejligheder i den gamle boligmasse, hvilket bl. a. medfører, at priserne på allerede eksisterende ejerlejligheder vil stige ganske urimeligt.

Mindretallet har den principielle opfattelse, at ejerlejlighedsformen er en god og sund boligform, hvilket bekræftes bl. a. af den interesse, som befolkningen som helhed har vist denne boligform. Det anses derfor for at være urimeligt, at man fra folketinget søger at hindre befolkningen i frit at vælge boligform.

Som en yderligere understregning af ovennævnte ønsker mindretallet at bemærke det urimelige i: skærpede arealkrav i forhold til nugældende lov, skærpede krav til isolering og brandsikring, lavere vurderingspriser i forbindelse med overgangen til andelsboliger, ændrede regler omkring den kontante udbetaling ved salg, krav om at ejere skal have ejet en ejendom i mindst 5 år, før udstykningsproceduren kan iværksættes.

Ovennævnte meget restriktive indgreb vil bl. a. medføre, at langt færre ejendomme vil blive omdannet til andelsboligforeninger, fordi det med rette må befrygtes, at grundejerne ikke ønsker at afhænde deres ejendom på disse vilkår. Derved bliver udbuddet af såvel andelsboliger som ejerlejligheder yderligere reduceret.

Mindretallet ønsker tillige at anføre det urimelige i de overgangsbestemmelser, som er indeholdt i forliget, hvorefter man

rammer personer, som har handlet i god tro og i tillid til gældende lov.

Mindretallet indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling, men stiller dog de nedenfor anførte ændringsforslag.

Et *andet mindretal* (Danmarks kommunistiske partis, Danmarks retsforbunds og venstresocialisternes medlemmer af udvalget) ønsker ad II. at tilkædegive følgende, som er et resultat af fælles drøftelser, der også har omfattet socialistisk folkeparti, der ikke er repræsenteret ved noget medlem i boligudvalget, og som derfor på forhånd vides at have tilslutning også fra dette parti:

Ejerlejlighedsforliget af februar 1976 har bekræftet de værste forudsigelser om spekulation. Efter mindre end et års erfaringer med den nye lov var der et så klart billede af dens virkninger, at flere af de partier, der gennemførte den, erkendte, at den måtte revideres. Regeringen fremlagde forslag om forskellige stramninger. Det skal den ikke have utak for.

Baggrunden var, som nævnt i bemærkningerne til lovforslaget, punkt 3-6 inkl., en lang række helt urimelige virkninger af den gældende lov, såsom uhensigtsmæssige „forbedringer“, ødelæggelse af opholdsrum, udstykning af ejendomme, der er for dårlige, tilsidesættelse af tilbudspligten, tomme lejligheder, salg på betingede skøder, for korte tilbudsfrister, for kompliceret tilbudsprocedure m. v.

Hertil bør føjes den helt uacceptable virkning, at gennemsnitsfortjenesten ved udstykning har vist sig at være ca. 125.000 kr. pr. lejlighed — en arbejdsfri gevinst for sælgeren, der bliver særlig uacceptable på baggrund af et folketingsflertals såkaldte indkomstopolitik.

Desuden må det nævnes, at et par af regeringens væsentligste forudsætninger for forliget er bristet:

1) Regeringen forudsatte, at der i alt ville blive udstykket omkring 50.000 lejligheder i løbet af en 12 års periode, altså ca. 4.000 lejligheder årligt. Men alene i det første år er der anmeldt 30-35.000 lejligheder til udstykning. (Se besvarelsen af spørgsmål 1, som på mindretallets foranledning er optrykt som bilag til betænkningen).

2) Regeringen forudsatte, at forliget især

ville åbne op for lejernes overtagelse af ejendomme på andelsbasis. Kendsgerningen er, at det er gået modsat. (Se besvarelsen af spørgsmål 34 og 63, som på mindretallets foranledning er optrykt som bilag til betænkningen).

På baggrund af disse erfaringer finder mindretallet, at regeringens forslag af 25. marts 1977 var utilstrækkeligt, og at de ændringer, flertallet nu anbefaler, gør det endnu mere utilstrækkeligt.

Forslaget til *fremtidige regler* er, selv på regeringsforslagets egne præmisser, bl. a. kritisabelt på følgende punkter:

a) Det påviste hul i forbindelse med ejendomsforholdets varighed for ejendomme, som ejes af selskaber, er *ikke* stoppet med det af flertallet anbefalede ændringsforslag. Selskabet vil med sindsro kunne afgive den evt. krævede erklæring i bevidstheden om, at myndighederne ikke har skygge af mulighed for at dokumentere urigtigheden.

b) Lovforslagets bestemmelser rettet mod ejernes spekulation i tomme lejligheder (bl. a. med det formål at udhule tilbudspligten) er i virkeligheden ikke andet, end hvad der i forvejen findes i boliglovgivningen, men som altså i praksis har vist sig utilstrækkeligt til at hindre misbrug. Flertallet har endda forsømt at gribe den idé, som en deputation fra grundejerne forelagde udvalget, nemlig at evt. ulovligt tomme lejligheder altid skal indgå i opgørelserne *imod* ejerens interesse.

c) Særreglen om badeværelser på kun 1,8 m² hindrer *ikke* rent spekulative ombygninger, som består i at flytte en skillevæg en smule *alene* for at opfylde et arealkrav med henblik på udstykning. Dette vil forekomme, uanset om grænsen er 2,0 eller 1,8 m² (om end særreglen vil mindske antallet noget). Ville man hindre de rent spekulative skillevægflytninger, kunne man udmærket have opretholdt de 2,0 m² eller for den sags skyld det nye krav på 2,5 m², idet der så blot skulle tilføjes, at ombygning med henblik på opfyldelse af arealkravet i ejendomme, der i forvejen har badeværelse, kun tillades, hvis et flertal af lejerne stemmer for det.

d) 7 års periodernes indskrænkning til 5 års perioder er en forringelse af den garanti

mod rene spekulationsmotiver, som skulle være bestemmelsens hensigt.

e) Med sin erklæring om, at brusekabine indrettet i et opholdsrum „kan være en rimelig løsning“, har ministeriet undergravet bestemmelsen om, at de kommunale myndigheder kan modsætte sig „uhensigtsmæssige“ ombygninger, som foretages med henblik på udstykning. (Se besvarelsen af spørgsmål 53 og 86).

f) Forslaget hindrer ikke sådanne udstykninger, som lægger sig direkte i vejen for sanering og byfornyelse. Det kunne gøres ved forbud mod udstykninger i områder, der er omfattet af saneringsplan, mod udstykninger i bag- og sidehuse og mod udstykning af lejligheder på under 60 m² således som foreslået i henvendelsen fra Danske Arkitekters Landsforbund.

g) Forslaget hindrer end ikke udstykninger af ejendomme, der er i så ringe forfatning, at de kun underkastes „lempet brandsikring“. (Se besvarelsen af spørgsmål 58).

h) Forslaget vil *ikke* i nævneværdig grad forbedre mulighederne for lejerovertagelse på andelsbasis og vil derfor heller ikke føre til nogen nævneværdig stigning i antallet af andelsovertagelser. Alle forudsigelser om, at den gældende lov ville føre til en strøm af andelsovertagelser, er som nævnt dementeret af udviklingen. Og de økonomiske vilkår ændres praktisk taget ikke med flertallets forslag. Overtagelsesprisen reduceres med 4 pct. Den vil stadig være så høj, at den for de økonomisk svageste lejere vil være uoverkommelig, samtidig med at de økonomisk stærkeste lejere vil finde ejerlejlighedskøb mere fordelagtigt på grund af rentefradragsregler m. v. Ejerens objektive interesse i at sabotere andelsovertagelse er *ikke* blevet mindre end hidtil, snarere tværtimod. Flertallet begrundet sit ændringsforslag om genforhøjelse af ågertillægget til 20 pct. med frygt for, at ejerne ellers vil være tilbageholdende med tilbud. Begrundelsen kan ikke tages for pålydende. Uanset om ågertillægget er 25 pct., 20 pct., 15 pct. eller 0 pct., så vil ejerne selvsagt gøre alt for at undgå lejerovertagelse, så længe *alternativet er udstykning og dermed salg til en pris, som er 2-3 gange højere.*

Omvendt siger det sig selv, at ejerne

ville være motiveret til at tilbyde lejerne andelsovertagelse på grundlag af 15. vurdering *uden* omvurdering og *uden* ågertillæg (d. v. s. til en pris på omkring 60 pct. i forhold til gældende lov), *hvis* der *ikke* var udsigt til større gevinst ved udstykning, og *hvis* ejerne blev frataget enhver forventning om, at den „omkostningsbestemte leje“ i det lange løb vil betyde huslejestigninger med inflationen. Hvis ejerne var overbevist om, at de ikke i overskuelig fremtid fik lov at forøge „kapitalafkastet“, som nu er 7 pct. af 15. vurdering, så ville de være stærkt motiveret for at sælge til lejerne og derved opnå 10 pct. af 15. vurdering. Det kræver hverken omvurdering eller ågertillæg.

Hvis det virkelig var det meget omtalte ønske om „spredning af ejendomsretten“, der lå forligspartierne på sinde, så måtte man skabe reelle muligheder for andelsovertagelse på sådanne *vilkår*.

Realiteten er, at vurderings- og handelspriserne er direkte afhængige af spekulationsmulighederne. Mindretallet ønsker disse politisk bestemte muligheder begrænset, således at ejendomspriserne minimeres, hvorved overtagelsesmulighederne for lejerne maksimeres.

Forslaget til *overgangsbestemmelser* er først og fremmest uacceptabelt derved, at det — til trods for alle de urimeligheder ved de gældende regler, som ministeren opremser i sin fremsættelsestale — tillader fortsat udstykning af ca. 27.000 lejligheder efter disse regler. (Se besvarelsen af spørgsmål 41).

I en situation hvor regeringen og flere af forligspartierne har erkendt, at loven har haft så uacceptable virkninger, at den øjeblikkelig må revideres, forekommer det helt grotesk, at man alligevel vil tillade yderligere 27.000 udstykninger efter de gamle regler med deres „utilsigtede virkninger“, som det hedder i fremsættelsestalen.

Dette understreges yderligere af følgende forhold:

— Der er næppe tvivl om, at det fortrinsvis er netop spekulanterne, der har været hurtigst ude, og at det derfor er nogle af de allerværste tilfælde, der får lov at slippe igennem efter flertallets overgangsregler.

— En del af udstykningsansøgningerne synes direkte fremkaldt af udsigten til en lovændring. Således fremgår det af materiale fra Landinspektørforeningen, at tempoet i København i marts måned blev mere end tredoblet i forhold til de foregående måneder. (Udv. bilag 17).

— De værste formodninger bekræftes af den dokumenterede opgørelse, Nørrebros beboeraktion har tilstillet udvalget. Det fremgår heraf, at der er anmeldt udstykning for ikke mindre end 15 pct. af de privatejede udlejningsejendomme i den sorte firkant. Disse vil efter flertallets overgangsbestemmelser slippe igennem. Ikke få af ejendommene er kondemnabile! (Udv. bilag 70).

På denne baggrund finder mindretallet, at det er bydende nødvendigt med et effektivt stop for udstykning efter de gamle regler, d.v.s. et stop, som forhindrer enhver udstykning efter disse regler fra tidspunktet for lovforslagets fremsættelse den 25. marts 1977, uanset hvor langt ejeren på dette tidspunkt måtte være kommet med udstyknings sagen.

Risikoen for erstatningskrav har været benyttet som argument imod et sådant effektivt stop. Heroverfor skal mindretallet henvise til — som også påpeget af juridiske eksperter — at der findes mange fortilfælde, hvor lovændringer vedtaget af folketinget har medført, at privatpersoners forretningsmæssige dispositioner er blevet direkte tabgivende, *uden* at de pågældende af den grund har fået juridisk krav på erstatning.

Mindretallet vil ikke aldeles udelukke, at der i enkelte tilfælde kan blive tale om begrænsede erstatningskrav, men vil heroverfor pege på, at det under alle omstændigheder vil være flere størrelsesordener billigere end at tillade den udstykningsgevinst på over 3 mia kr., som de 27.000 lejligheder repræsenterer. *Skulle* der blive tale om begrænsede erstatningskrav, må det efter mindretallets opfattelse betragtes som prisen for den fejl, forligspartierne begik ved gennemførelsen af ejerlejlighedsforliget.

Også under den forudsætning, at man ikke har villet gennemføre et effektivt stop for udstykninger efter de hidtidige

regler, finder mindretallet, at overgangsbestemmelserne er kritisable:

a) Lovforslagets bemærkninger til § 3 om, at udstykning efter de hidtidige regler kun er mulig i „ejendomme, der ved lovforslagets fremsættelse opfyldte kvalitetskravene“, er frafaldet. En opretholdelse af dette krav ville formentlig have reduceret de 27.000 mærkbart.

b) Hvis man havde taget konsekvensen af forslagens § 4, stk. 2, hvor der står, at ejeren „ikke kan gøre gældende, at han har erhvervet ret til at opdele ejendommen i ejerlejligheder“, *medmindre tilbudsproceduren var fuldt afsluttet inden 25. marts 1977*, ville det yderligere have reduceret antallet af mulige udstykninger efter de hidtidige regler. Det har man imidlertid ikke.

c) Med mundtlig henvendelse til landinspektør inden den 25. marts 1977 som eneste kriterium for retten til udstykning efter de hidtidige regler vil en landinspektør befinde sig under et helt urimeligt pres ved udsigten til en retssag, hvis han ikke attesterer, at en sådan henvendelse har fundet sted, selv om han ikke erindrer den.

d) Overgangsbestemmelserne åbner mulighed for, at lejere — alene på grund af lovforslaget — fortaber deres mulighed for andelsovertagelse af ejendommen.

Konklusion: Mindretallet er ikke modstander af, at folk kommer til at eje den bolig, de bor i. Mindretallet er derimod modstander af, at der til en sådan overtagelse knytter sig sådanne spekulationsgevinster, som tilfældet er med den gældende ejerlejlighedslov, og som tilfældet fortsat vil være med de ændringer, som flertallet anbefaler.

Så længe der ikke er skabt sikkerhed imod private spekulationsgevinster på jord og fast ejendom, må mindretallet derfor gå ind for et fuldstændigt stop for udstykning af ejerlejligheder i det bestående udlejningsbyggeri. Af de ovenfor anførte grunde vil mindretallet foreslå, at dette stop får virkning fra boligministerens fremsættelse af det behandlede lovforslag den 25. marts 1977, uanset hvor langt en ejer på dette tidspunkt måtte være kommet med udstyknings sagen, og uanset om det evt. skulle give anledning til erstatningskrav.

Mindretallet understreger, at der hermed ville være flertal for et sådant effektivt stop for spekulationsudstykninger, hvis et sådant stop kunne få tilslutning fra socialdemokratiet.

Mindretallet må imidlertid konstatere, at regeringen og socialdemokratiet under 6 ugers forhandlinger om dette problem ikke har gjort blot det allermindste forsøg på at undersøge, hvilke muligheder der evt. kunne være for løsning af problemet ved samarbejde med vore partier. Til trods for at regeringen udtrykkeligt har erklæret, at en revision af ejerlejlighedslovgivningen ikke forudsatte enighed inden for denne eller hin forligsgruppering, har regeringen udelukkende forhandlet med de partier, som er medansvarlige for den misere, der skulle rådes bod på.

Mindretallet vil endelig understrege, at det trods sit absolutte ønske om et fuldstændigt stop for udstykning ville have været parat til — hvis socialdemokratiet af en eller anden ubegribelig grund ikke kunne godtage et sådant stop — at forhandle om et mindre vidtgående forslag, f. eks. på grundlag af ovennævnte punkter a)-h) vedrørende de fremtidige regler og a)-d) vedrørende overgangsbestemmelser, for dog at afværge de værste følger af det forlig, socialdemokratiet indgik til anden side. Men hverken regeringen eller socialdemokratiet har gjort mindste forsøg på at undersøge disse muligheder til trods for, at man efter 1. behandlingen af boligministerens forslag måtte vide, at de forelå.

Mindretallet skal hermed indstille forslaget til *vedtagelse* med det af mindretallet stillede ændringsforslag.

Ad III. forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Et flertal (udvalget med undtagelse af Danmarks kommunistiske partis, Danmarks retsforbunds og venstresocialisternes medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren stillede ændringsforslag.

Et mindretal inden for flertallet (fremskridtspartiets, det konservative folkepartis,

centrum-demokraternes og kristeligt folkepartis medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren stillede ændringsforslag, men ønsker dog at bemærke, at der med hensyn til moderniseringer i den ældre boligmasse er to forhold, som vejer lige tungt: 1) hensynet til lejerne mod urimelige lejeforhøjelser og 2) hensynet til den stærkt tiltrængte og meget nødvendige modernisering af netop denne boligmasse.

Mindretallet har noteret sig boligministerens tilsagn i udvalget om, at forhold, som ejeren er uden skyld i, ikke medfører, at reglerne i § 64 a kommer til anvendelse.

På denne baggrund kan mindretallet medvirke til lovforslagets gennemførelse, fordi det bl. a. har vist sig, at man ved hjælp af 25 pct.-reglen i reguleringslovens § 13 har kunnet gennemføre moderniseringer efter den såkaldte „salamimetode“, hvilket ikke kan accepteres og aldrig har været hensigten med loven.

Et mindretal (Danmarks retsforbunds og venstresocialisternes medlemmer af udvalget) vil hver for sig redegøre for deres stilling ved 2. behandling af lovforslaget.

Et andet mindretal (Danmarks kommunistiske partis medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren under nr. 3 og 4 stillede ændringsforslag.

Ad IV. forslag til lov om ændring af lov om boligsikring.

Et flertal (socialdemokratiets, venstres, Danmarks kommunistiske partis, det radikale venstres, kristeligt folkepartis og venstresocialisternes medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren stillede ændringsforslag.

Et mindretal (det konservative folkepartis, centrum-demokraternes og Danmarks retsforbunds medlemmer af udvalget) vil nærmere redegøre for sin stilling ved 2. behandling af lovforslaget.

Et andet mindretal (fremskridtspartiets medlemmer af udvalget) ønsker at gøre

opmærksom på, at boligsikring bør gives efter nøje gennemgang af den enkelte families behov og ikke efter generelle lovparagraffer, ligesom det er ganske uacceptabelt at bryde princippet om, at ejerboliger ikke kan opnå boligsikring. Andre grupper med lavindtægter vil da med samme ret kunne fremføre lignende krav.

Mindretallet indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

Ad V. forslag til folketingsbeslutning om ejerlejligheder [af Kaj Hansen m. fl.].

Et *flertal* (socialdemokratiets, venstres, fremskridtspartiets, det konservative folkepartis, centrum-demokraternes, det radikale venstres og kristeligt folkepartis medlemmer af udvalget) indstiller forslaget til *forkastelse* ved 2. (sidste) behandling.

Et *mindretal inden for flertallet* (fremskridtspartiets, det konservative folkepartis, centrum-demokraternes og kristeligt folkepartis medlemmer af udvalget) henviser i øvrigt til de principielle bemærkninger vedrørende det ønskelige i et tilstrækkeligt udbud af ejerlejligheder, som mindretallet har redegjort for i indstillingen vedrørende det under II. anførte lovforslag.

Et *mindretal* (Danmarks kommunistiske partis og venstresocialisternes medlemmer af udvalget) indstiller forslaget til *vedtagelse* med det af mindretallet stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* (Danmarks retsforbunds medlem af udvalget) vil nærmere redegøre for sin stilling ved 2. (sidste) behandling af forslaget.

Ændringsforslag.
til

II. forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder.

Af et *mindretal* (Kaj Hansen (DKP), Mølgaard (DR) og Wilhjelm (VS)):

1) Lovforslagets tekst affattes således:
I lov om ejerlejligheder, jfr. lovbekend-

gørelse nr. 109 af 12. marts 1976, ophæves §§ 10-15, og som ny § 10 indsættes:

„§ 10. Loven anvendes på bygninger, der er opdelt i ejerlejligheder før den 25. marts 1977.“

Til § 1.

Af et *mindretal* (Kirsten Jacobsen (FP), Kjærulff-Schmidt (FP), Keld Andersen (KF) Prehn (CD) og Jens Møller (KrF)):

2) Før nr. 1 indsættes som nyt nummer:
„01. § 10, stk. 1, pkt. 1, affattes således:

„1. Bygninger, hvis opførelse er påbegyndt efter 1. juli 1966 samt en- og to-familieshuse, uanset opførelsesår.““

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (Knud Damgaard (S), Grünbaum (S), Henning Jensen (S), Auken (S), Erling Dinesen (S), Winnie Russell (S), Niels Helveg Petersen (RV), Christophersen (V) og Johan Philipsen (V)):

3) Før nr. 1 indsættes som nyt nummer:
„01. § 10, stk. 1, nr. 2, 1. pkt., affattes således:

„Bygninger, der helt eller delvis anvendes til beboelse, når en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse opfylder kravene i litra a-e, og bygningen ifølge erklæring fra bygningsmyndigheden opfylder kravene i litra f-i.““

4) Før nr. 1 indsættes som nyt nummer:
„02. § 10, stk. 1, nr. 2, litra a, affattes således:

„a. Hver enkelt beboelseslejligheds etageareal som ejerlejlighed udgør mindst 26 m².““

5) I den under nr. 2 foreslåede affattelse af § 10, stk. 1, nr. 2, litra c, udgår sidste punktum.

6) Nr. 3 affattes således:
„3. § 10, stk. 1, nr. 2, litra f, affattes således:

„f. Bygningens totale varmetab er nedbragt til et niveau, der svarer til kravene herom i bygningsreglementet af 1972, efter nærmere af boligministeren fastsatte regler.““

7) Nr. 4 affattes således:

„4. I § 10, stk. 1, nr. 2, ophæves litra g, og der indsættes som nye litra:

„g. Efter gennemførelse af fornødne arbejder til opfyldelse af kravene i litra f er der foretaget tilpasning hertil ved indregulering og justering af bygningens varme- og fyringsanlæg.

h. Bygningen opfylder uanset alder de krav, der er stillet i medfør af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v.

i. Ingen af bygningens beboelsesrum er ved ombygning gjort uhensigtsmæssige med hensyn til størrelse og udformning i forhold til de pågældende beboelsesrumshidtidige naturlige anvendelse.““

8) Efter nr. 4 indsættes som nyt nummer:

„03. I § 10, stk. 2, indsættes som nyt nr. 3:

„3. Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger.““

Af mindretallet under nr. 2:

9) Nr. 5 udgår.

Af boligministeren, tiltrådt af flertallet under nr. 3:

10) I den under nr. 5 foreslåede affattelse af § 11 indsættes i stedet for stk. 1-3:

„Ejeren af en bygning, der ønskes opdelt i ejerlejligheder efter § 10, stk. 1, nr. 2, og som indeholder mere end 5 beboelseslejligheder, skal, inden opdelingen foretages, have givet lejerne af beboelseslejlighederne mulighed for at overtage ejendommen på andelsbasis efter reglerne i §§ 12-15.

Stk. 2. Ejeren af en bygning som nævnt i stk. 1 kan tidligst fremsætte tilbud til lejerne med henblik på at foretage den i stk. 1 nævnte opdeling 5 år efter, at han har fået tinglyst endelig adkomst på ejendommen. I perioden medregnes en tidligere ejers ejertid, når den nuværende ejer er eller har været den tidligere ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med den tidligere ejer i ret op- eller nedstigende linje.

Stk. 3. Hvor flere i forening ejer en ejendom, skal betingelsen i stk. 2 være opfyldt for hver af ejerne.

Stk. 4. Hvor ejendommen ejes af et aktieselskab, anpartsselskab, interessentskab eller lignende, er det yderligere en betingelse, at hver enkelt af de personer, der ejer aktier, andele eller anparter i selskabet, har ejet disse i 5 år. Stk. 2, sidste pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Stk. 4 finder ikke anvendelse, såfremt mere end halvdelen af selskabets aktiver ved lovens ikrafttræden bestod af andre værdier end fast ejendom, og selskabet på dette tidspunkt udøvede anden virksomhed end ejendomsforvaltning og var ejet af mere end 3 personer.“

Stk. 4 og 5 bliver herefter stk. 6 og 7.

11) I den under nr. 6 foreslåede affattelse af § 12 affattes stk. 2 således:

„Stk. 2. Har en ejer af en bygning, der er nævnt i § 11, inden udløbet af lejernes acceptfrist iværksat arbejder, der vil bringe lejlighederne til at opfylde kravene i § 10, stk. 1, nr. 2, litra b og c, kan han kun med alle lejernes samtykke inden 5 år efter forbedringsarbejdernes fuldførelse tilbyde lejerne ejendommen med den virkning, at den kan opdeles i ejerlejligheder.“

Af mindretallet under nr. 2:

12) I den under nr. 6 foreslåede affattelse af § 12 udgår stk. 3.

Af boligministeren, tiltrådt af flertallet under nr. 3:

13) I den under nr. 11 foreslåede affattelse af § 14, stk. 1, ændres „§ 12, stk. 3“ til: „§ 12, stk. 1“.

Af mindretallet under nr. 2:

14) I den under nr. 11 foreslåede affattelse af § 14, stk. 2, ændres i 2. pkt. „15 pct.“ til: „25 pct.“.

Af boligministeren, tiltrådt af flertallet under nr. 3:

15) I den under nr. 11 foreslåede affattelse af § 14, stk. 2, ændres i 2. pkt. „15 pct.“ til: „20 pct.“.

16) I den under nr. 11 foreslåede affattelse

Bet. o. lovf. vedr. ejerlejligheder m. m.

af § 14, stk. 2, ændres i 3. pkt. „15 pct.“ til: „20 pct.“.

17) I den under nr. 11 foreslåede affattelse af § 14, stk. 2, affattes 4. og 5. pkt. således:

„Endvidere berigtiges købesummen ved, at lejerne i muligt omfang overtager de i ejendommen indestående lån, idet lejerne dog kan forlange, at sælgeren skal indfri lån, der ikke er optaget med henblik på at dække et finansieringsbehov, der vedrører ejendommen. Resten af købesummen berigtiges ved en sælgerprioritet. Denne afvikles ved en annuitetsydelse. Sælgeren kan ikke forlange en kortere løbetid end 20 år eller en højere rente end 10 pct. p.a.“.

18) I den under nr. 12 foreslåede affattelse af § 15, stk. 1, tilføjes efter „værdien af forbedringer, som overdrageren har betalt“ ordene: „og værdien af udstyr til lejligheden eller inventar, der overtages af erhververen“.

19) I den under nr. 12 foreslåede affattelse af § 15, affattes stk. 2 således:

„Stk. 2. Kommunen kan indtræde som andelshaver for så vidt angår de andele, som ikke overtages af lejere af beboelseslejligheder i ejendommen. Kommunens andel kan dog ikke overstige halvdelen af ejendommen og kan ej heller overstige lejernes andel. Udlejede lejligheder, der således overtages af kommunen som andelshaver, skal ved ledighed søges overdraget til andelshavere. Kommunen kan dog til stadighed være andelshaver af indtil 10 pct. af ejendommens lejligheder, når disse er egnede boliger for bevægelseshæmmede og ved ledighed fortrinsvis udlejes til husstande, der omfatter et bevægelseshæmmede husstandsmedlem.“

20) I den under nr. 12 foreslåede affattelse af § 15 udgår stk. 3.

Til § 3.

21) Paragraffen affattes således:

§ 3.

Stk. 1. Uanset reglerne i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2, og stk. 2, som affattet ved § 1, nr. 1-7, i denne lov, kan opdelingen i ejerlejligheder anmeldes til tinglysningsdommeren inden udgangen af marts

22 Udvalgenes betænkninger m. m.

måned 1978, såfremt ejeren inden 25. marts 1977 havde opnået byggetilladelse til herpå sigtende bygningsændringer, eller såfremt ejeren inden 25. marts 1977 havde anmodet en landinspektør om den til opdeling i ejerlejligheder fornødne attestations.

Stk. 2. Reglerne i § 11, stk. 2-5, i ejerlejlighedsloven, som affattet ved denne lov, finder ikke anvendelse for ejere, når opdeling sker efter stk. 1, eller for ejere, der inden 25. marts 1977 har søgt byggetilladelse med henblik på iværksættelse af bygningsændringer til opfyldelse af kravene i den hidtil gældende ejerlejlighedslovs § 10, stk. 1, nr. 2.

Stk. 3. Ejerlejlighedslovens § 12, stk. 2, som affattet ved denne lov, finder ikke anvendelse på arbejder, til hvis udførelse der er opnået byggetilladelse inden 25. marts 1977.“

Af mindretallet under nr. 2:

22) I § 3 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

„Stk. 3. Reglerne i stk. 1 finder endvidere anvendelse på ejendomme, hvorfra der inden lovens ikrafttræden er solgt lejligheder betinget af ejendommens opdeling i ejerlejligheder.“

Af boligministeren, tiltrådt af flertallet under nr. 3:

Til § 4.

23) I stk. 2, 1. pkt., ændres „lejerfristen“ til: „lejerfrister“.

24) I stk. 2, 2. pkt., ændres „Udløber ejerfrister“ til: „I disse tilfælde og i tilfælde, hvor ejerfrister udløber“.

25) Efter stk. 2 indsættes som nyt stykke: „Stk. 3. Reglerne i § 11, stk. 2-5, i ejerlejlighedsloven, som affattet ved denne lov, finder ikke anvendelse for ejere, der er omfattet af stk. 1 eller stk. 2.“

26) I stk. 3, der bliver stk. 4, ændres „5-8“ til: „6-8“.

Bemærkninger.

Til nr. 1.

Med forslaget gennemføres der et fuldstændigt stop for udstykning af ejerlejligheder i de bestående udlejningsboliger.

Det er forslagsstillernes hensigt, at udstykningsstoppet skal opretholdes, indtil der på den ene eller den anden måde er skabt sikkerhed imod, at private kan opnå spekulationsgevinster på jord og fast ejendom.

Ikrafttrædelsestidspunktet betyder, at udstykningerne som følge af miniboligforliget af 1976 begrænses til de 6.-8.000, der var færdigbehandlet ved fremsættelsen af boligministerens forslag den 25. marts 1977. De repræsenterer en gevinst for de pågældende ejere på ca. 1 mia. kr.

Derimod forhindres udstykning af de ca. 27.000 lejligheder, som var anmeldt men endnu ikke færdigbehandlet den 25. marts 1977, og som efter regeringens forslag ville passere. De repræsenterer en gevinst på 3-4 mia. kr. Desuden forhindres fremtidige udstykninger i et ukendt omfang, som regeringsforslaget ikke udelukker.

Forslagsstillerne lægger ikke skjul på, at de nok har forskellig opfattelse af, *under hvilke vilkår* en sikkerhed som den nævnte, imod private spekulationsgevinster, overhovedet kan opnås, og *hvordan* den kunne tænkes udformet.

For det aktuelle og praktiske formål: at sætte en stopper for de ulykker, der følger af ejerlejlighedsspekulationen, er det imidlertid tilstrækkeligt, at der mellem forslagsstillerne er enighed om, *at* der må gennemføres et fuldstændigt stop, og *at* det må opretholdes så længe der ikke er sat en effektiv stopper for spekulation i jord og fast ejendom.

Til nr. 2.

I betragtning af, at to-familieshuse normalt holdes uden for boligreguleringen, anses det ikke for rimeligt at have særlige begrænsninger med hensyn til opdeling af ejerlejligheder, specielt på baggrund af at alternativet vil være anpartslejligheder, som af alle anses for at være en dårligere ejerform.

Til nr. 3.

Efter ændringsforslaget skal landinspektøren som hidtil attestere, at de umiddelbart målelige krav til opdelingen er opfyldt i hver enkelt beboelseslejlighed — dog bortset fra kravet om dobbeltvinduer, jfr. nærmere til nr. 4 — medens kontrollen med kravene til bygningens varmeisolering og brandsikring samt til ombygningers hensigtsmæssighed skal varetages af bygningsmyndigheden.

Herved kan ejeren, inden der iværksættes arbejder af denne art, hos bygningsinspektøren få taget stilling til, om projektet opfylder de stillede krav.

Endvidere lovfæstes det i ændringsforslaget, at kun landinspektører med beskikelse bindende kan attestere, at betingelserne er opfyldt.

Til nr. 4.

Ændringsforslaget skal præcisere, at det nødvendige etageareal for den enkelte ejerlejlighed i ældre beboelsesejendomme skal være arealet som ejerlejlighed, dvs. det egentlige lejlighedsareal uden andel i trappe- rum m.v. og uden eventuelle birum uden for boligen. Da dette areal i øvrigt opgøres i hele m², er arealgrænsen forhøjet fra 25,5 m² til 26 m².

Til nr. 5.

Ved ændringsforslaget fritages landinspektøren for efterfølgende at vurdere, om en ombygning af lejligheden har medført uhensigtsmæssig indretning af lejlighedens beboelsesrum. Denne opgave skal efter ændringsforslagets nr. 5 i stedet varetages af bygningsmyndigheden, der vil kunne tage stilling, inden arbejdet iværksættes, således at man har øget sikkerheden for, at uhensigtsmæssige ombygninger ikke iværksættes. Det bemærkes herved, at den omstændighed, at et værelse inddrages til baderum, ikke i sig selv gør en ombygning uhensigtsmæssig, når de resterende beboelsesrum udgør en hensigtsmæssig beboelse.

Til nr. 6.

Den foreslåede nye bestemmelse skal dels træde i stedet for gældende lovs krav om dobbelte vinduer (§ 10, stk. 1, nr. 2, litra f) og om øgede varmeisoleringsforanstaltninger i el-opvarmede bygninger (§ 10, stk. 1, nr. 2, litra g), der ved lovforslaget er udstrakt til at skulle omfatte alle ældre beboelsesbygninger, som ønskes opdelt i ejerlejligheder.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at bygningen som helhed opfylder de hidtil gældende krav til varmeisolering i nybyggeri, jfr. kap. 8 i bygningsreglementet af 1972.

Hidtil har man som hovedregel kun stillet dette krav, for så vidt angår vinduer, men ved lovforslagets nr. 3 og ændringsforslaget udvides kravet til at gælde også for bygningens øvrige flader mod dens omgivelser. De

forskellige byggemåder, der er anvendt, bevirker imidlertid, at nutidens krav til isolering af de enkelte bygningsdele i eksisterende byggeri kan være umulige at opfylde, medens det ønskede totale isoleringskrav i sådanne tilfælde kan opfyldes ved en øget isoleringsindsats ved andre dele af bygningen. Derfor foreslås det nu, at kravet til varmeisolering anses for opfyldt, når bygningens totale varmetab bliver nedbragt til et niveau, der svarer til kravene i kap. 8 i bygningsreglementet af 1972, således at boligministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler herom.

Det foreslås endvidere, at det heromhandlede kravs opfyldelse skal påses af bygningsmyndigheden.

Boligministeren agter at udsende nærmere vejledning herom til ejere og myndigheder.

Til nr. 7.

Ændringsforslaget indebærer, at kravene om indregulering af fyringsanlæg, brandsikring og hensigtsmæssige ombygninger skal påses opfyldt af bygningsmyndigheden i stedet for af landinspektøren.

Til nr. 8.

Ændringsforslaget indebærer, at ejendomme, der ejes af private andelsboligforeninger, ikke kan opdeles i ejerlejligheder. Disse ejendomme sidestilles således med landbrugsbygninger og ejendomme, der af almennyttige selskaber er opført til brug for medlemmer eller til udleje. Ændringsforslaget er en skærpelse i forhold til lovforslagets pkt. 12, hvorefter forbuddet mod opdeling alene omfattede ejendomme, der var overtaget af andelsboligforeninger efter reglerne i ejerlejlighedsloven.

Til nr. 9.

Indførelse af en regel om forbud imod opdeling af ejerlejligheder i de første 5 år af en ejers ejertid må frygtes at afstedkomme et altfor lille udbud af ejerlejligheder, ligesom den vil være ganske ukontrollerbar over for de fleste selskaber.

Til nr. 10.

Ifølge gældende lov har ejeren tilbudspligt, hvis ejendommen omfatter flere end 8 lejligheder. Efter lovforslaget var dette antal foreslået nedsat til 4. Ved ændringsforslaget ændres antallet til 5, således at tilbudspligten kommer til at gælde i ejendomme med 6 eller flere beboelseslejligheder.

Endvidere omfatter bestemmelsen reg-

lerne om, at en ejer skal have ejet sin ejendom i mindst 5 år, før han kan foranstalte opdeling i ejerlejligheder.

Ved ændringsforslaget foreslås denne regel ændret på en række punkter.

a) Efter forslaget omfattede reglen alle ejendomme. Reglen, der skal bremse opkøb af ejendomme med henblik på omdannelse af disses lejligheder til ejerlejligheder, må anses for mindre påkrævet i små ejendomme. På denne baggrund foreslås det i ændringsforslaget, at reglen kun skal finde anvendelse i ejendomme, der er omfattet af reglerne om tilbudspligt, dvs. ejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder.

b) Efter lovforslaget var det afgørende kriterium for, hvornår 5 års-perioden udløb, tidspunktet for tinglysningen af nuværende ejers adkomst til ejendommen. Hvor ejendomsoverdragelser sker ved overdragelser af selskaber, uden at dette medfører ændringer af det tinglyste ejerforhold, blev den således stedfundne overdragelse uden betydning for karenstiden. Da dette må anses for uheldigt, foreslås der indsat en regel om, at juridiske personer, der er ejere, skal dokumentere, at hver enkelt af de personer, der ejer selskabet, skal have ejet deres andel el.lign. i 5 år, før ejendommen kan tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis med henblik på at kunne opdeles i ejerlejligheder.

En sådan regel ville gøre det umuligt for store selskaber, hvis ejerforhold, f.eks. ved omsætning af aktier, til stadighed er underkastet ændringer, nogensinde at kunne opdele deres ejendomme i ejerlejligheder. Der foreslås derfor en undtagelsesbestemmelse, hvorefter et selskab, der som sådant har ejet ejendommen i 5 år, skal kunne opdele, selv om der i perioden er sket ændringer af det underliggende ejerforhold. Denne undtagelse skal efter ændringsforslaget gælde, *hvis* mere end halvdelen af selskabets aktiver allerede ved lovforslagets ikrafttræden bestod af andre værdier end fast ejendom, *hvis* selskabet på dette tidspunkt også udøvede anden virksomhed, og *hvis* selskabet var ejet af mere end 3 personer.

Bestemmelsen tager således sigte på at undtage store selskaber med mange interesser og mange aktiver fra reglen, idet risikoen for en overdragelse af hele selskabet med det formål at opdele selskabets ejendomme i ejerlejligheder er minimal.

Sådanne selskaber vil derfor kunne opdele, hvis selskabet som sådant har ejet ejendommen i 5 år.

Det vil efter forslaget ikke være muligt for boligfællesskaber at opdele i ejerlejligheder, når de har løbende brugerskifter.

c) Kravet om 5 års ejertid var i lovforslaget undtagelsesfrit. Efter ændringsforslaget kan en tidligere ejers ejertid medregnes, når denne var nuværende ejers ægtefælle eller var beslægtet eller besvogret med nuværende ejer i op- eller nedstigende linie.

Denne undtagelsesregel foreslås at skulle gælde både for tinglyste overdragelser og for utinglyste overdragelser af aktier, andele o.lign.

Til nr. 11.

Bestemmelsen forbyder, at visse ombygningsarbejder iværksættes, inden lejerne har haft mulighed for at erhverve ejendommen på andelsbasis. Ved ændringsforslaget udgår undtagelsen, for så vidt angår arbejder, der er iværksat inden lovforslagets fremsættelse. Denne undtagelse foreslås i ændret skikkelse indsat i lovforslagets § 3, jfr. ændringsforslaget hertil.

Til nr. 12.

Det skønnes urimeligt at indføre forbud imod at sælge ejerlejligheder på betingede skøder inden opdelingen.

Til nr. 13.

Ændringsforslaget er redaktionelt.

Til nr. 14.

Der er ikke over for udvalget fremkommet rimelige argumenter, som godtgør nødvendigheden af en nedsættelse af overdragelsesprisen.

Til nr. 15.

Efter gældende lov må tilbuddets købesum ikke overstige vurderingssummen med mere end 25 pct. Lovforslaget nedsatte beløbet til 15 pct. Da denne nedsættelse må befrygtes at bevirke, at ejere vil være tilbageholdende med at tilbyde lejerne overtagelse på andelsbasis, foreslås det, at købesummen ifølge tilbuddet skal kunne være vurderingssummen + 20 pct.

Til nr. 16.

Den kontante udbetaling er ved lovforslaget foreslået nedsat fra 20 til 15 pct. af

købesummen. Da denne ændring vil medføre, at vurderingssummen og dermed købesummen forhøjes, og da lejerne alligevel normalt skal låne en del af den kontante udbetaling, foreslås udbetalingen fastholdt på 20 pct.

Til nr. 17.

Forslaget om, at prioritetsgæld med en restløbetid på under 20 år skulle erstattes af en sælgerprioritet på 20 år, er affødt af ønsket om at forhindre ejere i at optage kortfristede lån, der forfalder til fuldstændig betaling kort tid efter andelsboligforeningens overtagelse af ejendommen. Herved opnår ejeren at begrænse sælgerprioriteten samtidig med, at overtagelse på andelsbasis vanskeliggøres. Det må dog nok erkendes, at lovforslagets formulering er blevet for vidtgående, og at den kan hindre rimelige gældsovertagelser, navnlig i ejendomme, der er handlet i de senere år, og hvorfra der henstår sælgerprioriteter, der endnu ikke er afviklet efter deres normale løbetid.

På denne baggrund foreslås det, at andelsboligforeningen i muligt omfang skal kunne overtage de i ejendommen indestående lån, men således at lejerne kan forlange indfriet lån, der ikke er optaget for at dække et finansieringsbehov i ejendommen. Herved kan sikres overtagelse af restprioriteter, som hidrører fra tidligere overdragelser eller fra forbedringer.

Til nr. 18.

Ved ændringsforslaget fastsættes det udtrykkeligt, at der ikke ved salg af andele må forlanges mere end værdien for det løse, der medfølger ved overdragelsen til den ny andelshaver.

Til nr. 19.

Da den foreslåede nye bestemmelse i ejerlejlighedslovens § 15, stk. 2, hvorefter det oprindelige indskud ikke må overstige 15 pct. af købesummen, synes at kunne medføre utilsigtede hindringer for oprettelse af andelsboligforeninger, foreslås det, at den udgår.

For at lette lejernes mulighed for overtagelse på andelsbasis foreslås i stedet indsat en ny bestemmelse, hvorefter kommunen kan indtræde som andelshaver, dog højst for halvdelen og højst for samme andel som lejerne.

Kommunen skal, når lejlighederne bliver ledige, overdrage dem til nye andelshavere.

Kommunen kan dog beholde indtil 10 pct. af lejlighederne, når de er egnede som boliger for bevægelseshæmmede og udlejes til sådanne husstande.

Til nr. 20.

Der henvises til bemærkningerne til den foreslåede ændring af ejerlejlighedslovens § 10, stk. 2.

Til nr. 21.

a. *Overgangsregler om kvalitetskrav.*

I lovforslagets § 3, stk. 1 og 2, var fastsat forskellige frister for, hvor længe anmeldelser om opdeling i ejerlejligheder kunne ske med opfyldelse af hidtidige kvalitetskrav i henholdsvis København og Frederiksberg og i det øvrige land.

Efter ændringsforslaget forlænges disse frister til udgangen af marts måned 1978 for hele landet, uden at der åbnes adgang for yderligere administrativ fristforlængelse.

Betingelsen for, at en ejer kan gennemføre opdelingen med opfyldelse af hidtidige kvalitetskrav er efter lovforslaget, at der inden lovforslagets fremsættelse forelå en anmodning fra ejeren til en landinspektør om den til opdelingen fornødne attestations.

Denne betingelse foreslås suppleret, således at opdeling kan ske efter de hidtidige regler, hvis ejeren inden lovforslagets fremsættelse den 25. marts 1977 enten havde opnået byggetilladelse til iværksættelse af de til opdelingsarbejderne fornødne byggearbejder, eller ejeren havde rekvireret opdeling hos en landinspektør inden 25. marts 1977. I Københavns kommune skal begæring om opdeling være fremsat over for stadsinspektørens direktorat, i Frederiksberg kommune over for stadslandinspektøren og i Sønderjylland over for amtslandinspektøren. Hvis en andelsboligforening opfylder disse betingelser, kan opdeling ske uanset det foreslåede forbud i § 10, stk. 2.

b. *Overgangsregler vedrørende kravet om 5 års ejertid.*

Forbuddet imod opdeling af en ejendom i ejerlejligheder i de første 5 år af en ny ejers ejertid omfatter efter lovforslaget alle ejere, altså også dem, der har erhvervet ejendom-

men i de sidste 5 år, og som måske allerede nu har taget en række initiativer med henblik på opdeling. Det forekommer imidlertid rimeligt, at disse ejere uanset den nye regel får mulighed for at fuldføre deres intentioner, når de i øvrigt opfylder betingelserne i den foreslåede § 3, stk. 1, for at kunne opdele efter de hidtidige kvalitetskrav, *eller* hvis de har søgt byggetilladelse inden lovforslagets fremsættelse den 25. marts 1977, *eller* de inden denne dato har iværksat tilbudsprocedure over for deres lejere (jfr. ændringsforslag til § 4).

c. *Overgangsregel vedrørende reglen om udsættelse af tilbudsproceduren som følge af, at ejer forinden har iværksat visse bygningsarbejder.*

Den nye § 3, stk. 3, fastsætter, at de arbejder, der iværksættes i henhold til byggetilladelse, der er udstedt inden lovforslagets fremsættelse den 25. marts 1977, ikke er omfattet af bestemmelsen i den foreslåede § 12, stk. 2, hvorefter visse byggearbejders iværksættelse skal udskydes, til det er afgjort, at lejerne ikke vil købe på andelsbasis. Herved bliver der harmoni med de ved ændringsforslaget foreslåede bestemmelser i § 3, stk. 1, og § 12, idet det ved ændringsforslaget tydeliggøres, at den nye regel ikke skal hindre de arbejder, der er nødvendige for, at ejeren kan gennemføre opdelingen efter de foreslåede overgangsregler.

Til nr. 22.

Det skønnes rimeligt — både af hensyn til købere og sælgere — at der skabes hjemmel til, at ejendomme, hvorfra der er solgt ejerlejligheder på betinget skøde, kan opdeles efter de hidtil gældende regler i overensstemmelse med de mellem sælgere og købere forudsatte aftalevilkår.

Til nr. 23.

Ændringsforslaget er redaktionelt.

Til nr. 24.

Ændringsforslaget skal tydeliggøre, at en ejer, der har rettet henvendelse til lejerne med henblik på deres overtagelse af ejendommen på andelsbasis, på ny kan tilbyde lejerne overtagelse af ejendommen efter den nye lovs regler, hvad enten det er lejerfrister eller ejerfrister, der er udløbet efter 25. marts 1977.

Til nr. 25.

Der henvises til bemærkningerne til ændringsforslaget til § 3.

Til nr. 26.

Ændringsforslaget er en konsekvens af ændringsforslaget til lovforslagets § 1, nr. 5.

III. forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Til § 1.

Af *boligministeren*, tiltrådt af et flertal (udvalget med undtagelse af Kaj Hansen (DKP), Mølgaard (DR) og Wilhelm (VS)):

1) Nr. 1 affattes således:

„1. I § 13, stk. 1, ændres „en lejeforhøjelse på mere end 25 pct. af gældende leje“ til: „lejeforhøjelse, der — sammen med lejeforhøjelser for forbedringer, der er gennemført efter 1. juli 1975 — vil udgøre mere end 25 kr. pr. m² etageareal, dog mindst 25 pct. af den gældende leje.“

2) Nr. 2 affattes således:

„2. I § 13, stk. 3, ændres „der overstiger gældende leje“ til: „der — sammen med lejeforhøjelser for forbedringer, der er gennemført efter 1. juli 1975 — vil udgøre mere end 60 kr. pr. m² etageareal, dog mindst 100 pct. af gældende leje.“

Af *boligministeren*, tiltrådt af et flertal (udvalget med undtagelse af Mølgaard (DR) og Wilhelm (VS)):

3) Efter nr. 2 indsættes som nyt nummer: „01. I § 13, stk. 3, indsættes som nyt punktum:

„En lejer, hvis leje som følge af forbedringer af det lejede efter 1. juli 1975 kræves forhøjet med i alt mere end 60 kr. pr. m², kan kræve den overskydende del af lejeforhøjelsen gennemført gradvis over en 10-årig periode, således at den årlige leje hvert år i perioden kan forhøjes med 10 pct. af den del af forbedringsforhøjelserne, der overstiger 60 kr. pr. m².“

4) Efter nr. 2 indsættes som nyt nummer: „02. Efter § 13 a indsættes som ny paragraf: „§ 13 b. Iværksætter en udlejer i de første 3 år efter udløbet af den i § 14, stk. 3, i lov om ejerlejligheder nævnte frist for lejernes

overtagelse af ejendommen på andelsbasis forbedringer, der vil medføre en lejeforhøjelse, kan hver enkelt lejer, der bor i ejendommen ved forbedringens iværksættelse, kræve den del af lejeforhøjelsen, der overstiger 25 kr. pr. m², gennemført gradvis over en 10-årig periode, således at den årlige leje hvert år i perioden kan forhøjes med 10 pct. af den del af lejeforhøjelsen som følge af forbedringen, der overstiger 25 kr. pr. m².

Stk. 2. Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse for ejere af ejendomme, der ikke er omfattet af ejerlejlighedslovens regler om tilbudspligt, når de iværksætter forbedringer som omhandlet i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2, litra b og c. Reglen gælder dog ikke for tofamiliehuse, som nævnt i § 13 i lov om leje.“

Af *boligministeren*, tiltrådt af flertallet under nr. 1:

5) I nr. 3 ændres „4 uger“ til: „6 uger“.

Til § 2.

6) Efter stk. 2 indsættes som nyt stykke: „Stk. 3. § 1, nr. 01 og 02, finder anvendelse på arbejder, der påbegyndes efter den 3. maj 1977.“

Bemærkninger.

Til nr. 1.

For ikke at lovforslaget skal hindre eller forsinke gennemførelsen af mindre forbedringer, f.eks. isolering m.v. med statstilskud, foreslås det, at der som hidtil skal være mulighed for, at ejere kan gennemføre mindre forbedringer uden forudgående henvendelse til huslejenævnene. I stedet foreslås det, at ejeren — svarende til de regler, der var gældende indtil 1975 — kun een gang efter indførelse af den omkostningsbestemte leje kan gennemføre en lejeforhøjelse for forbedringer uden forudgående forelæggelse for nævnet, hvis han ikke får den fornødne tilslutning hertil fra sine lejere eller beboerrepræsentanterne. Selv om mindre forbedringer ikke skal forhåndsgodkendes, er lejeforhøjelsens størrelse under nævnskontrol.

Grænsen for arbejder, der kan gennemføres uden forudgående nævnsbehandling, foreslås fastsat til arbejder, der sammen med forbedringsarbejder, der er gennemført efter 1. juli 1975, vil medføre en samlet lejefor-

højelse på i alt 25 kr. pr. m², når dette udgør mindst 25 pct. af gældende leje på det tidspunkt, da den seneste lejeforhøjelse skal træde i kraft.

Til nr. 2.

Den foreslåede udvidelse af lejernes ret til at kræve erstatningslejligheder kan have den utilsigtede virkning, at den hæmmer rimelige forbedringer i ejendomme, der ønskes forbedret som udlejningslejligheder.

Det bemærkes herved, at de her omhandlede regler ikke alene finder anvendelse, hvor ejeren forbedrer for at tilvejebringe ejerlejligheder.

Det foreslås derfor, at lejerne kan kræve erstatningslejlighed af udlejer, hvis de forbedringer, der iværksættes efter 1. juli 1975, medfører lejeforhøjelser, der i alt udgør mere end 60 kr. pr. m², og dette udgør en fordobling af den aktuelle leje.

Til nr. 3.

Kravet om erstatningsbolig af tilsvarende kvalitet som hidtidig bolig kan undertiden være vanskeligt at opfylde. Hvis lejeren vælger erstatningsboligen, må han undertiden skulle flytte fra sit hidtidige kvarter, ligesom han må skulle afholde udgifterne ved flytningen.

Det foreslås derfor, at reglen suppleres med en bestemmelse, der kan sikre, at lejere, hvis leje forhøjes væsentligt som følge af forbedringer, får mulighed for gradvis at vænne sig til det højere lejeniveau i deres hidtidige bolig. Den foreslåede bestemmelse går nærmere ud på, at en lejer, hvis leje som følge af forbedringer efter 1. juli 1977 er blevet forhøjet med mere end 60 kr. pr. m², kan kræve, at den overskydende forhøjelse iværksættes med lige store andele over en 10-årig periode. I denne situation ses der således på den enkelte lejers forhold. Hvis han er flyttet ind på et tidspunkt efter 1. juli 1975, hvor lejen allerede er steget med 10 kr. pr. m² som følge af forbedringer, kan han først, når hans egen leje er steget mere end 60 kr. pr. m² som følge af nye forbedringer, kræve gradvise forhøjelser. Den lejer, der flytter ind, efter at en forbedring er fuldført, kan afkræves den fulde leje straks. Af denne grund har man i denne situation undladt at kræve et vist forhold imellem gældende leje og lejeforhøjelsen opfyldt, før bestemmelsen får virkning.

Som bestemmelsen er foreslået placeret, kan de brandsikringsforbedringer, der er påbudt efter lov om brandsikring, ikke i sig selv bevirke, at bestemmelsen finder anvendelse, men disse lejeforhøjelser tæller med, når bestemmelsen ved senere yderligere forbedringer finder anvendelse.

Til nr. 4.

Lejere i ejendomme, der agtes opdelt i ejerlejligheder, kan komme ud for gener og ulemper ved forbedringsarbejder, der ikke udføres for at forbedre forholdene for lejerne, men for at bringe ejendommen til at opfylde kravene i ejerlejlighedsloven.

På denne baggrund skønnes det rimeligt, at der gives disse lejere en lempeligere overgang til den højere leje, der skyldes heromhandlede forbedringer.

Da forbedringsarbejder kan gennemføres, uden at det på forhånd kan fastslås, om det er ejerens hensigt hermed blot at forbedre ejendommen i almindelighed, f.eks. ved isolering med tilskud, eller om formålet tillige er at gøre ejendommen mere egnet til opdeling, har man ved ændringsforslaget måttet vælge andre kriterier for, hvornår en sådan regel skulle gælde. I ejendomme med tilbudspligt gælder reglen for arbejder, der iværksættes i de første 3 år efter, at lejernes frist for accept er udløbet. 3 år er det tidsrum, hvor opdeling skal gennemføres efter ejerlejlighedslovens § 11, uden at ejeren skal forny sit tilbud. I små ejendomme, der ikke er omfattet af tilbudspligt, foreslås det, at reglen skal gælde for arbejder, der gør baderum eller køkken egnet til ejerlejlighedsopdeling.

Den foreslåede regel går nærmere ud på, at lejen som følge af forbedringerne i denne situation ikke straks skal kunne forhøjes med mere end 25 kr. pr. m². Resten kan opkræves gradvis over 10 år. Af hensyn til de særlige forhold i tofamiliehuse undtages disse fra denne regel.

Til nr. 5.

Ved ændringsforslaget forlænges fristen for anmeldelsespligt af tomme lejligheder fra 4 uger til 6 uger.

Til nr. 6.

Det foreslås fastsat, at hidtidige lejeres adgang til den gradvise lejeforhøjelse for

forbedringer først får virkning for arbejder, der påbegyndes efter at ændringsforslaget er offentliggjort ved udvalgsbetænkningen.

IV. forslag til lov om ændring af lov om boligsikring.

Til § 1.

Af *boligministeren*, tiltrådt af et flertal (udvalget med undtagelse af Kirsten Jacobsen (FP), Kjærulff-Schmidt (FP), Keld Andersen (KF), Prehn (CD) og Mølgaard (DR)):

1) I den foreslåede § 3 b affattes *stk. 1* således:

„Boligtager, der er omfattet af § 3, stk. 1, og hvis husstandsindkomst ikke overstiger den deri fastsatte grænse, har ret til boligsikring efter samme regler som lejere, når de som andelshavere i en privat andelsboligforening benytter en beboelseslejlighed i foreningens ejendom til helårsbeboelse.“

2) I den foreslåede § 3 b affattes *stk. 2* således:

„*Stk. 2.* Ved andelsforholdets ophør skal andelshaveren tilbagebetale de beløb, der er ydet som boligsikring. Dog kan der ikke kræves større beløb tilbage end andelens værdistigning i den periode, hvori der er ydet boligsikring. Værdistigningen opgøres efter reglerne i § 15, stk. 1, nr. 3, i lov om ejerlejligheder.

Overtages andelen af et efterlevende husstandsmedlem, der har ret til boligsikring efter *stk. 1*, udskydes tilbagebetalingen, indtil den pågældende afhænder andelen.“

Bemærkninger.

Til nr. 1.

Ved ændringsforslaget gives der ret til boligsikring også til pensionister, der er an-

delshavere, selv om de ikke som lejere og boligsikringsmodtagere overtager den hidtil lejede bolig som andelsbolig. Det er dog en betingelse, at husstandsindkomsten ikke overstiger det beløb, der danner grænse for den særlig gunstige boligsikringsydelse for pensionister, for tiden 46.000 kr. Det beløb, hvoraf boligsikring beregnes, skal ligesom i almennyttige boligforeninger være den løbende boligudgift, der er nødvendig til at dække boligens andel af ejendommens udgifter.

Til nr. 2.

Ved ændringsforslaget bortfalder reglen i forslaget om, at kommunen kan yde boligsikring til andre end pensionister.

Ved ændringsforslaget fastsættes det endvidere, at en andelshaver, der modtager boligsikring som andelshaver, principielt har pligt til at tilbagebetale den således ydede boligsikring, når andelen videresælges. Tilbagebetaling kan dog kun kræves i det omfang, den kan dækkes af den fortjeneste, der kan kræves for så vidt angår den tid, hvor der er ydet boligsikring til pensionisten som andelshaver. Tilbagebetaling af det erlagte boligsikringsbeløb tilfalder staten og kommunen i samme forhold som den udbetalte boligsikringsydelse, nemlig med henholdsvis 40 og 60 pct.

V. forslag til folketingsbeslutning om ejerlejligheder [af Kaj Hansen m. fl.].

Af et *mindretal* (Kaj Hansen (DKP) og Wilhelm (VS)):

Til teksten.

Forslagets tekst affattes således:

„Folketinget opfordrer regeringen til at fremsætte forslag mod opdeling af ejendomme i ejer- eller anpartslejligheder samt forbud mod salg af allerede udstykkede, men ikke tidligere solgte lejligheder.“

Knud Damgaard (S), *Grünbaum (S)*. *Henning Jensen (S)*. *Auken (S)*.
formand.

Erling Dinesen (S). *Winnie Russell (S)*. *Niels Helveg Petersen (RV)*.

Christoffersen (V). *Johan Philipsen (V)*, *Keld Andersen (KF)*. *Prehn (CD)*.
næstformand.

Jens Møller (KrF). *Kirsten Jacobsen (FP)*. *Kjærulff-Schmidt (FP)*.

Mølgaard (DR). *Kaj Hansen (DKP)*. *Wilhelm (VS)*.

Partiet SF var ikke repræsenteret ved medlemmer i udvalget.

Bilag

til betænkning over

- I. forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder
[af Kirsten Jacobsen m. fl.],
- II. forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder,
- III. forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering
af boligforholdene,
- IV. forslag til lov om ændring af lov om boligsikring og
- V. forslag til folketingsbeslutning om ejerlejligheder
[af Kaj Hansen m. fl.].

Syv af udvalgets spørgsmål til boligministeren angående II. forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder og dennes svar herpå.

Spørgsmål 1:

Der ønskes en samlet landsdækkende opgørelse over antallet af lejligheder, som er eller stadig vil kunne udstykkes efter reglerne i lov nr. 59 af 25. februar 1976.

Svar:

Boligministeriet har intet landsdækkende materiale, der giver en opgørelse over antallet af ejerlejligheder, som er udstykket efter 1. april 1976. I Københavns og Frederiksberg kommuner er der i perioden 1. april 1976 til 1. april 1977 udstykket ca. 2.700, heraf ca. 2.100 beboelseslejligheder, som ejerlejligheder.

Dette antal svarer formentlig til mellem 35-50 pct. af det samlede antal udstykninger i hele landet.

For så vidt angår lejligheder, som stadig vil kunne udstykkes efter 1976-loven, har boligministeriet heller intet landsdækkende materiale herom, men pr. 25. marts ligger der i Københavns og Frederiksberg kommuner sager om opdeling af ca. 13.500 ejerlejligheder.

En ret stor del af disse vil formentlig kunne udstykkes.

Hvis man går ud fra, at antallet af „ventende“ sager i hovedstadsområdet svarer til ca. 50 pct. af det samlede ventende antal

sager i hele landet, ligger antallet af mulige udstykninger efter 1976-loven i størrelsesordenen 30.000-35.000.

Under folketingets behandling af ændringsloven i 1976 anslog boligministeren, at ca. 200.000 lejligheder ville opfylde lovens kvalitetskrav, men at formentlig kun 50.000 lejligheder ville blive til ejerlejligheder.

Der er i det nu foreliggende materiale intet, der viser, at denne vurdering ikke skulle kunne holde.

Spørgsmål 3A:

Hvad er den typiske udbetaling ved handeler for disse ejendomme.

Svar:

Udbetalingen og de øvrige vilkår ved handeler om udlejningsejendomme vil være betinget af en lang række konkrete forhold i den enkelte ejendom, f. eks. størrelse, belåning, tilstand, lejemålenes art og størrelse.

Det er derfor vanskeligt at sige, hvad der er en typisk udbetaling.

Til orientering vedlægges materiale fra statsskattedirektoratet vedrørende salg af udlejningsejendomme, specielt i København i 2. halvår af 1976.

Bemærkninger til salgsstatistikken for udlejningsejendomme 2. halvår 1976.

Der er en kraftig stigning i priserne for mindre ejendomme såvel i den indre by som i yderkvartererne, som hænger sammen med, at disse ejendomme, der ikke har mere end 8 lejligheder, er uden for tilbudspligten. For nyere og bedre udstyrede beboelsesejendomme er der også en ret betydelig stigning, men antallet af salg er ret ringe, da de fleste af disse ejendomme, som omfattes af tilbudspligten, overdrages til lejerne som andelsboliger. Det er værd at lægge mærke til, at medens lejerne i 3. kvartal 1976 har kunnet erhverve disse ejendomme til en pris af ca. 19 pct. over vurderingen i 1973, så ligger prisen for 4. kvartal 1976 oppe på 35 pct. over vurderingen i 1973. Årsagen til denne forskel imellem 3. og 4. kvartal 1976 skal formentlig søges i, at en del af salgsaftalerne for de ejendomme, der er registreret som salg i 3. kvartal 1976, er indgået, inden ændringen i ejerlejlighedsloven trådte i kraft pr. 1. april 1976. Det tilføjes, at den kontante udbetaling ikke afviger fra de almindelige normer.

Det tilføjes, at man vedrørende punkt 8 i opgørelsen over ejendomme, der er overdraget til andelsboligforening, har undladt at medtage et enkelt salg i Nørrebro vurderingskreds. Handelen omfatter ejendommene matr. nr. 4541 og 4542 Udenbys klædebo kvarter, 4616 og 4617 ibidem og

4713, 4714 og 4715 ibidem beliggende Brynhildegade 9 m.fl.

Ejendommene er overtaget pr. 1. november 1975, medens skødet er dateret 8. oktober 1976. Ejendommene er ved 15. alm. vurdering ansat samlet til 9.200.000 kr., medens købesummen udgør 7.050.000 kr.

Såfremt salget medtages i halvårsstatistikken, vil afstandsprocenten ændres fra 25,2 til 13,8.

For de større, mere erhvervsprægede udlejningsejendomme er der kun en beskeden stigning på under 10 pct. i forhold til 1973 og ikke nogen klar ændring fra 1. til 2. halvår af 1976.

Af en eller anden grund gives der kun sjældent oplysning om lejeindtægten i 1976 på det grønne skema for de erhvervsprægede ejendomme og for de ejendomme, der overdrages til andelsboligforeningerne, medens det omvendte er tilfældet for de gamle beboelsesejendomme, der sælges i det almindelige fri marked.

I forhold til lejen i 1976 ligger faktoren, når man tager salgene fra 1. halvår med i billedet, på ca. 5-6 for de ældre umoderne beboelsesejendomme. For de blandede beboelses- og forretningssejendomme og de bedre udstyrede ejendomme kan man regne med en faktor på ca. 6 op til 7,5.

Salg af udlejningsejendomme

	Antal salg	Købessum	Kontant ud- betaling i pct.	Ejdsv. ved 15. alm. vurd.	Afstands- procent
1. Ejendomme i indre by					
a. med ejdsv. under 500.000 kr.	12	5.710.000	27,7	3.440.000	66,0
b. med ejdsv. 500.000-1,5 mill. kr.	13	12.726.000	22,8	11.775.000	8,2
c. med ejdsv. over 1,5 mill. kr.	13	51.070.000	71,4	49.300.000	5,5
Ialt	38	69.506 000	58,9	64.515.000	7,2
2. Ejendomme på forretningsstrøg eller med over 50 pct. forretningsleje uden for indre by	16	17.657.000	27,8	16.502.000	7,0
Heraf med oplysning om lejeindtægt i 1976	5	4.750.000	—	4.020.000	18,5
3. Ejendomme <i>uden</i> moderne installationer opført før 1920	31	13.047.000	14,7	11.465.000	14,0
Heraf med oplysning om lejeindtægt i 1976	24	10.333.000	—	8.970.000	15,0
4. Ejendomme <i>med</i> moderne installationer opført før 1920	6	5.375.000	14,6	3.760.000	42,8
5. Ejendomme opført 1920-1950	1	700.000	14,9	525.000	33,5
6. Små udlejningsejendomme (under 9 lej- ligheder) overvejende med beboelse	4	1.195.000	15,0	860.000	39,0
7. Ejendomme opført efter 1950	1	2.100.000	33,4	1.900.000	10,0
8. Ejendomme overdraget til andelsbolig- forening	31	37.723.500	20,0	30.125.000	25,2
Heraf med oplysning om lejeindtægt i 1976	9	7.730.000	—	5.735.000	34,7

i København 2. halvår 1976.

Beboelsesleje	Antal lejligheder	Forretnings- leje	Forr.leje i pet. af leje i alt	Samlet leje- indtægt i 1973	Lejefaktor	Lejeindtægt i 1976	Lejefaktor	Lejestigning 1973-1976 pet.	Beregnet gen- nemsn. bolig- leje 1976 kr.
212.100	57	183.600	45,0	405.700	14,1				
501.300	109	884.500	63,5	1.385.800	9,2				
396.000	52	5.209.300	93,0	5.605.300	9,1				
1.119.400	218	6.277.400	85,0	7.396.800	9,4				
807.500	245	1.227.200	60,4	2.034.700	8,7				
225.800	75	300.300	59,0	526.100	9,0	745.500	6,4	41,7	ca. 4.000
1.296.100	659	310.400	19,3	1.606.500	8,1	—	—	—	—
991.500	535	238.900	19,4	1.230.400	8,4	1.845.100	5,6	50,0	ca. 2.780
433.600	95	64.700	13,0	498.300	10,8	734.700	7,3	47,5	ca. 6.730
65.300	15	10.400	13,7	75.700	9,2	—	—	—	—
64.200	22	11.600	15,4	75.800	15,3	111.900	10,7	48,0	ca. 4.300
190.900	47	0	—	190.900	11,0	—	—	—	—
—	940	—	—	—	—	—	—	—	—
—	185	—	—	800.700	7,2	1.173.500	6,6	46,5	ca. 5.700

Spørgsmål 63.

Vedrørende besvarelsen af spørgsmål 34:
Den tilsvarende salgsstatistik for første halvdel af 1976 bedes tilstillet udvalget.

Svar:

Den ønskede statistik vedlægges.

Salg af udlejningsejendomme

	Antal salg	Købsum	Kontant ud- betaling i pct.	Ejdsv. ved 15. alm. vurd.	Afstands- procent
1. Ejendomme i indre by					
a. med ejdsv. under 500.000 kr.	13	4.640.000	—	3.660.000	26,8
b. med ejdsv. 500.000-1,5 mill. kr.	15	15.123.600	—	14.590.000	3,7
c. med ejdsv. over 1.5 mill. kr.	7	29.200.000	—	24.500.000	19,2
Ialt	35	48.963.600	20,8	42 750.000	14,5
2. Ejendomme på forretningsstrøg eller med over 50 pct. forretningsleje uden for indre by	24	31.612.500	16,0	29.180.000	8,3
Heraf med oplysning om lejeindtægt i 1976	10	9.627.000	—	9.850.000	—
3. Ejendomme uden moderne installationer opført før 1920	31	15.388.300	17,0	13.645.000	12,8
Heraf med oplysning om lejeindtægt i 1976	21	8.810.300	—	8.270.000	—
4. Ejendomme med moderne installationer opført før 1920	18	14.363.000	20,0	12.075.000	18,9
Heraf med oplysning om lejeindtægt i 1976	11	9.675.000	—	7.760.000	—
5. Ejendomme opført 1920-1950	0	—	—	—	—
6. Små udlejningsejendomme (under 9 lejligheder) overvejende med beboelse	7	1.895.000	—	1.440.000	31,6
7. Ejendomme opført efter 1950	6	70.126.000	15,3	69.000.000	1,6
8. Ejendomme overdraget til andelsboligforening	51	52.121.000	18,4	46.530.000	12,0
Heraf med oplysning om lejeindtægt i 1976	18	21.525.000	—	19.850.000	10,8

i København 1. halvår 1976.

Beboelsesleje	Antal lejligheder	Forretnings- leje	Forr.leje i pct. af leje i alt	Samlet leje- indtægt i 1973	Lejefaktor	Lejeindtægt i 1976	Lejefaktor	Lejestigning 1973-1976 pct.	Beregnet gen- nemsn. bolig- leje i 1976 kr.
176.400	61	260.700	59,5	437.100	10,6				
371.900	70	1.332.000	78,2	1.703.900	8,9				
22.100	5	2.696.400	99,2	2.718.500	10,7				
570.400	136	4.289.100	88,3	4.859.500	10,1	—	—	—	—
1.410.800	374	2.371.100	62,7	3.781.900	8,4	—	—	—	—
574.200	161	701.800	55,0	1.276.000	7,5	1.512.800	6,4	18,5	ca. 4.000
1.583.400	800	369.700	18,9	1.953.100	7,9	—	—	—	—
914.100	462	275.400	23,2	1.189.500	7,4	1.649.000	5,3	38,6	ca. 2.740
1.281.200	313	266.500	17,2	1.547.700	9,3	—	—	—	—
851.500	228	166.300	16,3	1.017.800	9,5	1.513.500	6,4	48,7	ca. 5.600
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
152.900	47	5.500	—	158.400	12,0	—	—	—	—
2.490.500	185	4.564.500	—	7.055.000	9,9	—	—	—	—
—1.293	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—540	—	—	—	—	—	2.994.800	7,2	—	ca. 5.550

*Spørgsmål 53:**ad lovforslagets bemærkninger, pkt. 5.*

Hvilke oplysninger kan gives om de tilfælde, hvor tilbudspligten har været utilstrækkelig (konkrete eksempler og talmateriale)?

Svar:

Bemærkningerne i pkt. 3 i lovforslaget er en indledning til pkt. 4, der nærmere beskriver eksempler på den rejste kritik vedrørende kvalitetskravene i ejerlejlighedsloven, og til pkt. 5, der nærmere belyser problemer omkring tilbudspligten.

Der er ikke i bemærkningerne til lovforslaget eller andetsteds fra ministeriets side søgt at give udtryk for, at ministeriet er i besiddelse af talmæssigt materiale, der kan belyse, i hvilket omfang ejere af ældre beboelsesejendomme har gennemført eller agter at gennemføre uhensigtsmæssige bygningsarbejder for at kunne opdele ejendomme i ejerlejligheder, lige så lidt som ministeriet har talmateriale til belysning af, om de gældende regler om tilbudspligt har været utilstrækkelige.

Vedrørende *kvalitetskravene* må ministeriet være af den opfattelse, at det vel næppe kan kræves, at der kan påvises en bestemt procentuel forekomst af uhensigtsmæssige ombygninger, for at der skal kunne gennemføres en lovændring, der skal standse en udvikling, der anses for uheldig.

Den væsentligste kritik i denne henseende er vel, at de gældende regler gør det muligt at foretage indgreb i små lejligheder, hvor de nødvendige forbedringer i form af et badeværelse af den fornødne størrelse tilvebringes enten ved indgreb i et i forvejen lille køkken eller ved indgreb i et lille opholdsrum. Indgreb af denne art kan ofte have til følge, at man forringer boligens totale brugsværdi, og at man gør det sværere på længere sigt, f. eks. ved sammenlægninger, at foretage hensigtsmæssige fornyelser af den del af den ældre boligmasse, der består i små boliger.

Det er næppe nogen tilfældighed — og givetvis er det ikke inspireret fra boligministeriet — at 4 kommuner i marts måned 1977 har besluttet at nægte byggetilladelse til gennemførelse af projekter af denne art, der kræver dispensation fra gældende byg-

ningsreglement, jfr. samrådsspørgsmål C i alm. del.

Hvad enten beboeren er lejer eller køber, kan installation af brusekabine i soveværelset kombineret med w.c. og håndvask andetsteds i boligen anses for en rimelig løsning.

Der findes herudover eksempler på, at ejere har opnået at opfylde arealkravet for badeværelser ved at fjerne flisebeklædningen. Selv om dette er beskæftigelsesfremmende, må det dog anses for mere hensigtsmæssigt at undlade arbejder af denne art i badeværelser, der i forvejen har acceptabel funktionsmulighed.

Vedrørende *problemerne omkring tilbudspligten* har ministeriet anført, at salg på betingede skøder og undladelse af at genudleje forringer lejernes muligheder. Man skal herom henvise til henvendelsen fra Dansk Ejendomsmæglerforening (L 133 — bil. 3), der oplyser, at der er solgt et betydeligt antal lejligheder på betingede skøder, ligesom man skal henvise til skrivelse af 1. april 1977 fra Københavns kommune, magistratens 1. afdeling, der oplyser, at kommunen siden 1. april 1976 er blevet gjort bekendt med ca. 1.500 tomme lejligheder. (Skrivelsen er bilag til svar på udvalgets spørgsmål 8, ad B 22).

Videre er boligministeriet gennem drøftelser med advokater, der ofte bistår lejere, når de modtager tilbud, blevet gjort bekendt med, at det ofte er vanskeligt at få den fornødne tilslutning blandt lejerne, *hvis* udbetalingen er for stor, *hvis* den månedlige boligudgift stiger for meget, eller *hvis* der bor mange pensionister i ejendommen. For at økonomien for den enkelte skal kunne accepteres, må man i al almindelighed regne med, at mindst 2/3 af lejerne skal gå over som andelshavere. I det eksempel på overgang til andelsbolig, som er bilagt besvarelsen af spørgsmål 31, ad L 133, vises det, at med 65 pct.'s tilslutning må de pågældende andelshavere indstille sig på en 70 pct.'s forhøjelse af deres boligudgift.

Det bemærkes i denne forbindelse, at den kontante udbetaling til sælger fremskaffes ved en kassekredit, og at det ifølge de oplysninger, som boligministeriet har modtaget, er normalt for handeler af denne art, at foreningen optager lån med henblik herpå.

Med de gunstigere regler for pensionisters overgang til at blive andelshavere i L 135 og med den lavere købesum og den lavere udbetaling i L 133 har ministeriet søgt at øge beboernes mulighed for at kunne acceptere tilbud om overtagelse af ejendommen på andelsbasis.

Spørgsmål 86:

ad besvarelsen af spørgsmål 53.

Er det, der står anført i besvarelsen side 2, 2. nye afsnit (hvad enten...) korrekt?

Svar:

Det pågældende afsnit skal læses i sammenhæng med det foran anførte, hvor etablering af bademulighed gør nogle opholdsrum u hensigtsmæssige. Ministeriet er af den opfattelse, at en lejlighed med såvel w.c.-rum med håndvask som en brusekabine i et ikke u hensigtsmæssigt indrettet opholdsrum har rimelige sanitære forhold og — alt andet lige — en rimelig brugsværdi.

Spørgsmål 58:

Vedrørende svar på spørgsmål 21:

Indebærer svaret, at det efter forslaget ikke kan udelukkes, at udstykningen kan finde sted inden for „hele denne gruppe af særligt dårlige ejendomme med begrænset levetid“, som underkastes lempet brandsikring?

Svar:

Ifølge svaret er der allerede stillet de krav, der kan stilles efter brandsikringsloven, til denne gruppe ejendomme. Derfor er der ikke yderligere krav.

Det er næppe sandsynligt, at en ejendom, der tilhører denne gruppe, kan opdeles i ejerlejligheder.

Spørgsmål 41:

Hvor mange lejligheder vil blive berørt af overgangsreglerne i § 3?

Svar:

Boligministeriet er ikke i besiddelse af materiale, der viser, hvor mange lejligheder der er omfattet af de begæringer om opdeling, som inden 25. marts 1977 er fremsat over for en landinspektør, ligesom ministeriet intet ved om, hvor langt i opdelingsproceduren ejendommene er, og om fristerne i § 3, stk. 2, kan opfyldes.

Pr. 25. marts 1977 var der i Københavns og Frederiksberg kommuner rekvireret landinspektør til opdeling af i alt ca. 13.500 lejligheder.

Hvis man går ud fra, at der — jfr. besvarelsen af spørgsmål 1 — er rekvireret landinspektør til opdeling af et tilsvarende antal lejligheder, udgør det samlede antal mulige ejerlejligheder således ca. 27.000 lejligheder.

Hermed er det ikke givet, at disse lejligheder kan blive ejerlejligheder. Dette beror bl. a. på, om de kan bringes til at opfylde de gældende tekniske krav inden udløbet af de fastsatte frister. Det beror også på, hvor mange af de pågældende ejendomme der skal tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, enten fordi ejeren ikke har påbegyndt tilbudsproceduren endnu, eller fordi lejerne har krav på fornyet tilbud i henhold til overgangsreglen i § 4.