

[Finansministeren.]

udenfor med undtagelse af prioritetsrenter, så skal også lejere, ganske almindelige lejere, have lov til at fradrage i deres indtægt den del af deres husleje, som er prioritetsrenter? Jeg synes, vi må have hel klarhed over dette, fordi det ærede medlem sagde, at han var stærkt interesseret i ligestillingen, og så er dette jo noget meget væsentligt.

(Kort bemærkning).

Foged: Når den højtærede finansminister nu undrer sig over, at jeg i dette tilfælde ikke er så bange for vanskeligheder i forbindelse med administrationen, kunne jeg måske spørge den højtærede finansminister, hvad denne forenkling da indebærer af eventuel nedskæring af administrationen; for konsekvensen må jo være, at der kan ske en nedskæring, når dette lovforslag er gennemført. Hvis det ikke er tilfældet, vil det jo kun sige, at den administration, der sidder og administrerer, godt kan overkomme det, men at man egentlig gerne på dette område vil være fri for den slags ting; det er altså ikke, fordi der kan spares noget.

Den højtærede finansminister spørger, om det er vor mening, at lejerne skal kunne fradrage prioritetsrenter. Nu er det jo sådan, at når man bygger huse og lejer dem ud, er udlejning en erhvervsvirksomhed, en driftsvirksomhed. I et sådant leje forhold må man regne med både en ejer og en lejer, og forholdet er derfor ikke det samme, som når man taler om værdi af bolig i egen ejendom. Lejlighedens pris ansættes jo i forhold til, hvad denne ejendom har af udgifter til forrentning og andet. På det område har regeringen et stort ansvar med hensyn til, hvordan denne rente er sat, bl. a. ved den boligpolitik, der er ført, og de lån, man har givet til enkelte foreninger, om det nu var socialt boligbyggeri eller andre. Det kan gerne være, at der på dette område er ting, som skal med ind i billedet, men uvilkårligt vil jeg svare den højtærede finansminister ganske afgjort: hvor der er prioritetsrenter at betale, skal de være fradragsberettigede for såvel lejere som ejere.

Hermed sluttede forhandlingen.

Lovforslagets overgang til anden behandling vedtoges uden afstemning.

Peter Nielsen: Jeg foreslår, at lovforslaget henvises til et udvalg på 17 medlemmer.

Uden forhandling eller afstemning vedtoges dette forslag.

Den næste sag på dagsordenen var:

Første behandling af forslag til lov om indfødsrets meddelelse.

(Lovforslaget (nr. 61) findes i tillæg A. sp. 431, fremsættelsen i tidenden sp. 1464).

Lovforslaget sattes til forhandling.

Axel Ivan Pedersen: Indfødsretsudvalget har gennemgået ansøgningerne fra de personer, som er omfattet af lovforslaget, og vi har godkendt dem alle. Jeg kan derfor på udvalgets vegne sige, at lovforslaget kan gå til anden behandling uden yderligere udvalgsbehandling.

Hermed sluttede forhandlingen.

Lovforslagets overgang til anden behandling vedtoges uden afstemning.

Den næste sag på dagsordenen var:

Første behandling af forslag til folketingsbeslutning angående ejendomsret til lejligheder og andre lokaler [af Finn Poulsen, Thestrup m. fl.].

(Forslaget til folketingsbeslutning (nr. III) findes i tillæg A. sp. 361, fremsættelsen i tidenden sp. 1130).

Sagen sattes til forhandling.

Boligministeren (Carl P. Jensen): Genem det sidste års tid eller mere har man fra forskellig side rejst spørgsmålet om adgangen til ejendomsretten over lejligheder i udlejningsejendomme og senere også til andre lejede lokaler. Årsagerne hertil har vel nok været flere, i første række de ændrede regler i boligloven, hvorefter der kun ydes lån til oprettelse af andelselskaber, der overtager ejendomme, der er udbudt til salg, på andelsbasis. En forudsætning var, at købe-

[Boligministeren.]

summen såvel som de øvrige handelsvilkår kunne godkendes; men navnlig også, at vedtægterne for et sådant andelsselskab skulle opfylde de sædvanlige betingelser. Det ville navnlig betyde, at fremtidige andelshavere, der overtog de oprindelige andelshaveres boliger, var sikret mod udnyttelse, d. v. s. at de kunne regne med at overtage andelen ved at betale den opsparing, der havde fundet sted gennem afdrag på prioritetsydelse, eventuelt omkostninger ved en forbedring af det lejede, og ikke også skulle betale en egentlig såkaldt konjunkturgevinst, der hovedsagelig var påvirket af efterspørgslen — med andre ord de vilkår, der var gældende for andelsboliger i almindelighed; hensigten er jo netop den, at disse boliger til enhver tid skal kunne udbydes til en rimelig leje.

At man stillede disse krav medførte, at den adkomst, som loven giver, ikke har været anvendt i nævneværdig grad. På den anden side har de medført, at lejere i udlejningsejendomme er blevet opmærksom på mulighederne for at overtage disse ejendomme, når de blev udbudt til salg. Efterhånden er der oprettet adskillige private andelsselskaber, hvor andelshaverne er frit stillet, d. v. s. helt uden kontrol, men også med de deraf følgende økonomiske fordele for andelshaverne. Vi har mange eksempler på, at en kreds af lejere har overtaget en ejendom alene med den forudbetalte leje som det kontante indskud. I forventning om en lejestigning har man så fikseret en højere boligafgift, der gav mulighed for en øget pantsætning d. v. s. nye prioritetslån, hvorved der fremkom et kontant beløb, som sælgeren skulle have udbetalt. Det medførte vel en højere boligafgift, til gengæld øgede det den sikkerhed, man havde ved overtagelsen af lejlighederne. Jeg vil skønne, at der her i hovedstadsområdet er ca. 10.000 lejligheder, som er overtaget på denne måde, medens der kun er ganske få, der har benyttet den mulighed, loven giver om lån til andelsselskaber.

Det er imidlertid en kendsgerning, at i de privat overtagne andelshaverlejligheder har man været ude for ganske urimelige forhold. Vi har eksempler på, at enkelte af disse andelshavere har udnyttet bolig-mangelen ganske ublufærdigt. Vi har set,

at få måneder efter at en sådan andel er overtaget, har man udbudt den til salg. Der har været nævnt kurser på 800-900. Det seneste eksempel, jeg har set, er, at en andelshaver efter få måneders ejerskab har solgt sin andel til 30 gange den oprindelige købspris; og ud over dette har køberen måttet overtage en gæld på så nær 100 pct. af ejendomsværdien, som man nu engang kan komme. I dette tilfælde foreligger der, så vidt jeg er orienteret, dog en politianmeldelse for åger, fordi der var tale om en kurs på ikke mindre end 3.000, som sagt efter få måneders forløb fra overtagelsesdagen.

Vi befinder os altså i den situation, at lejerne så vel som kreditinstitutionerne forventer, at lejen vil stige, og det giver et incitament til at gå med til en højere boligafgift for at kunne lægge loft over stigningen senere hen, hvis man skulle nå frem til et frit boligmarked. Det er altså i dette interval, den øjeblikkelige interesse for køb af lejligheder opstår, vel også baseret på ejernes interesse i at få en høj pris for enkelte lejligheder.

Til afløsning af den hidtil kendte kollektive overtagelse af lejligheder har man nu fremsat det foreliggende forslag, der for så vidt ikke er et lovforslag i egentlig forstand, men et forslag til folketingsbeslutning angående ejendomsret til lejligheder og andre lokaler. Man har, i hvert fald gennem det sidste års tid, med mellemrum bebudet, at man fra oppositionens side ville udarbejde og fremsætte et forslag; men det viser sig altså nu, at det er man vejet tilbage fra, og det forstår jeg meget vel. Det er mere kompliceret end som så, det kræver ændringer på en lang række områder, i tinglysningsloven og matrikelloven, det kræver formentlig også en række ændringer, når det drejer sig om reglerne for den almindelige realkredit. Det er et problem om andelshavernes retsstilling over for ejendomsskatterne, hvor den enkelte andelshaver vel næppe skal kunne hæfte solidarisk, og derfor skal hver enkelt lejlighed vurderes selvstændigt til ejendomsskyldværdi, svare sine egne skatter med de deraf følgende konsekvenser, også eventuel udlægsadkomst. Altså, problemerne er ikke så ligetil. Der må vel også som servitut tinglyses et meget specielt og specialiseret beboerreglement, der præciserer ikke alene en almindelig husorden, men

[Boligministeren.]

også beboernes forhold til fællesanlæg, kælder, trapper, tekniske og sanitære installationer, varmeanlæg, spildevandsinstallationer, facade, tag, friarealer, vaskerum o. s. v.

Det er da også meget betegnende, at 3 jurister, der har erfaring på dette felt, gennem en publikation, der er udsendt på Nyt Nordisk Forlag umiddelbart efter de seneste ændringer af lejeloven, har nævnt alle disse og mange andre problemer. De siger, at argumentationen omkring lejlighedsejendomsretten er mindre enkelt, end den hidtidige debat har ladet ane. Man slutter med at sige, at problemstillingen i forbindelse med rettighedernes juridiske konklusioner, gennemførelse og sikring i sig selv er meget kompliceret, men føjer til, at det er et spørgsmål, om fordelene er den indsats værd, som det vil kræve at gennemarbejde det legale og praktiske grundlag for systemet, og siger, at det er til syvende og sidst et politisk spørgsmål, som man i øvrigt ikke tager stilling til.

Man er med andre ord ligesom de ærede forslagsstillere klar over problemernes omfang, og det er vel også derfor, de er meget tilbage for at udarbejde et egentligt lovforslag. Derfor denne udvej med at få nedsat et udvalg, der skal tage sig af denne opgave.

I fremsættelsestalen den 20. november er det ærede medlem hr. Finn Poulsen gået let hen over disse problemer. Her nøjes man med at henvise til, at det er noget, man har i andre lande, og heraf slutter man, at så må vi også have noget tilsvarende. Men heroverfor står dog spørgsmålet, om de former, vi har her i landet, ikke kan være lige så gode og måske bedre til at tjene de formål, man har fundet frem til. Jeg tænker her på det almennyttige byggeri, og jeg tænker navnlig i denne forbindelse på andelsformen. Det er et system, der mig bekendt ikke har den samme udbredelse i de lande, hvor lejlighedsejendomsystemet er anvendt. Det er vel netop derfor, at man dér har fundet frem til andre muligheder. I bemærkningerne til forslaget nævnes eksempelvis Frankrig, Belgien og Tyskland, men netop ikke de nordiske lande, hvor de har principper som dem, vi kender her. Man har også nævnt England, hvor ud-

viklingen med køb og salg af etagelejligheder har taget et betydeligt omfang, men her har man i den seneste tid sporet en tendens til en form, der minder om andelsforeninger, d. v. s. den form, vi har kendt i mange år. Forslagsstillerne har som sagt hæftet sig ved, at man i en række andre lande har ordninger, der muliggør det, som i forslaget karakteriseres som særejendomsret til lejligheder, og man får af den ærede ordførers udtalelser i fremsættelsestalen det indtryk, at vi her i landet hører til de tilbagestående områder.

Jeg synes, det vil være rigtigt at fremsætte et par bemærkninger om, hvordan forholdene er i dag på dette område her i landet.

Danmark er, hvad vel ikke mindst den ærede ordførers parti burde have visse forudsætninger for at vide lidt om, et foregangsland for andelssystemet og de muligheder, dette indebærer for en kollektivisering og for en spredning af ejendomsretten. Også inden for boligbyggeriet har dette system været anvendt, og andelsboligforeningerne, herunder også de såkaldte private andelsboligforeninger, råder over et ikke helt ringe antal lejligheder rundt omkring i landet.

Vi kender en anden form, hvor lejerne i realiteten er ejere af deres lejlighed, nemlig aktieselskabsformen, hvor der til de enkelte aktier i et ejendomselskab er knyttet retten til at bebo en bestemt lejlighed i selskabets ejendom.

Disse to former nævnedes den ærede ordfører ved forslagets fremsættelse, men føjede til, at de ikke kunne løse problemet. Derimod nævnedes han ikke en tredje form, som også findes, nemlig den, at flere personer i fællesskab ved et såkaldt fælleseje eller interessentskab, om man vil, opfører eller køber en beboelsejendom med henblik på at give de enkelte brugsret til en lejlighed.

Hvis vi ser på de tre former, vi kender her i landet, er forholdet det, at det for andelshavere i en privat andelsboligforening først og fremmest beror på vedtægtsbestemmelser, hvilke rettigheder den enkelte andelshaver har i forbindelse med sin andel i fællesskabet. Der er ikke noget i vejen for, at andelshaverne, hvis der ikke er begrænsning derfor i vedtægterne, har adgang til frit at sælge deres andel med den tilhørende

[Boligministeren.]

lejlighed. Det samme gælder også for aktielejlighederne. I begge tilfælde kan andelshaverne også, hvis vedtægterne tillader det, belåne deres andelsbeviser og aktier på samme måde, som de kan gå i arv efter de almindelige arveretlige regler. Der er heller ikke noget til hinder for, at andelshavere, aktionærer, kan bestemme, at den enkelte andelshaver, aktionær, skal kunne råde over sin lejlighed og indrette den, som det passer ham, i det omfang det er foreneligt med hensynet til de øvrige andelshavere og aktionærer.

De fordele med hensyn til opsparring, konjunktursikring o. s. v., der blev nævnt som et særkende for lejlighedsejendomsretten, findes også ved andels- og aktielejligheder. Nu ved jeg godt, at man heroverfor kan sige, at lejelovens § 108 om huslejenævns kontrol med indskud dog begrænser den frie prisdannelse for andels- og aktielejligheder. Det er rigtigt, men jeg føler mig ikke overbevist om, at det vil være tilrådeligt at have en såkaldt fri prisdannelse ved salg af ejerlejligheder, så længe vi har boligmangel; tværtimod finder jeg — og det har bl. a. de eksempler, jeg indledningsvis nævnte, stærkt understreget — at det snarere er tilrådeligt, at vi må have en beskyttelse for købere af andels- eller aktielejligheder. Det er et spørgsmål, om den beskyttelse, vi har, i det hele taget er tilstrækkelig.

De eksempler, der som nævnt daglig fremkommer om købesummer, som slet ikke står i rimeligt forhold til sælgerens eget indskud — ikke mindst i de tilfælde, hvor indskuddet er præsteret måske få måneder forinden — kan efter min mening nok give stof til eftertanke. Hvis bare det er tanken at give øgede muligheder for at tjene på bolig mangelen, er det ikke nødvendigt at lave nye ejendomsformer. Det kan også ske med de nuværende regler, man kan bare opheve lejelovens kontrolbestemmelser.

Det er rigtigt, at hverken andelshaverne eller aktionærene i almindelighed kan få tinglyst en adkomst på deres lejlighed. Lægger man vægt på en sådan, kan man anvende den almindelige fællesejeordning, hvor hver enkelt interessent har skøde på sin andel af ejendommen. I et sådant tilfælde vil den enkelte interessent kunne over-

drage sin anpart ved et skøde, der kan tinglyses, ligesom han vil kunne optage lån mod tinglysningspant i sin andel af ejendommen. Med de muligheder, der allerede er for at kunne eje sin lejlighed, er det for mig et spørgsmål, om vi her i landet er så langt tilbage på dette område, som forslagsstillerne synes at mene.

Jeg har imidlertid ikke nævnt disse forhold for at afvise, at der med den interesse, der skønnes at være om dette spørgsmål, kan være grundlag for at undersøge, om vi skal skabe muligheder for en fjerde form for at eje lejlighederne, men jeg er betænkelig, hvis denne form skal give anledning til urimelige spekulationsgevinster og skabe endnu større vanskeligheder for den jævne boligtagers muligheder på boligmarkedet.

Der kan være grund til at overveje også dette spørgsmål, men jeg imødeser gerne, at der nedsættes et udvalg til behandling af de mangfoldige problemer, som dette forslag umiddelbart vil rejse. Jeg skal derfor heller ikke komme nærmere ind på de tanker, jeg har gjort mig om udvalgets sammensætning. Det må afhænge af den problemstilling, man ved en nærmere gennemgang vil nå frem til i et eventuelt møde i det kommende udvalg, hvor der formentlig allerede bliver tilstrækkelige spørgsmål at drøfte — havde jeg nær sagt — med hensyn til kommissoriet og udvalgets sammensætning.

Ordføreren for forslagsstillerne (Finn Poulsen): Det er naturligvis det helt afgørende for os, at den højtærede minister sluttede med at give tilsagn om at være med til at nedsætte dette udvalg og derefter at foretage den undersøgelse af problemerne, som vi alle sammen er klar over skal til, og det takker jeg på forslagsstillerne vegne den højtærede minister for.

Vi har naturligvis også gjort os visse tanker om udvalgets sammensætning og de enkelte øvrige problemer, der ved dette forslags behandling kan rejse sig for udvalget. Jeg tror, at vi let, når vi kommer sammen, finder en løsning på disse problemer.

Jeg skal så i øvrigt ikke, da de væsentligste ting jo er sagt om det her nævnte punkt, sige så forfærdelig meget. Jeg har jo

[Finn Poulsen.]

gjort rede for hovedsynspunkterne i fremsættelsestalen for kort tid siden og også i de bemærkninger, vi udvekslede om spørgsmålet, da vi havde den almindelige boligdebat i januar 1962, men jeg vil dog alligevel i anledning af den højtærede ministers bemærkninger fremsætte et par enkelte udtalelser dertil.

Jeg tror ikke, den højtærede minister har ret i, at den interesse, der er for at indføre dette system, selvejendomsretssystemet, i dansk ret, er af midlertidig karakter og begrundet i et ønske om at benytte en midlertidig knaphedskonjunktur til at opnå fortjeneste på disse områder. Jeg tror, den højtærede minister tager fejl. Jeg ved af praktisk erfaring, at man har interesseret sig for dette spørgsmål i lang tid inden for det praktiske byggeris område. Jeg ved, der ligger projekter færdige, som aldeles ikke er udarbejdet med den tanke for øje, at man hurtigt skulle tage en fortjeneste hjem ved at sælge en sådan lejlighed. Jeg ved, at der er områder, inden for hvilke man netop er interesseret i at få sådan noget i gang for at få noget, man kan beholde, som de pågældende, der er interesseret i at investere penge i byggeriet, absolut ikke ønsker at sælge. Derfor tror jeg, den højtærede minister tager fejl med hensyn til baggrunden for ønskernes fremkomst.

Der er efter min opfattelse et helt anderledes sundt begrundet krav om, at denne mulighed nu får lov til at udvikle sig ved siden af de andre former, som vi tidligere har talt om, og som den højtærede boligminister også har nævnt. Må jeg lige sige, at jeg naturligvis er enig med den højtærede boligminister i, at der er visse problemer, der skal drøftes igennem i det udvalg, der bliver det endelige resultat, altså det sagkyndige udvalg, der til sin tid skal nedsættes. Når vi ikke har fremsat noget lovforslag, så er det ud fra den erkendelse, at det er naturligt, at disse problemer, der omfatter så mange områder, bliver drøftet i en større kreds, men i og for sig ikke, fordi vi ikke mener, at vi kan fremsætte et lovforslag. Jeg mener da også, at vi til sin tid vil være i stand til på alle afgørende punkter at give bidrag til udvalget, der viser, at problemerne ikke er så store, som man

måske rent umiddelbart er tilbøjelig til at tro.

Det hænger naturligvis i nogen grad sammen med, hvordan og med hvilken kærlighed man går ind for tanken. Hvis man ønsker tanken gennemført således, at det hele skal kopsles ind i en eller anden form for overkontrol af en efter min mening overdreven angst for spekulationsfortjeneste, så kan der godt skabes en hel række problemer; men hvis man går ind for tanken ud fra vor opfattelse, at her er et område, hvor man skal lade det hele udvikle sig frit stort set — der kan være enkelte punkter, hvor der kan være problemer at drøfte — så vil det hurtigt vise sig, at det praktiske liv nok skal finde de former, som er mest hensigtsmæssige i hvert enkelt tilfælde.

Der kan blive tale om visse ændringer i tinglysningsordningen — det bliver nærmest i tinglysningsloven — og visse ændringer i skattelovgivningen, men jeg tror ikke, det bliver så forfærdelig meget mere. Vi har nemlig i dansk ret begrebet fast ejendom, og begrebet fast ejendom dækker f. eks. også det, man forstår ved bygninger på lejet grund. Hvis disse ejendomme her, selvejerlejligheder og -lokaler, juridisk kommer til at stå i klasse med det, vi kalder bygninger på lejet grund, og i overensstemmelse med de regler, tinglysningsloven her indeholder, kommer på linje hermed, vil man hurtigt opdage, at selve dette, at de klassificeres og bestemmes begrebsmæssigt som fast ejendom, vil vise sig at føre til, at det passer ganske udmærket ind i den øvrige lovgivning, som berøres rent juridisk af problemerne. Der bliver naturligvis nogle problemer at drøfte i forbindelse med systemets indførelse i den gamle boligmasse, og dér bliver problemerne vel også af forskellig karakter, eftersom man tænker på den private gamle boligmasse eller den boligmasse, som administreres af de forskellige sociale selskaber.

Må jeg så endelig have lov til at sige, at når den højtærede minister til en vis grad mener, at de nuværende former, altså det kollektive andelsystem, aktieselskabsformen og det egentlige gammeldags fælleseje, samejeforholdet, egentlig — sådan har jeg nærmest forstået ministeren — skulle kunne dække området, så viser erfaringen jo, at de

[Finn Poulsen.]

ikke kan dække, fordi der ikke har været den udvikling, som man kunne vente. Det viser sig, at man i praksis forsøger at finde ordninger, som bedre tilfredsstiller de krav, man har.

Der er jo ikke tale om, at vi vil udrydde det kollektive andelssystem, aktieselskabsformen, former, som gerne må udvikle sig frit. Her er kun tale om at indføre, skabe, lovteknisk mulighed for at lade dette system udvikle sig frit. Kan man ikke arbejde under det, er det andet bedre, så vinder det andet i konkurrencen. Der er ikke tale om, at nogen vil noget andet til livs, men man vil blot gerne have konstateret, om ikke denne form, der har givet så store resultater andre steder, ikke også her kunne give udmærkede resultater. Og det vil den, fordi der her er tale om en direkte ejendomsret, der for den enkelte ikke medfører nogen form for risiko for andre. Det betyder, at den enkelte selv i dette bestemte øjeblik kan bestemme, hvad han vil skylde. Han kan betale hurtigt af eller betale langsomt af. Han får en værdi, som han kan bruge som kreditgrundlag. Lad os bare tage et ganske almindeligt menneske, der på et eller andet tidspunkt vil hjælpe sin søn i vej med en forretning eller med at studere. Han har, når han har siddet og betalt af på sin gæld som så mange parcelhusejere, et kreditgrundlag. Kommer han ud for specielle vanskeligheder, har brug for midler til et eller andet, har han her noget konkret, som kan hjælpe ham over en sådan situation. Altså, han har noget helt konkret, en hel konkret ejendomsret, som i mange henseender virker langt smidigere og enklere end de andre systemer, og så har han — og har jo først og fremmest i modsætning til det kollektive andelssystem — dette, at det over-skud, der bliver, er hans.

Må jeg så yderligere tilføje, at jeg er klar over, at den højtærede boligminister nærer megen frygt for det, der kaldes spekulation — konjunkturstigning er vel ikke det rette udtryk, men altså den fortjeneste,

der kan opnås i kraft af, at man i en periode er ude i en knaphedssituation. Det er naturligvis rigtigt, at man skal være opmærksom på det problem, men man må vel spørge: hvem er det, man tænker på? Jeg forstår på den højtærede minister, at ministeren først og fremmest tænker på selve de personer, som bliver ejere af disse ejendomme eller lokaler. Hvis det nu virkelig er sådan, at disse mennesker køber en sådan lejlighed eller et sådant lokale til selveje for at sælge det, så er det jo spekulation, så er det jo køb for ved videresalg at opnå fortjeneste. Så er det spekulation, men så er det jo også indkomstskattepligtig fortjeneste, og så er der i og for sig ikke så forfærdelig meget at opnå for den enkelte, der kunne tænke sig at lave det nummer. Derfor kan jeg ikke rigtig se, at det er så forfærdelig risikabelt. Vil man tænke sig, at en person køber ikke for at sælge, men på et eller andet tidspunkt så og så mange år senere kommer i den situation, at han skal sælge, så vil han som andre ejere af fast ejendom blive ramt af kapitalvindingsskatten, så der er altså fra samfundets side for så vidt taget visse forbehold.

Det sidste, om kapitalvindingsskatten, skal jeg ikke komme ind på her, for det er nemlig et spørgsmål, der trænger til debat, om det er rimeligt, at man her, hvor der altså er tale om at sælge sit eget hjem, fordi man af en eller anden grund skal forflyttes, eller hvad det nu kan være, skal betale kapitalvindingsskat. Den er der imidlertid i øjeblikket, men der er altså ikke, hvis den højtærede minister tænker på disse enkelte personer, ret megen grund til at tro, at der er nogen særlig spekulationsrisiko på dette område. Der er vel ingen, der drømmer om, at en parcelhusejer ikke skulle have lov til at sælge sit hus, og der er vel heller ingen, der i øjeblikket drømmer om at hindre en mand i at købe et parcelhus og så sælge det videre med en vis fortjeneste. Han skal naturligvis betale sin indkomstskat, og den vil

[Finn Poulsen.]

jo i det tilfælde være temmelig alvorlig, så jeg tror ikke, den højtærede minister skal være så nervøs for dette spekulationsmoment, som man taler en hel del om.

For så vidt som det drejer sig om nybyggeriet, vil der næppe være megen fortjeneste ved at tegne sig for en lejlighed, betale den og bagefter sælge den. Det kan tænkes, at det vil ske, men det vil være i så specielle tilfælde, at det næppe får større samfundsmæssig interesse og i hvert fald ikke ved tilrettelæggelsen af en lovgivning som denne.

Det kan måske bedre tænkes i den gamle boligmasse. Hvis man overlader en ældre ejendom til lejerne, vil spørgsmålet om spekulation jo bero på, hvad prisen bliver. Jeg mener personlig, at prisen skal være markedsprisen, men så vil der heller ikke være opnået noget ved at videresælge; men også her gælder det, at hvis det sker med det formål at opnå fortjeneste, er denne indkomstskattepligtig.

I de sociale selskaber, hvor der kan være tale om at lade lejerne overtage deres lejligheder, kan jeg heller ikke se noget større problem, men det er også et af de spørgsmål, vi skal drøfte, og der er mulighed for en ændret mening på dette punkt. Det står dog for mig sådan, at hvis der virkelig skete det, at man inden for dette meget betydelige område fik afhændet en del lejligheder, så ville jeg ikke nære nogen bekymring ved at lade de sociale selskaber fastsætte prisen, idet de penge, der i så fald ville gå ind i disse selskaber, naturligvis skulle bindes til byggeformål. Lad os tænke os, at man solgte 100 lejligheder og arrangerede det sådan, at disse lejligheder nu skulle selvstændigt prioriteres. Køberen skulle måske indbetale 20 pct., selskabet kunne lade andre 20 pct. stå i et pantebrev, så ville man kunne få dette realiseret og altså få 80 pct. ind i likvid kapital. Disse penge er selvfølgelig byggeselskabets, boligselskabets, det sociale selskabs, og det skulle naturligvis bruge dem til byggeri. Jeg tror, der ligger meget store perspektiver for disse selskaber på dette punkt, og jeg tror ikke, der er nogen som helst grund til at frygte, at den spekulation, som man bringer så stærkt frem i billedet i denne debat, virkelig kommer til at spille nogen afgørende

rolle. Vi vil i hvert fald gerne være med til at drøfte sådanne metoder og midler, at det ikke kan ske.

Jeg takker den højtærede minister for tilsagnet og håber, at det lykkes at få sammensat et udvalg, der kan arbejde ikke alene sagligt godt, men også hurtigt.

Axel Ivan Pedersen: Det forslag til folketingsbeslutning, som venstre og det konservative folkeparti har fremsat, går jo som bekendt ud på at nedsætte et udvalg, som skal udarbejde et forslag til en lovgivning, der tilvejebringer hjemmel for ejendomsret til lejligheder og andre lokaler.

Denne fremgangsmåde med at fremsætte forslag til beslutning i stedet for et egentligt lovforslag må vel i sig selv betegnes som særegen og først og fremmest være udtryk for forslagsstillernes egen uformuenhed og usikkerhed med hensyn til, hvilke konsekvenser en lovgivning af den ønskede karakter indebærer. Men den er jo tillige ejendommelig derved, at skulle det udvalg, man ønsker, finde frem til et forslag, har det pågældende udvalg ikke mulighed for selv at fremsætte et lovforslag. Jeg har villet fastslå dette, for at der ikke skal være nogen som helst tvivl om, at boligministeren, selv om forslaget til beslutning vedtages, ikke er forpligtet til at søge en sådan ønsket lovgivning fremmet, uanset hvilket resultat det pågældende udvalg kommer til. Man kan på den anden side ikke forhindre de forslagsstillende partier i at gøre det, såfremt de under udvalgsarbejdet finder frem til et tilfredsstillende resultat.

Som forslaget til beslutning er udarbejdet, må jeg tillige forstå det således, at boligministeren er absolut frit stillet med hensyn til, hvilken størrelse det pågældende udvalg skal have, og — ud over en repræsentation for folketinget — tillige med hensyn til, hvem han i øvrigt måtte finde det påkrævet at anmode om at indtræde i udvalget. For så vidt boligministeren måtte finde det rimeligt, at der ud over den politiske repræsentation kommer en virkelig sagkyndig deltagelse fra de kredse og organer, som måtte blive berørt af en eventuel lovgivning som her ønsket, nærer vi fra socialdemokratiets side ikke noget ønske om ændringer i beslutningens ordlyd og derfor heller ikke noget ønske om ned-

[Axel Ivan Pedersen.]

sættelse af et udvalg til behandling af forslaget til beslutning. Med sagkyndig deltagelse mener jeg naturligvis først og fremmest boligministeriet, finansministeriet og justitsministeriet samt tillige bl. a. grundejer- og lejerorganisationer.

Med disse bemærkninger mener jeg at have givet udtryk for, at vi fra socialdemokratiets side ikke vil have noget at indvende imod, at forslaget til folketingsbeslutning fremmes. Men jeg vil for at udelukke enhver misforståelse gerne fastslå, at vi gør det uden nogen som helst begejstring eller tro på en sådan lovgivnings rimelighed og kun gør det, udelukkende fordi man nu engang ikke kan eller bør modsætte sig en virkelig saglig undersøgelse af forslag og forhold, som berører vigtige samfundsproblemer, og i dette tilfælde så meget desto mindre, som statsministeren i regeringserklæringen gav udtryk for, at regeringen ville foretage en undersøgelse af netop dette spørgsmål. De to partier kunne således godt have sparet sig ulejligheden.

Men når man ikke har villet afvente regeringens initiativ, kan jeg kun tage det som et udtryk for, at man i sine bestræbelser for at stable et egentligt forslag på benene er blevet klar over, at opgaven slet ikke var så enkel endda, og måske er man blevet belært herom af den kreds af jurister, som den højtærede boligminister talte om, som på Nyt nordisk Forlag for nogen tid siden har udsendt en publikation, og som om problemet udtaler, at problemstillingen i forbindelse med rettighedernes juridiske konstruktion, gennemførelse og sikring i sig selv er kompliceret — så kompliceret, at forslagsstillerne er veget tilbage for opgaven, hvad jeg virkelig godt forstår. Det ville jo bringe forstyrrelse ind i hævdvundne og gennemprøvede former og grundlag for udøvelse af ejendomsretten; jeg tænker på vort tinglysningsystem, som er mønstergyldigt og er blevet efterlignet i andre lande, og som hviler på princippet hver ejendom sit blad i tinglysningsbogen. Hvad vil dette ikke betyde af forøget arbejde, hvis hver lejlighed fremefter skal have sit selvstændige blad i samme tinglysningsbog? Hvad med vort realkreditsystem, som er baseret på kreditforeningerne, et system,

som vel savner sit sidestykke andetsteds i verden? Og hvad med hensyn til disse lejlighedsejeres retsstilling i etageejendomme, f. eks. over for ejendomsskatterne, idet man vel næppe kan tænke sig et solidarisk ansvar ud over det, som angår de fælles faciliteter i sådanne ejendomme?

Da et ejerforhold til en lejlighed i sig selv må involvere vurdering til selvstændig ejendomsværdi, må konsekvensen vel også blive den, at lejlighedsejeren foruden de skattemæssige forpligtelser også skal have de samme skattemæssige fordele som f. eks. parcellusejeren. Det vil over for lejere, som ikke får mulighed for at eje deres lejligheder, være en uretfærdighed, og lejlighedsbeskatningen vil ude i kommunerne give et kæmpemæssigt arbejde. Jeg kan i denne forbindelse blot henvise til den debat, der har fundet sted her tidligere på dagen, debatten omkring det gule ejendomsskema.

Ja, der kunne nævnes mange andre problemer endnu, men jeg skal afstå herfra, så meget mere som jeg føler mig overbevist om, at det udvalg, som måtte komme til at arbejde med disse problemer, når forslaget til folketingsbeslutning er vedtaget, nok skal finde frem til dem.

Derimod vil jeg gerne fremhæve nogle mere principielle betragtninger og først og fremmest den, at man i den eksisterende lovgivning har en hjemmel til på aktie- eller andelsbasis at lade en ejendoms beboere overtage denne og dermed deres lejlighed — det var det forhold, som den højtærede boligminister var inde på i sit indlæg — ligesom vi jo også har vore andelsboligforeninger, med andre ord former for ejendomsfællesskab, som er tilpasset vort kreditsystem, og som, for så vidt angår andelsboligforeningerne, har virket upåklageligt, ikke mindst fordi man gennem andelsboligforeningerne har udelukket en utiltalende spekulation. Det kan man desværre ikke sige om alle de ejendomsoverdragelser, der har set dagens lys efter boliglovens revision i 1958. Dagbladet Aktuelt bragte, som allerede nævnt under denne debat, forleden et eksempel på en højst utiltalende spekulation, hvor et andelsbrev på en lejlighed på 500 kr. var blevet solgt for 15.000 kr. Det er desværre ikke noget enestående eksempel. Også hvor ejendomme er overdraget på aktiebasis, har spekula-

[Axel Ivan Pedersen.]

tioner fundet sted. Jeg har således fra Frederiksberg kommune eksempler på kurser op til 700, og selv i de tilfælde, hvor kommunen har ydet garanti for visse lån i ejendommen og som følge heraf har en kontrolret over for salgskurser på boligaktier, må man indrømme, at kontrolmulighederne ikke er effektive, da man aldrig kan kontrollere, hvad der går under bordet.

Det ærede medlem hr. Finn Poulsen kom med en udtalelse om, at der ikke var så forfærdelig meget at sige til, om en mand skulle tjene på en sådan boligaktie, for han var jo sikker på, hvis den var købt i spekulationsøjemed, at blive beskattet; vi havde jo kapitalvindingsskatten. Det er vel i og for sig første gang, jeg her i salen har hørt et medlem af partiet venstre berømme kapitalvindingsskatten. Men jeg vil i øvrigt gerne have lov at føje til, at over for det, der går under bordet, har man ingen mulighed, selv ikke med en kapitalvindingsskat. Det er jo netop spekulationsmomentet i sagen, der, om jeg må sige det på den måde, er vor væsentligste anke imod at fremme en lovgivning som den, der her ønskes, for en sådan lovgivning vil sætte fart i en hensynsløs spekulation, som betyder, at de i forvejen vanskeligst stillede, dem med de små indtægter, vil blive endnu vanskeligere stillet i fremtiden i boligmæssig henseende. Det viser også erfaringerne fra England og Frankrig, hvor folk på grund af en nogenlunde tilsvarende lovgivning, således som det ærede medlem hr. Finn Poulsen også har påpeget, har måttet forlade deres lejligheder, fordi de ikke havde råd til at købe dem.

Da det er almindelig praksis, at de lån, der ydes til beboelsesejendomme, udregnes på grundlag af, hvad ejendommene kan afkaste, og da så at sige enhver ejendom ved salg stiger i pris og nogle, vel nok også de fleste, betydeligt over, hvad der dannede basis for sidst foretagne vurdering, må huslejerne forhøjes for at skabe basis for nye større lån. Det vil igen sige et større udbud af obligationer på et i forvejen overfyldt obligationsmarked og dermed et væsentligt bidrag til inflationen.

Når dertil kommer, at der ikke gennem en sådan ønsket lovgivning skabes mulighed for en eneste ny lejlighed mere, må man kun-

ne forstå vore meget store betænkeligheder inden for socialdemokratiet, og den meget grundige undersøgelse af alle de problemer, der knytter sig til en lovgivning af den påtænkte karakter, som det ønskede udvalg skal foretage, må derfor indeholde en garanti for, at alle de uheldige virkninger, som her er peget på, ikke kommer, for at man til sin tid kan vente vor medvirken til en lovgivning af denne karakter.

Thestrup: Den egentlige begrundelse for mit parti til at gå så stærkt, som vi gør, ind for begrebet ejerlejligheder er vort ønske om, at langt større kredse i vor befolkning end nu må blive ejere, må få noget, de har ejendomsret over.

Den private ejendomsret har en så nøje sammenhæng med personlig og politisk frihed, at man vanskeligt kan tænke sig en sådan frihed i et samfund, hvor privat ejendomsret ikke eksisterer. Men hvis privat ejendomsret som institution skal have virkelig styrke og betydning, må den være almindeligt udbredt, så meget store kredse i befolkningen har en sådan ejendomsret. Det er ikke nok, at der formelt er mulighed for at erhverve den; det må også være reelt muligt at erhverve den. Hertil kræves, at den jævne befolknings almindelige økonomiske standard er en sådan, at de kan få noget til overs fra det daglige livs fornødenheder, og at der er formueobjekter, som det er overkommeligt for dem at erhverve, og som de har lyst til og glæde af at eje. Her frembyder boligen sig i vor tid, som landbrugsbedriften gjorde det, dengang fæste gik over til selveje, som noget, der for de fleste er meget ønskværdigt at eje. Vi har derfor fra mit partis side gjort alt, hvad der kunne gøres, for at så mange som muligt fik deres eget hus, og vi vil vedblive dermed, samtidig med at vi vil værne parcelhusene mod de angreb, der gennem skattelovgivningen — bl. a. gennem den urimelige grundskyldsstigning — rettes imod dem.

Men der er en meget stor del mennesker, der enten ikke ønsker at eje et parcelhus, eller som ikke har råd til at købe og bebo det, og for disse må det være muligt at åbne en adgang til også at blive ejere af deres bolig, nemlig gennem de såkaldte ejerlejligheder. De fordele, man skulle opnå ved at blive ejer i stedet for lejer af lejlig-

[Thestrup.]

heder, er følgende: man får sikkerhed for at kunne blive i lejligheden; der er ingen grund-ejer og intet selskab, der kan opsiges én; man får noget, der er værdifast — den pris, man har købt til, står fast — lejen kan ikke stige; når man dør, er der en arv til de efterlevende, og hvis man sælger, er der intet selskab, der kan bruge hele éns indskud til at istandsætte for; man råder selv over lejligheden; forbedringer kommer én til gode, og man kan indrette sig, som man ønsker det.

Begrebet ejendomsret til lejligheder findes jo under forskellige former i de fleste europæiske lande; det findes også i USA og Sydamerika, og vi har — som det er blevet omtalt flere gange her i dag fra alle sider — også selv søgt at etablere det med aktielejligheder og andelslejligheder. Ikke mindst i de sidste år er der næsten alle steder i landet gjort forsøg på at etablere sådan ejendomsret til lejligheder, men huslejenævne og domstolene har — og de har her efter min opfattelse handlet helt i overensstemmelse med de gældende love — på væsentlige områder frakendt en sådan ejendomsret rettigheder som egentlig ejendomsret. Derfor er det, vi foreslår en undersøgelse af, hvilke lovændringer der skal til for at give det mest hensigtsmæssige grundlag for ejerlejligheder, således at vi kan sikre en egentlig ejendomsret for de pågældende.

For at der kan være tale om egentlig ejerlejlighed, må disse lejligheder frit kunne overdrages, og de må kunne falde i arv. Der kan altså ikke blive tale om prisregulering; der kan ikke blive tale om, at man hindrer den, der er ejer af aktie- eller andelsbevis, i at flytte ind, selv om han ikke opfylder de betingelser, der sættes for lejere for at kunne leje en lejlighed.

Men i øvrigt vil det efter min opfattelse være rigtigt i så ringe grad som muligt at binde udviklingen til alt for udførlige regler. Jeg tror, at det vil være bedst at lade så mange veje som muligt være åbne for at nå fremad til resultatet. Det er højst rimeligt, at det vil vise sig, at aktielejlighedsformen eller andelslejlighedsformen er de former, der her vil vinde frem. Det, der er det afgørende, er, at man giver disse mennesker den sikkerhed, de ønsker. Det er sikkerhedskravet, der er afgørende; det

er det, der er grunden til, at der fra så mange sider kræves en lovgivning, der tillader denne form.

Jeg er ganske klar over, at huslejereguleringen rejser det spørgsmål, om denne ejendomsret kan gennemføres andre steder, end hvor huslejen er fri. Selvfølgelig kan den gennemføres i nybyggeriet; dér er der jo ingen særlige vanskeligheder med den. Men spørgsmålet er altså, om den kan gennemføres de steder, hvor der er husleje-regulering. Jeg er ikke blind for, at det kan være nødvendigt med overgangsbestemmelser, hvorved der tages hensyn til huslejestoppet. Den højtærede boligminister nævnte — og vi ved det alle sammen — at der her i hovedstadsområdet er et ret stort antal ejendomme, der ejes af lejerne på andels- eller aktiebasis. Det forekommer mig naturligt, at vi søger at give disse lejere så stor sikkerhed for deres ret som muligt, ligesom de naturligvis må sikres bestemmelsesretten med hensyn til disse ejendommers administration. Det er for mange af disse ejere et afgørende punkt.

Det er min og mit partis opfattelse, at ejerlejligheder vil give en større samfundsmæssig opsparing end den, vi nu har, fordi langt større kredse end nu kan bringes til at opspare med det formål at komme til at eje en lejlighed; men navnlig vil det give de familier, der erhverver en sådan lejlighed, en større sikkerhed, end en lejer har, både for at kunne blive boende, og for, at deres penge bevarer deres værdi. Endelig er det jo sådan, at enhver gerne vil være herre i sin egen bolig, og det kan han blive på den måde, der her er foreslået.

Med disse ord skal jeg anbefale det foreliggende forslag.

Else-Merete Ross: Den 11. maj 1960 spurgte den daværende radikale folketingsmand Hermod Lannung boligministeren, om det ikke ville være rimeligt at tilsikre lejerne i større udlejningsejendomme en forkøbsret ved salg af sådanne ejendomme, så lejerne fik en chance for at erhverve ejendommen i fællesskab som andelseje.

Da boligstøttelovens § 38 giver hjemmel for støtte gennem lån til lejere, der vil erhverve en ejendom som andelseje, ville en legal forkøbsret være en naturlig videreførelse af den idé, der ligger bag § 38.

[Else-Merete Ross.]

Selv om den højtærede boligminister nævnte visse problemer, der måtte overvejes nærmere i den forbindelse, fandt han, at tanken om forkøbsret var værd at overveje, og sagde yderligere, at han var villig til at overveje sagen med henblik på et videre initiativ i så henseende. Jeg ved, at det er sket i den forløbne tid, men uden noget endeligt resultat.

Der er ganske givet en stigende interesse blandt lejere i private beboelsejendomme for at blive ejere af egen lejlighed. Det er sket i mange tilfælde, og så vidt jeg ved, er det ofte sket på andelsbasis.

Fra radikal side er vi interesserede i at udvide ejernes kredse og således sprede ejendomsretten. Andelseje er en værdifuld form for besiddelse. Det er en større tilfredsstillelse for mange at være ejer end lejer og vide, at man ikke kan siges op; man bliver yderligere interesseret i god behandling og vedligeholdelse og eventuel forbedring af lejligheden.

Nu vil de ærede forslagsstillere måske indvende, at jeg taler om noget helt andet end det, de har stillet forslag om. Det, de ønsker, er at få nedsat et udvalg, der skal undersøge, hvordan der kan tilvejebringes den fornødne lovhjælp for det, de kalder særejendomsret til lejligheder og andre lokaler.

Som motivering for, hvad jeg hidtil har anført, vil jeg gerne have lov til at citere — med visse forkortelser — hvad det ærede medlem hr. Finn Poulsen sagde under forespørgselsdebatten den 25. januar 1962 — det står i tidenden sp. 2547 —:

„Kan vi finde nogle former inden for boligområdet, hvor vi måske kunne stimulere opsparingen og derved fremkalde kapital? Det er bl. a. med henblik herpå, vi fra vor side har peget på muligheden for at gøre lejeren til ejer. . . . Det kan gøres på forskellig måde. Det kan gøres på andelsbasis, det kan gøres på aktiebasis, det kan gøres . . . som lejlighedsjendom.“

Mit parti og det ærede medlem er enige om, at vi gerne vil udvide kredsen med egen lejlighed — det gav det ærede medlem fru Grethe Philip også udtryk for i den omtalte forespørgselsdebat. Ville det derfor ikke

være rimeligt, at det udvalg, som de ærede forslagsstillere ønsker nedsat for derefter at finde frem til det endelige udvalg, der skal arbejde med problemerne, gav dette sidste udvalg et kommissorium, der omfattede alle former for muligheder og lettelser for lejere til at blive ejere af egen bolig?

Fra radikal side er der peget på forkøbsretten. Jeg er ganske klar over, at der er mange spørgsmål at overveje ved en sådan ordning.

Angående boligaktieselskaber eller interentskaber kan der også være spørgsmål at drøfte. Det kunne jo tænkes, at fri omsættelighed ville være ønskelig, og at man derfor ville foreslå lejelovens § 108 ændret eller ophævet.

Hvad angår særejendomsret til lejligheder, ville materiale i form af love fra andre europæiske lande være værdifuldt, men samtidig også en vurdering af, hvordan ordningen har virket på huslejeniveauet og på ejendomspriserne i disse lande.

Jeg er ikke i stand til at tage stilling til de mange problemer, der rejser sig i forbindelse med det påtænkte særejendomsretssystem. Hvordan stiller f. eks. kreditforeninger og sparekasser sig?

Det ærede medlem hr. Finn Poulsen nævnte selv, at mange frygter muligheden for spekulationsfortjeneste, men mener, at denne frygt er overdreven. Sagt på den måde betyder det vel, at der er muligheder, men at de ikke er så store. Det er imidlertid højst relativt, hvad man forstår derved.

Mit parti har intet imod nedsættelse af et folketingsudvalg til behandling af spørgsmålet om nedsættelse af et udvalg som foreslået, under forudsætning af at kommissoriet for det udvalg, forslagsstillerne opfordrer regeringen til at nedsætte, udvides, således at alle tænkelige former for overgang fra leje til eje inddrages i undersøgelserne samt de konsekvenser, gennemførelsen af det påtænkte system vil få for boligmarkedet.

Arne Larsen: Forslaget til folketingsbeslutning går i korthed ud på, at regeringen opfordres til at nedsætte et hurtigt arbejdende udvalg, der skal udarbejde forslag til lov om særejendomsret til lejligheder og andre lokaler.

Som allerede tidligere omtalt af den højt-

[Arne Larsen.]

ærede boligminister og af ærede ordførere har vi for øjeblikket forskellige former for ejendomsret til lejligheder: andelslejligheder, aktielejligheder, interessentlejligheder o. s. v., og det er sikkert rigtigt, at der her tiltrænges en videreudvikling, nye og fornuftigere former for andelsbevægelse, og det vil vi gerne medvirke til.

Forslagsstillerne siger, at tanken i den seneste tid i befolkningen er blevet mødt med stor interesse. Hvor stor interessen er, ved jeg ikke. Jeg tror, den er noget kølende, idet prisniveauet på udlejningslejligheder er så stærkt stigende, at folk med jævne indtægter ikke kan følge med, slet ikke har mulighed for blot at tænke på at erhverve sig ejendomsret til egen lejlighed.

I tider med et rimeligt forhold mellem udbud og efterspørgsel ville der måske være nogen fornuft i at overveje gennemførelsen af et system som det påtænkte, idet prisniveauet da ville have fundet et naturligt leje, og priserne på boliger ville være overkommelige; den jævne mand ville da have en mulighed for at erhverve en selvejerlejlighed, og systemet ville kunne fremme en sund og samfundsgavnlig opsparing. Som landet ligger nu, kan mit parti imidlertid ikke se, at denne tanke er så værdifuld. Hvis forslagsstillerne ville gå ind i et positivt arbejde for at billiggøre byggeriet, virkelig være med til at gennemføre sådanne foranstaltninger, at det, der skulle være en menneskeret, nemlig retten til egen bolig, blev respekteret og gennemført, da ville mit parti gerne være med i et positivt arbejde for at fremme denne sag, således at boliglovens § 1 virkelig kunne ske fyldest.

Der er imidlertid efter vor opfattelse nogle forudsætninger; som først bør opfyldes. Den første er, at renteniveauet bringes føleligt ned. Det er ganske urimeligt, at den effektive rente på byggelån i tredjeprioritetsinstitutterne nu nærmer sig 9 pct. Hvad det betyder for omkostningsniveauet, behøver jeg ikke at komme nærmere ind på.

Det andet problem, som vi ikke én, men mange gange har efterlyst en løsning på, er de formidable priser på byggegrunde. Det er snart galt alle steder, i hvert fald overalt, hvor der foregår en smule byudvikling. Vil man effektivt komme denne spekulation til livs, vil meget være nået.

For det tredje er der de hastigt stigende priser på byggematerialer, som også er med til at forhøje boligpriserne. Jeg tror ikke, det nytter at snakke så meget om længsømt, for de sidst fremkomne tal viser, at det især er materialepriserne, der stiger hastigt.

For det fjerde må vi have en virkelig langsigtet plan inden for boligbyggeriet, hvor arbejdskraft og materialer og materiel udnyttes til 100 pct. og uden afbræk. Hvis disse krav blev opfyldt, ville der være chance for, at vi kunne vende tilbage til normale tilstande på boligmarkedet og komme bort fra det, det ærede medlem hr. Niels Matthiasen så træffende har karakteriseret som en politik, der hverken er skidt eller kanel.

Jeg har læst i pressen, og den højtærede boligminister og den ærede ordfører for socialdemokratiet var også inde på det, at spekulatoren netop nu er ved at udfolde sig inden for et beslægtet område til det, vi i dag behandler. En andelslejlighed i en af lejerne nylig overtaget gammel ejendom i Gernersgade, hvor lejerne fik andelsbeviser på 500 kr., forsøges bortsjaket for 15.000 kr., altså en kurs på 3.000. En lejer stævner sin andelsboligforening, fordi han ikke kan få lov til at tage 18.000 kr. for et andelsbevis på 750 kr. Det er kun den ulyksalige bolignød, der muliggør sådanne efter min opfattelse sindssvage tilstande.

Hvis vi går ind på tanken om selvejerlejligheder og der ikke kommer sådanne bestemmelser ind i loven, at spekulation med selvejerlejligheder blev forbudt — og det er jo ikke forslagsstillernes mening at sådanne bestemmelser skal indsættes — ja, så ser jeg i ånden, hvordan der yderligere vil komme gang i spekulatoren, endnu voldsommere, end vi ser det i dag, for så vil endnu flere desværre få mulighed for at udnytte bolignøden. Det er blevet sagt af forslagsstillerne, at faren for spekulation i det spørgsmål ikke er så truende, for vi har indkomstbeskatningen og kapitalvindingskatten, men jeg har endnu ikke set, at disse beskatningsregler har været en bremse for spekulatoren i dette land. Noget andet er også, at jeg frygter, at hvis vi gennemfører forslaget, vil lejeloven i høj grad kunne blive udhulet og pris- og lejeniveauet i hele den gamle boligmasse

[Arne Larsen.]

i høj grad blive presset i vejret og stige ud over alle grænser.

Et andet spørgsmål: hvordan skal finansieringen af sådanne lejligheder foregå? Er det eventuelt hensigten, at de såkaldte tredjeprioritetsinstitutter her skal slippes løs på endnu et gebet og sætte yderligere gang i inflationen? Finansieringsspørgsmålet er efter vor mening alfa og omega i al bygge- og boliglovgivning, og jeg er af den opfattelse, at det først og fremmest er her, der skal sættes ind.

Ved boligstøtteleven af 1958 blev der i endnu højere grad end før givet mulighed — for ikke at sige den eneste mulighed — for, at byggeriets belåning skulle ske på det private kapitalmarked til aflastning af den statslånevirkksomhed, der i næsten 20 år har domineret byggeriets finansiering. Vi fik byggeriets realkreditfond. Denne blev oprettet efter forhandling med boligministeriet, nationalbanken, de private banker og sparekasserne. Vedtægterne blev godkendt af boligministeriet den 24. marts 1959. Som direktør ansattes en dygtig embedsmand fra boligministeriet, og i bestyrelsen indsattes repræsentanter fra nationalbanken og de private banker og andre med tilknytning til byggeriet. I repræsentantskabet sidder dels repræsentanter fra nationalbanken og de private banker samt for Fællesorganisationen af Almennyttige Danske Boligselskaber, alle sammen dygtige og ansvarsbevidste folk, som vil gøre deres yderste for at fremme et sundt boligbyggeri her i landet. Blot forstår jeg ikke, at så indsigtfulde og dygtige folk ikke for længe siden har råbt vagt i gevær og advaret regeringen mod den udvikling, vi befinder os i, og sagt, at de realkreditinstitutter, vi oprettede for 4 år siden, var en fejltagelse og en misforståelse, for de har i urimelig høj grad fordyret vort byggeris omkostninger.

Hvorfor oprettede man disse institutioner, når man havde en statsejet kreditinstitution, nemlig Kongeriget Danmarks Hypotekbank, der administrerer meget billigere end de nuværende realkreditinstitutter? Man ophørte med at give direkte statslån og lod de nye kreditinstitutter overfylde markedet med obligationer, uanset om dette marked

kunne opluge dem eller ej. For at dække over de kalamiteter lod man nationalbanken foretage opkøb for at støtte kursen, som det hedder. Det høje renteniveau er en væsentlig årsag til de alt for høje omkostninger i den nye boligmasse. De nye kreditinstitutter har administrationsomkostninger, der er flere gange så høje som Hypotekbankens. Ifølge regnskabet for Hypotekbanken opkræver man ca. 2 promille til administration, mens realkreditinstitutterne opkræver 3,6 promille ved de statsgaranterede lån og 6 promille ved de ugaranterede lån. Trods de lavere administrationsgebyrer har Hypotekbanken siden 1946 kunnet overføre ca. 50 mill. kr. til statskassen, alene i de sidste 3 år 20 mill. kr. Var det ikke en idé, om man lod Hypotekbanken få lov til at beholde disse penge og indsætte dem i boligfonden til gavn for de almennyttige boligselskaber, der så kunne låne her til lav rente, f. eks. til byggeri især til de mindstbemidlede.

Vi foreslog som alternativ til omsætningsafgiften oprettelsen af en boligfond. Vi har stadig den opfattelse, at det er ad denne vej, man skal billiggøre byggeriet, og vi er fremdeles parat til realitetsdrøftelse om denne sag.

Dette er i store træk socialistisk folkepartis stilling til den akutte og aktuelle bolig-situation. Vi har anvist nogle veje, som vi mener man bør slå ind på; og først når vi er kommet i gang hermed, finder vi at selvejerdemokratiet kan få sin rigtige placering.

Vi har sådan set intet imod, at der af regeringen nedsættes et udvalg, som muligt kan finde en løsning og bedre udformning af hele dette område, men vi havde hellere set, at der blev nedsat et hurtigt arbejdende og effektivt arbejdende udvalg, som fik til opgave at revidere hele lovgivningen om boligbyggeriet.

Rimstad: Dette forslag til folketingsbeslutning er fremsat af de to oppositionspartier venstre og de konservative og løber formodentlig derfor risikoen for at blive afvist. Nogle af de foregående ærede ordføreres indlæg tyder også nok på, at den skæbne vil blive resultatet. Alligevel må det dog være af interesse at se, hvilke

[Rimstad.]

muligheder der ligger i forslaget, som ganske vist hører til dem, der, overordentlig kortfattet som det er, tilsyneladende ikke tyder på nogen særlig teknisk fordybelse hos dets fædre. For at sætte mig ind i tankegangen har jeg måttet studere de tilgængelige udtalelser om spørgsmålet og baggrunden, som forslagsstillerne i de senere uger har fremsat og fremsat med en iver, som måske var en bedre sag værdig. Der var her f. eks. tilskyndelsen til nogle meditationer over boligmiserens virkelige baggrund: huslejerestriktionerne, det, der er kernen i det forkvaklede boligspørgsmål, og i forhold til hvilket forslag som det foreliggende kun er for små og mindre betydningsfulde stafferinger at regne. Jeg må tilstå, at i den forbindelse minder den her rejste sag mig stærkt om historien om den unge mand, der på et spørgsmål om, hvorfor han dog var iført et så voldsom spraglet slips, troskyldigt svarede, at årsagen var, at man så ikke lagde så meget mærke til hans hullede og udtrådte sko.

Vort parti vil gerne endnu en gang understrege, at vi, som desværre ikke har magt, som vi har agt, stadig står undrende over for, at de partier, der er indehavere af bestemmelsesretten i tinget, ikke for længst har koncentreret anstrengelserne om at løse befolkningens boligproblem, der først og fremmest er ungdommens problem. Hvis man er så bange for de stemmemæssige konsekvenser af en forsigtig og velovervejede ophævelse af huslejerestriktionerne, kunne man jo enes om et forlig om sagen, et forlig som det, man lavede om omsætningsafgiften, og som efter vor opfattelse var et langt ringere og langt mindre nødvendigt tema at beskæftige sig med; generelt kan man jo sige, at forligspartierne fra deres omserfaringer ved, at når ansvaret er fælles, bliver der ingen sorteper. Der er således heller ingen politisk grund til at lade boligproblemet ligge nu.

Vi har imidlertid bemærket os den lange

række af anvendelser, forslagsstillerne vil bruge deres nye idé til. De vil ombytte boligselskabernes andelsbeviser med skøder; i de sociale boligselskabers vedtægter skal der indføres regler, hvorefter lejerne kan købe deres lejligheder, og i nybyggeri skal der åbnes adgang til at sælge de enkelte lejligheder efter færdiggørelsen. Videre skal mulighederne for, at lejerne i fællesskab overtager den ejendom, de bor i, udvides, og endelig skal den gode idé udstrækkes til også at omfatte erhvervslokaler, kontorer, butikker etc.

Vi synes nu ikke, at der er grund til at gøre så megen blæst af tanken, for nogen samfundsomvæltning betyder den ikke. Heller ikke synes vi, at de betænkkeligheder, den højtærede boligminister i denne debat nylig gav udtryk for, er alt for relevante. Snarere giver de ved deres lidt konstruerede præg udtryk for en positiv uvilje mod forslaget, og det er der vel heller ingen virkelig begrundelse for. Det hele drejer sig jo teknisk om at ændre tinglysningsloven og udmatrikuleringsbestemmelserne, således at det bliver muligt at udmatrikulere og tinglyse ikke alene med lodret plan, men også med vandret plan. Det er såmænd en meget fornuftig ændring af de gældende bestemmelser. Jeg har selv i udlandet levet i en sådan selvejerlejlighed, og hvis der ikke ligger andet og mere i den ønskede folketingsbeslutning, vil vi naturligvis støtte den. Men betingelserne må naturligvis være, at alt sker efter frivillige overenskomster mellem lejere og ejere.

Boligministeren (Carl P. Jensen): En enkelt bemærkning til det ærede medlem hr. Finn Poulsen, der mente, at jeg tog helt fejl i min formodning om årsagen til, at man netop nu havde en særlig interesse i ejerlejligheder. Det ærede medlem havde praktisk kendskab til mange eksempler på kommende lejlighedsejere, der, om jeg så må sige, havde reelle hensigter. Jeg er da klar over, at sådanne findes, og jeg håber

[Boligministeren.]

da også, at det er de fleste. Jeg skal vogte mig for at generalisere, men jeg har peget på de dårlige eksempler, som ikke er tænkte, men som er konkrete og nævnt i dag af flere ærede ordførere.

Når man nu er så bange for regler, vil jeg gerne pege på, at der er visse reglers tilstedeværelse, der ikke har nogen som helst betydning for honette mennesker medens de på den anden side kan være meget generende for visse andre. Jeg tror ikke, at vi bare kan lade dette køre, så de, der måtte interessere sig for dette særlige objekt — altså interessere sig i ordets odieuse betydning — kan have frit slag, slet ikke under de rådende forhold og med det erfaringsmateriale, vi har.

Det ærede medlem mente, at disse mere udprægede spekulanter — det var ikke det ærede medlems udtryk, men det var det, der blev tænkt på — kunne man i givet fald ramme igennem beskattningen. Ja, måske. Jeg tror ikke, man kan sikre sig helt, for man vil vel også i disse handler, der skal danne grundlag for beskattning, møde et legalt, d. v. s. et åbenlyst og officielt marked med åbne priser. Man vil næppe kunne ramme dem, der handler, som man plejer at sige, under bordet. Man vil møde en officiel og måske rimelig pris, netop den, der bliver taget hensyn til ved beskattningen, medens man ikke får ram på den faktiske pris, altså den pris, der er udtryk for, at man har udnyttet den rådende mangel på boliger.

Jeg vil ikke afvise, at der er noget tiltalende i princippet om at sikre lejerne, for i realiteten er forslagsstillernes idé vel dybest set udtryk for frygt for, hvad der kan ske lejerne i et frit boligmarked.

Jeg har talt for kollektivt ejerforhold, og jeg tror, man skal tage hele dette problem op. Man bør vel også i det udvalg, der nu skal nedsættes, overveje, om man ikke skal søge at udbygge, på sin vis også lempe, de regler, der gælder for kollektiv overtagelse; men få dem ind i en mere kontrol-label ramme under hensyn til de misforhold, der kan være, og ikke af nogen som helst anden grund. Derved vil man få mulighed for at sikre også fremtidige boligtagere og måske få hold på de spekulanter, der er sluppet løs.

Ordføreren for forslagsstillerne (Finn Poulsen): Uden at komme ind på yderligere detaljer vedrørende de mange problemer, der kan rejses i forbindelse med denne sag, vil jeg på forslagsstillernes vegne gerne takke for den tilslutning, der er givet, i hvert fald til nedsættelse af udvalget.

For at der ikke skal være nogen misforståelse, vil jeg dog gerne til ordføreren for socialdemokratiet, det ærede medlem hr. Axel Ivan Pedersen, sige, at når vi har valgt formen forslag til folketingsbeslutning om nedsættelse af et udvalg, er det aldeles ikke — det må det ærede medlem ikke tro — af mangel på evne til at lave et lovforslag eller tænke de problemer igennem, som må løses i forbindelse med et lovforslag om disse lejlighedsformer. Det er snarere et udtryk for hensynsfuldhed. Den høje regering har jo selv bebudet et sådant udvalg i åbningstalen, og vi har været af den opfattelse, at det var hensigtsmæssigt, om det høje ting fra første færd fik repræsentanter i dette udvalg; derfor fandt vi det mere naturligt at vælge denne form fremfor at møde med noget, som var udtryk udelukkende for vor mening. Nu går vi fordomsfrit ind i drøftelserne og hører naturligvis også gerne på andres mening. Men det ærede medlem må som sagt endelig ikke tro, at vi ikke kan lave et lovforslag; jeg skal nemlig sige det ærede medlem, at det teknisk ikke er spor svært at gøre det. Der er visse problemer knyttet sammen med spørgsmålet om de fællesejeoverenskomster, som efter min mening må oprettes, og som er en betingelse, men det skal i øvrigt nok vise sig, når vi kommer til at drøfte tingene, at det ikke er så forfærdelig svært, som man tror.

Jeg skal som sagt ikke forlænge diskussionen, men jeg kan dog ikke lade være med at give mig selv den lille fornøjelse at minde om, hvad den højtærede finansminister for et øjeblik siden sagde til det ærede medlem af det konservative folkeparti hr. Adolph Sørensen, at han holdt en god konservativ tale: sådan var det, og sådan skulle det blive. Jeg tror, jeg kan sige det samme til det ærede medlem hr. Axel Ivan Pedersen. Han holdt en god konservativ tale: sådan er det, sådan skal det blive. Det var i virkeligheden det, det ærede medlem sagde.

Jeg glæder mig imidlertid til, at vi nu kommer i gang med arbejdet, foreløbig i

[Finn Poulsen.]

det udvalg, som skal nedsættes her, det sædvanlige 17 mands udvalg, hvor vi — deri er jeg ganske enig — har nogle spørgsmål at drøfte med den højtærede minister.

Det ærede medlem hr. Axel Ivan Pedersen sagde, at han gik ud fra, at boligministeren var fuldstændig frit stillet, og derfor for så vidt ikke mente, at der nu var nogen grund til et udvalg. Naturligvis er den højtærede boligminister formelt frit stillet, således som vort forslag er formuleret, men vi plejer jo da at tage hensyn til hinanden, og jeg går ud fra, at vi får en fornuftig drøftelse om, hvordan det pågældende udvalg skal sammensættes — derom har vi naturligvis også visse forestillinger.

Jeg er enig med det ærede medlem fru Else-Merete Ross i, at det måske vil være rigtigt at tage det spørgsmål op, om man kan nøjes med det kommissorium, som ligger i vort forslag, eller man skal tage noget mere med.

Jeg takker som sagt for de faldne udtalelser og for tilslutningen til nedsættelse af udvalget. Jeg skal ikke komme yderligere ind på de detaljer, der har været nævnt, selv om enkelte af dem nok kunne friste til modsigelse.

Axel Ivan Pedersen: Det ærede medlem hr. Finn Poulsen lod os jo nu forstå, at når man havde valgt denne fremgangsmåde, skyldtes det, at man ville sikre sig, at et udvalg til undersøgelse af disse forhold fik en rimelig repræsentation fra folketinget. Der lå heri en antydning af, at det ærede medlem ikke var sikker på, at dette ville være sket, hvis regeringen på eget initiativ havde nedsat et sådant udvalg. Jeg nærer nu ikke nogen frygt for, at folketinget, hvis et udvalg til undersøgelse af disse problemer skulle blive nedsat på regeringens initiativ, ikke skulle få en rimelig repræsentation deri.

Der er sådan set ikke nogen synderlig grund til at forlænge denne diskussion og komme ind på alle de problemer, som et udvalg, der måtte udgå som resultat af folketingets beslutningens endelige vedtagelse, jo vil komme ind på; men jeg vil gerne — og det har også en lille smule at gøre med det, der har været fremme i denne diskussion om interessen og tidspunktet for en sådan lovgivnings gennemførelse — sige, at det har

nu nogen sammenhæng med det problem, som også tidligere har været drøftet i dag, nemlig spørgsmålet om lejernes skattemæssige stilling kontra parcelhusejernes. Jeg nærer ingen som helst tvivl om, at hvis lejerbefolkningen havde haft de samme skattemæssige fordele, som parcelhusejerne har, ville der ikke være synderlig interesse for et forslag som det, de to partier ønsker at få fremmet.

Hermed sluttede forhandlingen.

Sagens overgang til anden (sidste) behandling

vedtoges uden afstemning.

Ordføreren for forslagsstillerne (Finn Poulsen): Jeg foreslår, at forslaget til folketingsbeslutning henvises til et udvalg på 17 medlemmer.

Uden forhandling eller afstemning
vedtoges dette forslag.

Den næste sag på dagsordenen var:

Første behandling af forslag til lov om skoleskibsafgift.

(Lovforslaget (nr. 55) findes i tillæg A. sp. 405; fremsættelsen i tidenden sp. 1277).

Lovforslaget sattes til forhandling.

Peter Nielsen: Der ankes over stigningen på finanslovsforslaget, og der manes til mådehold med statens udgifter, ligesom man formaner befolkningen til mådehold. Men allerede før finanslovsforslaget har været til første behandling, er en erhvervsgruppe mødt op og vil have statens udgifter yderligere sat i vejret. Bliver det en vane, kan det jo blive farligt. Når folk møder op og vil have staten til at overtage deres udgifter eller dele deraf, kan det ofte være på grund af nød og elendighed, og fordi vedkommende lever i den yderste armod. Det er jo også muligt, at det er begrundelsen denne gang, idet man i lovforslagets bemærkninger anfører søfartens vanskelige økonomiske situation.

Mit parti har den største medlidenhed med dem, der er i økonomisk trange kår;