

Den sidste sag på dagsordenen var:

*Anden behandling af forslag til lov om ejerlejligheder.*

(Første behandling af lovforslaget (nr. 35) findes i tidenden sp. 1270, udvalgets betænkning i tillæg B. sp. 1009).

Der var stillet 3 ændringsforslag i betænkningen.

Uden for betænkningen var der ikke stillet ændringsforslag.

Lovforslagets paragraffer, ændringsforslagene og spørgsmålet om lovforslagets overgang til tredje behandling sattes til forhandling under ét.

**Axel Ivan Pedersen:** Ved boligforliget blev det aftalt, at det fremsatte forslag til lov om ejerlejligheder skulle gennemføres således, at der også åbnes adgang til at etablere ejerlejligheder i hele den eksisterende boligmasse, bortset fra det almennyttige byggeri. Jeg vil gerne fastholde denne aftale, fordi den danner baggrund for de bemærkninger, jeg i øvrigt ønsker at fremsætte ved denne andenbehandling af det i sin tid fremsatte lovforslag og de i anledning af boligforliget stillede ændringsforslag.

Det er jo ingen hemmelighed, at vi i socialdemokratiet ikke er særlig glade for at indføre ejerlejlighedssystemet, og at vi principielt mener, at det kun burde gennemføres i et nybyggeri, der opføres til formålet, fordi man derved vil kunne undgå alle de ulemper, der bliver en konsekvens af, at det indføres i den eksisterende boligmasse. Når vi alligevel under forhandlingerne om boligforliget fraveg dette standpunkt, skal grunden hertil søges i den omstændighed, at de tre øvrige forligspartier havde stærke ønsker herom og også for deres vedkommende gav afkald på deres meget stærke, tidligere fremsatte krav om at få det almennyttige byggeri inddraget i ejerlejlighedssystemet — et krav, vi fra socialdemokra-

tiets side ikke kunne acceptere. Den omstændighed, at det oprindelige lovforslag ændres til også at omfatte den eksisterende private boligmasse, og at der siden dets fremsættelse er indgået et boligforlig med visse bindinger af lejeforhøjelsen, som må eller kan blive en konsekvens af vurderingen, har i virkeligheden medført, at der burde have været udarbejdet et helt nyt lovforslag, et forslag, der tog tilbørligt hensyn til disse forhold, men da man fra oppositionens side har været så afgjort indstillet på at få loven gennemført med gyldighed fra 1. juni i år, var en sådan vej jo ikke fremkommelig, og vi var da henvist til gennem spørgsmål at søge at få nogle af problemerne klaret, men det lykkedes ikke i fuld udstrækning. De spørgsmål, der er stillet — og besvarelsen af dem — er da også optrykt i betænkningen og vil ved de retssager, der vil opstå som følge af denne lov, kunne virke vejledende for domstolene.

Det fremgår af besvarelsen af nogle af spørgsmålene, at lejerne i en boligejendom ikke kan modsætte sig, at ejeren opdeler hele ejendommen i ejerlejligheder, og han kan sælge lejligheder til hvem han vil. Der findes ingen forkøbsret for lejere. På den anden side kan disse ikke siges op, men er beskyttet i henhold til gældende lejelov. Hvor effektiv denne beskyttelse er, når misligholdelsesbestemmelsen bringes i anvendelse, særlig i de tilfælde, hvor lejligheden er solgt til en, som bor et andet sted, men som gerne vil flytte ind i den lejlighed, han har købt, skal jeg lade være usagt. Bestemmelserne burde nok have været affattet således, at i de tilfælde, hvor en ejendom overgår til ejerlejligheder, kan kun de lejligheder sælges, som beboerne ønsker at købe, mens ejeren må beholde resten og først have mulighed for at afhænde dem ved ledighed. Derved ville det også blive lettere at kontrollere, at indbetalinger til boligfonden finder sted.

På baggrund af den kendsgerning, at de ejendomme, der er solgt til den højeste

[Axel Ivan Pedersen.]

pris i de sidste år, netop er dem, som er solgt på aktie- eller andelsbasis, vil jeg så kraftigt, jeg kan, advare enhver lejer mod at købe sin lejlighed, før lejevurderingen er foretaget. Derved skulle der kunne opnås garanti for, at man ikke bliver snydt. Ved en ejendoms opdeling i ejerlejligheder vil man ellers meget let komme i den situation, at de lejere, som køber deres lejlighed med det samme, kommer til at betale en boligafgift på højde med eller større end den, lejerne i den samme ejendom først skal betale i 1974-75, og oven i købet uden sikkerhed for nogen konjunkturgevinst, da en sådan jo altid er afhængig af den økonomiske udvikling.

Som jeg sagde indledningsvis, gik boligforliget ud på, at der åbnes adgang til at etablere ejerlejligheder i hele den eksisterende boligmasse. Imidlertid var det i ejerlejlighedskommissionen under drøftelserne om systemets omfang en almindelig opfattelse, at ejerlejligheder ikke burde gennemføres i den gamle boligmasse fra før 1890, men med boligforligets aftale er der ikke gjort en sådan, skulle man synes, rimelig undtagelse. Mon ikke det til undtagelsesbestemmelsen i § 10 ville være klogt at føje en bestemmelse herom, bl. a. fordi disse gamle ejendommers opdeling i ejerlejligheder yderligere vil kunne modvirke sanering og gøre den dyrere? Hvis vi ikke tager en sådan bestemmelse med, er jeg bange for, at det netop vil blive de gamle ejendomme, der vil blive udbudt og til store priser i forhold til deres kvalitet. Tilskyndelsen hertil ligger jo deri, at disse ejendomme ikke automatisk går ind i huslejevurderingen. Jeg tror, selv oppositionen vil kunne forstå, at der her er et problem, som kræver yderligere overvejelser.

En anden ting, som også burde gøres til genstand for yderligere overvejelse, er spørgsmålet, om der ikke burde fastsættes et vist minimum for eget indskud i ejerlejlighed. Der findes dog visse regler for, i hvilket omfang boligbyggeriet kan prioriteres, og på baggrund af kreditrationeringen vil det næppe være forsvarligt, således som det er sket, at lejere på selskabsbasis til meget store købspriser som før nævnt har kunnet låne om ikke op til 100 pct. så dog op til 95 pct. af købesummen. I en tid, hvor der

tales om inflation og inflationens kilder, burde en sådan ny kilde ikke få mulighed for at sprudle uhindret; men se, om ikke banker og andre pengeinstitutter sætter ind med stor styrke med lånetilbud oven i købet måske under devisen: De sparer i skat ved at købe Deres lejlighed. Og smarte ejendomspekulanter vil trods dette som ved parcelhussalg foruddiskontere den skattemæssige fordel, der ligger i at kunne fradrage renter af gæld.

Vi er i socialdemokratiet som altid villige til at gennemføre de bestemmelser, hvormed der ved forlig er indgået aftale. Men vi må på den anden side gøre det klart, at en aftale om den gamle boligmasses opdeling i ejerlejligheder ikke har forpligtet os på en sådan måde, at vi ikke kan gennemføre de bestemmelser, der er nødvendige på andre lovgivningsområder, for at ordningen kan føres ud i livet på forsvarlig vis.

De to nævnte problemer, de gamle ejendomme og ejerlejlighedskøberes eget indskud, bør endnu en gang gøres til genstand for overvejelser, og jeg vil derfor anmode om, at den højterrede formand, når denne andenbehandling er sluttet, henviser lovforslaget til fornyet behandling i udvalget.

**Ib Thyregod:** På mit partis vegne skal jeg anbefale det foreliggende forslag til lov om ejerlejligheder med de ændringer, som nu er foreslået her i forbindelse med andenbehandling. Som det allerede er nævnt af hr. Axel Ivan Pedersen, er de ændringer, der er foreslået — jeg tænker her navnlig på ændringen af § 10 — en konsekvens af boligforliget.

Baggrunden for det lovforslag, som her foreligger, er jo det initiativ, der i 1962 blev taget af venstre og det konservative folkeparti med hensyn til gennemførelse af en lovgivning vedrørende ejerlejligheder. Dette gav senere anledning til nedsættelse af en kommission, der afgav betænkning i 1965, hvorefter spørgsmålet på ny blev inddraget i boligforhandlingerne og i det første boligforlig og gav anledning til, at boligministeren fremsatte det lovforslag, som var til første behandling i efteråret.

Vi står nu ved anden behandling af dette lovforslag, og der er jo foreslået en væsentlig ændring i det set i forhold til det oprindelige lovforslag, nemlig med hensyn til dets

## [Ib Thyregod.]

område. Loven finder ikke anvendelse på landbrugsejendomme, og den finder ikke anvendelse på ejendomme, som er opført til brug for medlemmer eller til udleje af sociale boligforetagender. Det er bestemmelsen i § 10. Men heri ligger modsætningsvis, at den finder anvendelse både på nye ejendomme, der opdeles i ejerlejligheder, og med hensyn til den ældre boligmasse i det omfang, ejerne ønsker at opdele denne i ejerlejligheder. Det vil sige, at det synspunkt, som vi gjorde gældende i 1962, og som ved debatten i efteråret havde tilslutning fra venstre og det konservative folkeparti samt det radikale venstre, nu gennemføres i konsekvens af boligforliget.

Jeg må gøre gældende, at der her er tale om et væsentligt fremskridt på hele boligområdet, og at det derfor er naturligt, at dette spørgsmål har været et af de afgørende punkter under forhandlingerne i forbindelse med boligforliget. Vi kender løsningen ejerlejligheder i en række andre lande og tilbage i tiden. Det er i virkeligheden parcelhussynspunkterne, som også trænger sig ind på lejlighedsområdet. Det er efterhånden sådan, at flere og flere får eget parcelhus — i modsætning til tidligere fører stigningen i velstandsniveauet dette med sig — men mange ønsker i stedet for et parcelhus at bo i lejligheder, men ønsker også at få de fordele, der er knyttet til et parcelhus, selv om de bor i en lejlighed, og det er jo det, der bliver tale om ved gennemførelsen af det foreliggende lovforslag.

Der er her navnlig tale om, at den lejer, som erhverver sin egen lejlighed, får den fordel, at han ejer denne og derfor er uopsigelig fra ejerens side. Det gælder boliglejere, og det gælder også butiksljere. Selv om butiksljere har været erhvervsbeskyttet siden slutningen af 30'erne, er der alligevel i mange tilfælde sket opsigelser mod erstatning, og disse erstatninger har i mange tilfælde været forholdsvis små, navnlig når det drejede sig om nedrivningstilfælde. Derfor er det af betydning for såvel butiksljere som for boliglejere at få det fuldstændige værn mod en opsigelse, som det er selv at eje den pågældende lejlighed, selv at købe den, selv at få mulighed for at prioritere den på den måde, som der nu åbnes mulighed for gennem dette lovforslag.

Jeg tror også, man må sige, at det er gavnligt for opsparingen, at der her bliver tale om selvfinansiering i væsentligt omfang. Det vil være en støtte for byggeriet og for opsparingen i det hele taget, og jeg tror, at man i den kommende tid vil se en betydelig udvikling herhjemme i retning af opførelse af nye ejendomme med særligt henblik på ejerlejligheder. Og jeg mener som sagt, det er gavnligt, at man på denne måde fremmer denne udvikling.

Jeg har nævnt ændringsforslaget til § 10. Også ændringsforslaget til § 9 kan vi fra mit partis side tiltræde. Herefter skal man, når man køber en lejlighed i en endnu ikke fuldført bygning, på forhånd gøres bekendt med en beregning af de med opførelsen forbundne udgifter og en opstilling over ejendommens og lejlighedens endelige finansiering og driftsudgifter. Det er klart, at der også inden for et sådant område kan finde misbrug sted. Der er en vis beskyttelse her, men for øvrigt må man søge beskyttelsen i anden lovgivning på samme måde, som det er tilfældet med hensyn til parcelhuse.

Ud over dette er det i betænkningen nævnt, at det er landinspektørerne, der skal påtage sig opgaven med at udarbejde eller attestere fortegnelse over beliggenhed m. v. i forbindelse med etablering af ejerlejligheder. Også dette kan vi godkende.

Der er rejst et spørgsmål i udvalget, og det blev også rejst her af hr. Axel Ivan Pedersen, nemlig spørgsmålet om de ældre ejendomme fra før 1890. Dette spørgsmål har allerede været drøftet i udvalget, og der foreligger jo også en mindretalsbemærkning vedrørende dette spørgsmål. Vi er af den opfattelse, at der naturligvis ligger et voldsomt stort problem med hensyn til hele saneringen. Jeg har tidligere haft lejlighed til at pege på, at navnlig i København er saneringen langt bagefter. Men jeg tror på den anden side, at dette ejerlejlighedssystem i et vist omfang vil kunne medvirke til at fremme saneringen. Hvis man tænker sig, at lejerne selv får mulighed for i fællesskab at købe en ejendom under en eller anden form, som ejerlejligheder eller på anden måde, vil de i høj grad få interesse i at forbedre ejendommen, gøre den beboelsesværdig og i det hele taget få dette saneringsproblem klaret ad privat vej. Det er klart, der er ejendomme, der er så faldefærdige,

[Ib Thyregod.]

at de ikke vil kunne sættes i rimelig stand, men i mange tilfælde vil det være muligt ved en passende bekostning at få dette spørgsmål klaret, og jeg tror derfor ikke, det vil være rimeligt, at man helt afskærer ejerlejligheder for denne gruppe ejendomme, blot fordi de er fra før 1890.

Hr. Axel Ivan Pedersen nævnte også spørgsmålet om de besvarelser; vi havde fået i forbindelse med udvalgsbehandlingen, og var åbenbart ikke helt tilfreds med, at vi ikke havde fået flere spørgsmål besvaret; jeg mener, vi har fået besvaret samtlige de spørgsmål, vi har stillet i udvalget, og der ligger i og for sig en ret klar vejledning på alle disse områder. Navnlig er det helt klart efter disse bestemmelser, at lejerbeskyttelsen består også for en lejer, som ikke ønsker at købe sin egen lejlighed; det er altså ikke således, at en ejer ved at opdele ejendommen i ejerlejligheder eller eventuelt ved at overdrage ejendommen til ejere af disse lejligheder kan sige en lejer op. Lejerbeskyttelsen består, og det vil sige, at reelt har lejerne forkøbsret til disse lejligheder. Jeg tror som sagt ikke, der her vil kunne komme til at foreligge noget som helst problem efter den besvarelse, vi har fået vedrørende spørgsmål 2 b.

Jeg tror ikke, man kan blande spørgsmålet om misligholdelse sammen med lejerbeskyttelsen; det er også efter den gældende lovgivning sådan, at hvis en lejer misligholder sit lejemål — det kan ske på mange måder f. eks. ved at undlade at betale leje eller ved i høj grad at vanrøgte lejligheden — kan han siges op, og der må naturligvis også være en tilsvarende hjemmel vedrørende ejerlejligheder. Jeg synes ikke, at dette spørgsmål har noget med lejerbeskyttelsen at gøre.

Hr. Axel Ivan Pedersen var dernæst inde på, at man måtte advare lejerne imod at købe, før lejevurderingen havde fundet sted. Dertil vil jeg gerne sige, at det jo ikke er sådan, at den vurdering, der behandles i forbindelse med det andet lovforslag, skal danne nogen maksimalpris el. lign. for den købesum, som aftales. Det er en vurdering, der skal danne grundlag for lejeforhøjelserne i den otte års periode, der er tale om. Om selve købesummen bliver højere eller lavere, afhænger af de konkrete forhold, af

ejers og lejers ønsker som henholdsvis sælger og køber, altså af forholdet mellem tilbud og efterspørgsel. Man kan naturligvis godt vente, indtil lejevurderingen foreligger, men det kan ikke være noget afgørende.

Ud over spørgsmålet om de gamle ejendomme fra før 1890 nævnte hr. Axel Ivan Pedersen spørgsmålet om et minimumsindskud. Dette spørgsmål har vi ikke behandlet i udvalget, men jeg er personlig af den opfattelse, at det ikke vil være rimeligt at gennemføre bestemmelser om minimumsindskud. Når man køber et parcelhus — og det er jo den nærmestliggende analogi — er der ikke regler om, at man skal præstere så og så mange procent af købesummen, og det kan derfor heller ikke være rimeligt at give sådanne regler for ejerlejligheder. Det er naturligvis ønskeligt, at der bliver tale om et indskud af en vis størrelse, men på forhånd at fastlægge, at der skal være tale om et indskud af en bestemt størrelse, forekommer mig ikke at være rimeligt, og det er da heller ikke med i det, som er aftalt i forbindelse med boligforliget.

Hr. Axel Ivan Pedersen var inde på skattefradraget for renter. Det er klart, at det også må gælde i det foreliggende tilfælde. I øvrigt kan man vedrørende det skattemæssige henvise til de bemærkninger, som findes i kommissionsbetænkningen, hvor der findes en redegørelse vedrørende disse spørgsmål.

Jeg kan alt i alt anbefale lovforslaget om ejerlejligheder, som er et væsentligt fremskridt, til vedtagelse, når det kommer til tredje behandling her i folketinget.

**Thestrup:** På mit partis vegne kan jeg give tilslutning til de af boligministeren stillede ændringsforslag og til den begrundelse, der er givet for dem i betænkningen.

Hr. Axel Ivan Pedersen ytrede nogle betæneligheder ved at indføre ejerlejligheder i de gamle huse, nogle betæneligheder med hensyn til købesummen for ejerlejligheder, hvis den blev fastsat inden lejevurderingen, og endelig nogle betæneligheder vedrørende beskattningen. Jeg tror ikke, der er nogen grund til at have disse betæneligheder; jeg kan helt og fuldt slutte mig til det, der herom er sagt af hr. Ib Thyregod.

Må jeg vedrørende skattespørgsmålet sige, at det jo er grundigt undersøgt; vi har be-

[Thestrup.]

skæftiget os en del med det i kommissionen, og i kommissionsbetænkningen gives en redegørelse for det. Noget andet er, at det ikke kan afgøres i alle enkeltheder, hvorledes beskattningen vil finde sted, og at der henvises til, at der kan blive tale om at forelægge spørgsmålet for domstolene, ligesom der kan blive tale om, at ligningsrådet kan ytre sig. Det er vi naturligvis klar over, men vi kan næppe her komme videre. Forholdet må vel være det, at som hovedregel må ejerlejlighedsbeskattningen følge beskattningen af parcelhuse.

Jeg kan altså ikke se; der er nogen grund til yderligere at udsætte denne lovgivning. Jeg må, som det fremgår af betænkningen, anbefale de stillede ændringsforslag.

**Else-Merete Ross:** Ifølge det oprindelige lovforslag kunne ejerlejligheder kun oprettes i ejendomme, som var opført efter lovens ikrafttræden med det specielle formål at sælge lejlighederne som ejerlejligheder. Ved første behandling den 16. november fastholdt den socialdemokratiske ordfører denne opfattelse, medens venstres og de konservatives ordførere gik ind for, at ejerlejligheder burde kunne oprettes både i den gamle boligmasse opført efter 1890 og i det sociale byggeri. Som det radikale venstres ordfører gik jeg ind for, at ejerlejligheder burde kunne oprettes i den gamle boligmasse opført efter 1890, og at der skulle kunne gives dispensation til at indrette ejerlejligheder også i endnu ældre huse, som det af arkitektoniske hensyn var værd at bevare og restaurere.

Angående det sociale byggeri var det radikale venstre i princippet enig med socialdemokratiet, men ville dog, hvis tilslutning fra kommunalbestyrelser og boligministeren forelå — hvad det i øvrigt var vanskeligt at tænke sig skulle ske — tillade, at et socialt boligselskab, hvis det af en eller anden grund skulle ønske at afhænde et boligkompleks og lade det overgå til ejerlejligheder, skulle kunne gøre dette.

Det resultat, der blev opnået ved boligforliget, kan kun være tilfredsstillende for det radikale venstre.

Ifølge boligforliget kan ejerlejlighedsinstituttet udstrækkes til hele den bestående boligmasse med undtagelse af ejendomme,

som er opført til brug for medlemmer eller til udleje af sociale boligforetagender. Skulle sociale boligselskaber ønske at opføre nye ejendomme som ejerlejligheder, vil der ikke være noget til hinder for det. Jeg tror, det vil være nogle år, men anser det ikke for usandsynligt, at de sociale boligselskaber engang får lyst til at opføre ejendomme, hvor lejlighederne sælges.

For at forhindre, at en lejer i en ejendom, som opdeles i ejerlejligheder, løber nogen risiko for at blive sagt op, fordi hans lejlighed er blevet købt af en anden, er vi enige om, at en lejer, der boede i lejligheden på det tidspunkt, da opdelingen i ejerlejligheder fandt sted, ikke kan opsiges. I det forslag til lejelov, vi havde til behandling forleden, er der indført en udtrykkelig bestemmelse, som tager sigte herpå, og jeg forstår ikke rigtig, hvorfor hr. Axel Ivan Pedersen har tvivl med hensyn til en lovparagraf, som han selv er med til at indsætte i lejeloven, og ikke mener, at den er tilstrækkelig; så må vi jo muligvis kunne gøre den endnu mere tilstrækkelig, end den er. Jeg mener, at der er tilstrækkelig garanti heri.

Hr. Arne Larsen siger igen i udvalgsbetænkningen, som han har sagt så mange gange før, at boligangærelsen ikke løses gennem ejerlejligheder. Det mener jeg heller aldrig er blevet hævdet, ej heller, at boligen gennem denne ordning bliver billigere. Derimod er jeg overbevist om, at den enkelte lejlighed og ejendommen som sådan bliver betydelig forbedret, når beboerne selv får alle fordelene af forbedringerne. Det ses på mange af de ejendomme, som beboerne har købt på andelsbasis; de er blevet i højeste grad forbedret både udvendig og indvendig. I mit parti betragter vi opsparing til egen bolig, hvad enten det er et parcelhus eller en ejerlejlighed, som noget positivt og værdifuldt og som et gode både for den enkelte og for samfundet, og derfor er vi meget tilfredse med denne lovgivning.

Jeg undrer mig lidt over, at hr. Axel Ivan Pedersen nu rejser et par problemer, som jeg mener han — hvis han synes, de skulle rejses — lige så godt kunne have rejst i udvalget, så vi kunne have taget stilling til dem inden denne behandling.

Hr. Axel Ivan Pedersen hævder, at ejerlejligheder kan komme til at modvirke sanering. Jeg vil tværtimod mene, at hvis

[Else-Merete Ross.]

folk går ind på i fællesskab at overtage en gammel ejendom som ejerlejligheder, er der stor sandsynlighed for, at en sådan ejendom vil blive virkelig saneret og forbedret og blive brugelig. Jeg går da ud fra, at folk med forretningsans ikke går hen og køber en så elendig ejendom, at det ikke er muligt at sætte den i en rimelig og forsvarlig stand.

Det andet problem var, at vi burde overveje, om der skulle et vist minimum til som eget indskud i en ejerlejlighed. Så vidt jeg ved, findes der ikke den slags bestemmelser ved overtagelse af et parcelhus, og så vidt jeg kan skønne, må det være noget, der afhænger af sælgerens krav, sådan som det vel er tilfældet ved salg af parcelhuse. Jeg mener ikke, vi kan give os til at lovgive om et eller andet specielt minimum på dette område.

Jeg håber ikke, at det, at disse to spørgsmål nu er bragt frem, vil forhindre os i at nå at få vedtaget dette lovforslag ved tredje behandling på fredag.

Jeg kan anbefale de foreslåede ændringer af ikrafttrædelsesdatoen og af §§ 9 og 10, og vi vil stemme for alle tre ændringsforslag.

**Arne Larsen:** Forslaget til lov om ejerlejligheder har under udvalgsbehandlingen gennemgået visse ændringer, som der jo er givet tilslutning til fra boligforligets fire partier. Men som det fremgår af betænkningen, har socialistisk folkeparti ikke kunnet medvirke til gennemførelse af de stillede ændringsforslag, idet vi anser dem for at være af en sådan karakter, at de efter vor bedømmelse betyder en yderligere forringelse af det i forvejen efter vor opfattelse meget dårlige lovforslag.

Ved førstebehandlingen blev lovforslaget i den skikkelse, det da havde, jo også genstand for visse reservationer. Det var ikke med særlig stor begejstring, den socialdemokratiske ordfører gik ind for forslaget, og det er forståeligt, at man også i dag har visse beklagelser at fremføre, idet det jo nu foreslås, at forslaget ændrer skikkelse. Den værste af ændringerne er efter vor opfattelse den, at ejerlejlighedsprincippet gennemføres for hele boligmassens vedkommende, dog bortset fra de sociale bolig-selskabers ejendomme,

Vi finder, at hele princippet med ejerlejligheder er forkert; og netop i den nuværende situation, hvor vi har stor bolig-mangel, hvor vi ikke har det antal lejlig-heder, befolkningen har brug for, og til en pris, som folk har mulighed for at betale, vil det ikke være til gavn for den store del af befolkningen, at vi gennemfører ejerlejlighedsprincippet; det vil kun være til gavn for en mindre del af befolkningen, dem, der har de økonomiske muligheder for at erhverve og investere i ejerlejligheder. Det er efter vor opfattelse ganske givet, at man må forvente, at der med den her foreslåede lovgivning vil ske en stigende spekulation i boligen. Vi har jo i dag haft lovforslaget om lejevurdering til behandling. Som følge af denne lovgivning kan man vel forvente en væsentlig opskruning af boligens pris, og ejere af etageejendomme vil vel nok blive tilskyndet til at afhænde en del af deres ejendomme, en del af deres lejligheder netop til priser afpasset efter det niveau, som den kommende vurdering vil fastsætte. De vil ikke vente i 8 år med at få det fulde provenu hjem, men vil i kraft af vurderingen netop have fastslået, hvad lejligheden er værd om 8 år, og så altså pr. omgående afhænde den og tage denne fortjeneste hjem; derved fritages de jo også for betaling til den såkaldte grund-ejerfond. Folk, der erhverver ejerlejligheder, vil jo også have temmelig gode muligheder fremover for ved gensalg at presse priserne yderligere i vejret. Hele den spekulationsmulighed, der ligger i ejerlejlighedsprincippet, vil altså efter vor opfattelse have en skadelig indflydelse på selve huslejeniveauet i hele den øvrige bolig-masse. Det er den væsentlige, principielle indstilling og modvilje, vi har imod ejerlejlighedsprincippet.

Fru Else-Merete Ross var inde på spørgsmålet om, hvilken betydning det kunne have for lejlighedernes tilstand, hvis de overgik til privat eje, og det er da givet, at mange vil føle sig tilskyndet til, når de selv ejer en lejlighed, at bevare den bedst muligt og eventuelt modernisere den. Det kan vel ingen være modstander af, og det er jeg da heller ikke, men det farlige i hele princippet er, at vi i den nuværende situation får en opskruning af huslejeniveauet, at vi får muligheder for øget spekulation, og det er

[Arne Larsen.]

det, vi modsætter os; det er en erfaring, man i en række tilfælde har fra udlandet, at ejerlejligheder netop har været temmelig gode spekulationsobjekter.

Der snakkes for tiden meget om inflationen, dens årsager og virkninger, og det er jo her for nylig af ganske kloge økonomer fastslået, at især priserne på byggegrunde og på ejendomme har været en væsentlig årsag til den inflation, som vi er inde i, og ejerlejlighedsprincippet vil altså ikke gavne en udvikling mod en dæmpning af inflationen.

Endnu et problem vil opstå i forbindelse med ejerlejlighedsprincippet, som vi er meget utrygge ved, og det er den skattebegunstigelse, som erhververe af ejerlejligheder kan nyde godt af. Med de mangelfulde regler, som gælder ved beregning af overskud eller underskud for egen bolig, er det efter vor opfattelse uretfærdigt og forkert, at der er de store muligheder for både at fradrage renter af prioritetsgæld, at fradrage for vedligeholdelse og for ejendoms-skatte. Det giver altså erhververe af ejerlejligheder en fordel, som lejere i almindelighed ikke har, og vi finder altså, at før der er opstået og opnået en retfærdig ligestilling mellem ejere og lejere, bør ejerlejlighedsprincippet ikke gennemføres.

Dertil kommer, efter hvad vi mener at kunne se, at når man gennemfører ejerlejlighedsprincippet, er det givet, at der bliver et større behov for at låne penge, der bliver et forstærket pres på realkreditte, og da de lånemidler, der i forvejen er til rådighed på det private lånemarked, i forvejen er meget utilstrækkelige og jo netop er en medvirkende årsag til det høje renteniveau, vi har, ja, så vil ejerlejlighedsprincippet altså betyde et yderligere pres på realkreditte med de uhyggelige følger, som dette hele tiden har haft, nemlig det høje renteniveau.

Endelig er der endnu et problem, som er ret relevant i forbindelse med ejerlejlighedsprincippet, og det er det, at det nu som sagt skal gælde for hele boligmassen minus den sociale. Det vil altså sige, at ejendomme uanset alder og tilstand vil kunne overgå til ejerlejligheder. Det er efter vor opfattelse ganske forkert og meningsløst, at den udslidte boligmasse får muligheder for at over-

gå til ejerlejligheder. Det er efter vor mening uhensigtsmæssigt, og det vil yderligere betyde pres på lånemarkedet, pres på arbejdskraft og materialer, hvis man skal tillade princippet overført på store dele af den udslidte boligmasse.

I København alene har man efter boligkommissionens oplysninger fra en undersøgelse, man har foretaget i 1963, 375 karreer, som falder ind under saneringsområder, med ca. 78.000 lejligheder; heraf er de 36.500 saneringsmodne, og de 23.000 er kondemnabile. Det vil efter vor opfattelse give et meget, meget stort problem. Det vil virke hæmmende på byfornyelsen, det vil virke hæmmende på saneringen, hvis ejerlejlighedsprincippet gennemføres for denne boligmasses vedkommende, og det vil blive dyrt for samfundet til sin tid at skulle overtage disse ejendomme og gennemføre en tilbundsgående og ordentlig sanering. Derfor finder vi det ganske rimeligt, at dette spørgsmål rejses, og jeg er da også glad for, at hr. Axel Ivan Pedersen har rejst det her, sådan at vi måske kan vende tilbage til problemet i udvalget og få set nøjere på det, for vi finder altså, at det vil være forkert.

Jeg forstår ikke, at andre ordførere overser det problem. Fru Else-Merete Ross, der jo sad i denne kommission, som bearbejdede hele ejerlejlighedsprincippet, havde dog udarbejdet en skitse til et ændringsforslag, som netop sigtede på, at ejendomsmassen fra før 1890 ikke skulle ind under ejerlejlighedsprincippet. Jeg synes, at det ville være rimeligt og godt, om man i udvalget tog den tanke op igen og så på dette forslag, sådan at man eventuelt fik ændret lovforslaget ved tredje behandling.

Ud over disse bemærkninger skal jeg kun til slut sige, at vi er nødsaget til at stemme imod ændringsforslaget til § 9, som vi finder er en forringelse i forhold til den eksisterende § 9, og ligeledes imod ændringsforslaget til § 10, som jo udvider hele området for ejerlejlighedsprincippet til også at omfatte den gamle boligmasse. Disse ændringsforslag vil vi stemme imod, lige så vel som vi vil stemme imod lovforslaget som helhed.

**Rimstad:** Vi er i mit parti tilfredse med de tre ændringer, der er foreslået i det oprindelige lovforslag under udvalgsarbejdet.

Hvad ændringsforslag nr. 1 angår, mener

## [Rimstad.]

vi ligesom udvalget, at den tidligere i lovforslaget indeholdte bestemmelse om, at en lejlighedskøber kunne hæve handelen om den pågældende lejlighed, hvis han ikke på forhånd var blevet orienteret om finansiering af drifts- og opførelsesudgifterne, var lovlige og rigtvis. Det er tilfredsstillende, at dette nu er foreslået ændret til, at der er pligt til fra sælgers side at give oplysning om de nævnte tal, hvilket vi finder er en rimelig ordning. Eventuelle divergenser og deres følger kan således på sædvanlig måde og som ved enhver anden handel afgøres af domstolene.

Ved første behandling efterlyste vi en udvidelse af det område, der faldt ind under loven, bl. a. mente vi, at også ældre ejendomme skulle kunne opdeles i ejerlejligheder. Ifølge ændringsforslag nr. 2 kan noget sådant herefter finde sted, hvilket vi naturligvis hilser med tilfredshed. Vi må beklage, at det ikke er lykkedes at få et tilsvarende arrangement bragt i stand for det sociale byggeris vedkommende; man burde i det mindste have kunnet finde frem til en ordning, hvorefter ejerlejligheder i nybyggeri kunne etableres i denne del af byggesektoren, således at også de mindre og de mellemstore indtægter ville have kunnet afgive baggrund for erhvervelse af egen lejlighed.

Men vi kan altså tilslutte os de stillede ændringsforslag og vil ved tredje behandling stemme for lovforslaget i den nu foreslåede skikkelse.

**Boligministeren (Kaj Andresen):** Jeg vil gerne takke for det gennemførte udvalgsarbejde. Det resultat, der foreligger i dag, er jo et resultat af forhandlingerne omkring hele boligsektoren, et led i boligforliget. Derfor har lovforslaget her til anden behandling gennem de stillede ændringsforslag fået den nye form, der jo går ud på, at loven om indretning af ejerlejligheder skal gælde ikke alene for nybyggeri, men også for den ældre boligmasse med undtagelse af det almennyttige byggeri.

Dette med at overføre ejerlejlighedsprincippet på den ældre boligmasse rejser naturligvis nogle problemer; et par af dem er rejst her i dag, og nogle af dem er jo afklaret over udvalgsbehandlingen, vel navnlig de to

problemer, der mest har været behandlet her, nemlig spørgsmålet om lejerbeskyttelsen og spørgsmålet om de gamle ejendomme. For lejerbeskyttelsens vedkommende fremgår det jo allerede af betænkningen til det foreliggende lovforslag, men også af det forslag om lejelov, der er fremsat, at dette problem skulle være klaret på en sådan måde, at man ikke via ejerlejligheder kan omgå den nuværende lejerbeskyttelsesbestemmelse.

Hvad den ældre boligmasse angår, er det jo rigtigt, at ejerlejlighedsprincippet også overføres på boliger i de, skal vi sige saneringsmodne ejendomme. Jeg tror dog nok, at man overvurderer de problemer, der ligger deri. Hvorfor skulle dog særlig ejendomme, der almindeligvis har en dårlig beliggenhed, som er dårligt indrettede, som netop har alle de mangler, som vi ved vurderingsloven regner med vil bevirke, at de i og for sig ikke kan få nogen forhøjelse, være særlig efterspurgt? Jeg tvivler på, at der vil være nogen større efterspørgsel efter disse lejligheder, og den foreslåede ændring kunne måske, som det også er sagt under forhandlingen her, betyde, at de af dem, der har nogen værdi i rammerne, om jeg så må sige, netop gennem købene kunne blive moderniseret og man altså netop ad denne vej kunne fremme nogle af de moderniserings- og saneringsbestrebelse, som vi jo dog gerne ser fremmet, idet man jo ikke regner med alligevel, at sanering udelukkende skal betyde en nedrivning, men i mange tilfælde en modernisering.

Hvad skattespørgsmålet angår, som hr. Thestrup og hr. Arne Larsen var inde på, ligger det jo sådan, at det må afklares til sin tid i ligningsloven, og det skal jeg ikke komme ind på her.

Hr. Arne Larsen havde kun en sidebemærkning til dette, at det sociale eller almennyttige boligbyggeri er undtaget. Jeg synes, det er noget meget væsentligt i den løsning, der nu skabes, at der netop ikke herigennem sker det angreb på det almennyttige byggeri, som indførelse af ejerlejlighedsprincippet kunne være. Jeg mener ikke, det er en uvæsentlig ting i den løsning, der her er skabt.

Jeg synes også nok, det er en overdrivelse, når hr. Arne Larsen hævder, at det er kun dem, der har økonomiske muligheder, der



**[Boligministeren.]**

kan udhytte denne lovgivning. Jeg vil tro, at hr. Arne Larsen ved, at store dele af almindelige, jævne lønmodtagere landet over har deres bolig i eget hus, i et større eller mindre parcelhus, hvad de nu har haft mulighed for at skabe sig. Hvorfor skulle ikke også de have mulighed for ad denne vej at købe sig egen lejlighed? Jeg synes ikke, at man i den forbindelse skal tale om spekulation, det er et ord, man kan bruge i mange forbindelser, men jeg mener ikke, der er nogen speciel spekulation i, at tusinder af lønmodtagere landet over har skabt sig egen bolig. Jeg tror ikke, så lidt som fru Else-Merete Ross, at den foreslåede mulighed for at erhverve ejerlejlighed løser boligproblemerne, men jeg vil dog nok mene, at muligheden for ad den vej at skabe sig egen bolig kunne give et bidrag til udvidelse af nybyggeriet i de kommende år.

**Axel Ivan Pedersen:** Der er under denne debat fremsat nogle indsigelser mod mine bemærkninger vedrørende de gamle ejendomme fra før 1890. Indsigelsen er gået ud på, at man ikke har kunnet godtage den betragtning, jeg gjorde gældende, nemlig at den omstændighed, at disse gamle ejendomme ville komme ind under ejerlejlighedssystemet, ville medføre, at saneringen ville blive vanskeligere og dyrere at gennemføre. Over for denne antagelse har hr. Ib Thyregod og fru Else-Merete Ross gjort indsigelse, og jeg forstod også, at boligministeren heller ikke var helt enig med mig i dette synspunkt.

Jeg vil da have lov at sige, at jeg i høj grad skelner mellem sanering og istandsættelse eller rekonstruktion af en bygning. Ved sanering forstår jeg, at en bygning fjernes, og at der på tomten opføres nye bygninger. Der er ingen, der skal få mig til at tro, at det vil lette saneringen, at de myndigheder, der skal forhandle om foretagelse af en sådan, skal forhandle med en hel gruppe af ejere i stedet for med en

enkelt, og da der ikke, undtagen når det er til vejformål, kan foretages ekspropriationer i saneringsejemed, vil det sige, at i de tilfælde, hvor bare nogle enkelte ejere eller en enkelt lejlighedsejer i en sådan ejendom modsætter sig, at ejendommen saneres, er det ikke muligt at komme igennem. Derfor synes jeg, jeg har ret i, at det kun vil gøre det vanskeligere, og jeg mener stadig væk, at de synspunkter, som i sin tid kom frem om dette spørgsmål under kommissionsarbejdet, har gyldighed, og at de burde have så megen vægt, at de på dette punkt kunne skabe enighed om trods boligforligets aftale at undtage alle de gamle ejendomme.

Dernæst har hr. Ib Thyregod over for mig fremført, at han ikke kunne se, at der var nogen begrundelse for at indføre en bestemmelse om størrelsen af det egetindskud, de pågældende nye ejerlejlighedssindehavere skulle præstere. Jeg er indforstået med, at det er vanskeligt at gennemføre en sådan bestemmelse; men når jeg fremsatte disse bemærkninger ved denne lejlighed, var det, fordi det ikke kunne undgå at gøre et vist indtryk på os i boligudvalget, at formanden for Kjøbenhavns Grundejerforening, direktør Udsen, som nævnt i mit første indlæg kunne oplyse os om, at de gamle ejendomme, der var solgt til den højeste pris her i hovedstaden, var dem, som lejerne havde overtaget enten på andels eller på aktiebasis. Når de har kunnet gøre det uden midler, skyldes det den omstændighed, at der har været pengeinstitutter, som har været villige til at belåne dem helt op til 95 pct. Hvis ikke noget sådant er inflationsfremmende, så ved jeg ikke, hvad der er det. Jeg vil da i hvert fald håbe, at diskussionen om dette problem vil medføre, at pengeinstitutterne vil være en lille smule varssomme med, i hvilket omfang de til ejerlejlighedskøb yder lån.

Så har jeg endelig en enkelt lille bemærkning til fru Else-Merete Ross, der spurgte mig, hvorfor den beskyttelsesregel, der lå i lejeloven, ikke var tilstrækkelig her ved ejerlejlighedssystemet. Jeg vil gerne over

[Axel Ivan Pedersen.]

for fru Else-Merete Ross sige, at misligholdelsesparagraffen bl. a. i tofamiliehuse har vist sig at være en meget, meget vag paragraf, og mange gange har ejerne misbrugt deres magtstilling ved at bringe denne paragraf i anvendelse; jeg nærer ingen tvivl om, at i ejerlejlighedssystemet kan et sådant misbrug også gennemføres, og derfor føler jeg mig ikke tilstrækkelig tryk ved denne paragraf.

**Ib Thyregod:** Hr. Axel Ivan Pedersen gjorde nogle enkelte bemærkninger til mit indlæg, som jeg gerne vil have lejlighed til at svare på.

Jeg vil for det første gerne sige, at det vist er en misforståelse, når hr. Axel Ivan Pedersen siger, at man ved sanering forstår fjernelse af ejendomme. I mange tilfælde vil man kunne sanere en ejendom på anden måde; f. eks. har man her i København saneret ejendomme ved det, man kalder udhuling. Det vil sige, at man fjerner nogle af bygningerne, men i øvrigt lader ejendommen blive stående med visse forbedringer, og andre udveje kan naturligvis også tænkes.

Så sagde hr. Axel Ivan Pedersen, at man ikke kunne ekspropriere til saneringsformål. Nej, men man kan kondemnere ejendommene, og det vil jo medføre, at de skal saneres. Den mulighed er der altså i lovgivningen.

Dernæst er der spørgsmålet om minimumsudbetalingen. Her må jeg sige, at det er min opfattelse, at dette, at lejerne i mange tilfælde ved at danne en andelsboligforening eller lignende har kunnet overtage ejendommen med forholdsvis små indskud, er en god ting til gavn for de pågældende. Det har da også været almindeligt anerkendt, at det var en god ting, at lejerne, selv om de ikke disponerede over ret store beløb, skulle have adgang til at overtage ejendommen på denne måde. Derfor forekommer det mig ikke rimeligt pludselig at stille store krav, når det drejer sig om ejerlejligheder, når man i øvrigt har indtaget det andet standpunkt på det andet område.

Endelig vil jeg gerne sige i anledning af hr. Arne Larsens bemærkninger, at jeg ikke synes, man her kan tale om spekulation i lejligheder. Når man køber et parcelhus og

eventuelt sælger det efter nogle års forløb, er der jo ikke tale om spekulation. Her køber man en lejlighed; det er i virkeligheden det samme.

Jeg vil også gerne sige, at dette med, at lejevurderingen skulle danne grundlag for købesummen, ikke er rigtigt. Det er en vurdering, som først skal danne grundlag for lejlighedens pris efter en periode af 8 år, og man binder en del af beløbet i den mellemliggende periode; det vil i mange tilfælde være i ejerens interesse at sælge lejlighederne til en lavere pris end denne vurdering. At der også kan tænkes tilfælde i den anden retning, siger jeg blot for en ordens skyld.

Jeg tror heller ikke, at der behøver at blive tale om et pres på realkreditlen. Man må huske på, at der jo i forvejen er lån i den pågældende ejendom, som indløses samtidig med, at der optages nye lån. Det bliver den samme ejendom, der består, blot med den forskel, at prioriteringen foregår på en anden måde.

(Kort bemærkning).

**Axel Ivan Pedersen:** Jeg er ganske klar over, at sanering kan være to ting, og jeg gjorde også udtrykkelig opmærksom på, hvad jeg forstod ved sanering. Hvis man tror, at man på basis af ejerlejlighedssystemet kan foretage saneringer som den, der f. eks. er foregået med Assistenshuset i Nybrogade, tror jeg dog, at man er temmelig blåøjet i sin opfattelse.

Hermed sluttede forhandlingen.

§§ 1-8

vedtoges uden afstemning.

Ændringsforslag nr. 1

vedtoges med 101 stemmer mod 8.

§ 9, således ændret,

vedtoges uden afstemning.

Ændringsforslag nr. 2

vedtoges med 102 stemmer mod 8.

§ 10, således ændret, ændringsforslag nr. 3, § 11, således ændret, og § 12

vedtoges uden afstemning.

*Lovforslagets overgang til tredje behandling vedtoges uden afstemning.*

**Anden næstformand (Thestrup):** Lovforslaget går nu til fornyet behandling i udvalget.

Der er ikke mere på dagsordenen.

Udvalget angående forslag til lov om ændringer i færdselsloven og forslag til færdselslov for Grønland har afgivet betænkning over nævnte lovforslag. Eksemplarer vil blive omdelt.

Udvalget angående forslag til lov om svangerskabshygiejne har afgivet betænkning over nævnte lovforslag. Eksemplarer vil blive omdelt.

Udvalget angående forslag til lov om ændringer i lukkeloven har afgivet betænkning over nævnte lovforslag. Eksemplarer vil blive omdelt.

Folketingets næste møde afholdes i morgen, onsdag den 25. maj, kl. 10, med følgende dagsorden:

1) *Forespørgsel til udenrigsministeren af Carl Petersen m. fl.*

2) *Tredje behandling af:*

Forslag til lov om ændring i lov om revalidering. (Om revaliderings- og forsorgsdirektoratet).

3) *Tredje behandling af:*

Forslag til lov om ændring i lov om invalidepension m. v. (Om invalideforsikringsfonden).

4) *Anden behandling af:*

Forslag til lov om Danmarks Statistik.

5) *Anden behandling af:*

Forslag til lov om ændring af lov om indkøbsforeninger for mindre jordbrugere.

6) *Anden behandling af:*

Forslag til lov om uddannelse af lærere til folkeskolen.

7) *Anden behandling af:*

Forslag til lov om højere forberedelseseksamen.

8) *Anden behandling af:*

Forslag til lov om ændringer i lov om folkeskolen.

9) *Anden behandling af:*

Forslag til lov om ændring i lov om ungdomsskoler og aftenskoler m. v.

10) *Anden behandling af:*

Forslag til lov om ændring i lov om statstilskud til Københavns kommunale skolevæsen.

11) *Spørgsmål til ministrene.*

Mødet hævet kl. 16<sup>29</sup>.

## 107. møde.

Onsdag den 25. maj kl. 10.

**Formanden:** Jeg har modtaget følgende skrivelse:

„Undertegnede medlemmer af folketinget begærer herved, jfr. forretningsordenens § 19, stk. 4, at den af økonomiministeren den 24. maj 1966 afgivne redegørelse om inflationens årsager sættes til forhandling i tinget.“

Skrivelsen er undertegnet af følgende medlemmer:

Henry Christensen, Poul Hartling, Kristen Østergaard, Axel Kristensen, Gustav Holmberg, Kresten Damsgaard, Simon J. From, Søren Andersen, Anders Andersen, Jens Peter Jensen (Sorø amt), Alfred Bøgh, Per Federspiel, Nathalie Lind, Per Møller, Ove Guldberg, Robert Christensen og Conrad Kofoed.

Redegørelsen vil i overensstemmelse hermed blive sat til forhandling i et senere møde.