Betænkning

over

I. forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder og II. forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

(Afgivet af boligudvalget den 17. februar 1972).

Udvalget har holdt 14 møder og gennemgået lovforslagene tillige med de samtidig hermed fremsatte forslag til lov om ændring af lov om boligbyggeri og forslag til lov om midlertidig offentlig støtte til almennyttigt boligbyggeri.

Der er under udvalgsbehandlingen modtaget deputationer og/eller skriftlige henvendelser fra følgende:

Advokatrådet,
Boligforeningen af 25. september,
Boligudvalget for Bevægelseshæmmede,
Bygge-Societetet for Danmark,
Ejerlejlighedsforeningen Holger Danskesvej 25-27,
Fællesforeningen af Ejerlejlighedsforeninger i Danmark,
Grundejernes Landsforbund,
Herning Grundejerforening m. fl.,
Håndværksrådet,
Kommunernes Landsforening,
Landsforeningen til husdyrenes vel,
Lejerforeningen „Ved Skolen", Frederiksborgvej 101,
Lejernes Landsorganisation,
advokat Asger G. Berning,
advokat Herluf Cohn,
advokat John Folkmann,
civilingeniør Sven Rye Petersen
samt enkelte henvendelser fra andre interesserede.

Udvalget har endvidere haft samråd med boligministeren, der tillige har fremsendt svar på de af udvalget stillede spørgsmål samt redegørelser og kommentarer til en række af de fra ovennævnte organisationer m. fl. modtagne henvendelser. De fra ministeren modtagne svar m. v. vil sammen med en del af de modtagne skriftlige henvendelser, der fortrinsvis vedrører de under I og II nævnte lovforslag, blive optrykt som bilag til betænkningen.

Boligministeren har under henvisning til de under lovforslagenes 1. behandling fremsatte bemærkninger stillet et ændringsforslag til *forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene*, gående ud på en ændret affattelse af lovens § 67 a, hvorved der tages hensyn til nogle af de under 1. behandling rejste indvendinger. Dette ændringsforslag er sammen med de af ministeren foreslåede ændrede ikrafttrædelsesdatoer i de to lovforslags ikrafttrædelsesbestemmelser tiltrådt af *hele udvalget*.

Ministeren har ligeledes til *forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene* stillet et ændringsforslag, hvorefter bestemmelsen i lovens § 59, stk. 4, foreslås ændret således, at de foreslåede nye bestemmelser i lovens § 67 a kommer til at gælde i alle kommuner, hvor reglerne om huslejeregulering er gældende. Dette ændringsforslag er tiltrådt af et *flertal* (socialdemokratiets og socialistisk folkepartis medlemmer af udvalget).

Et *flertal* (socialdemokratiets og socialistisk folkepartis medlemmer af udvalget) indstiller herefter de to lovforslag til *vedtagelse* med de af boligministeren foreslåede ændringer, om hvilke der henvises til de ledsagende bemærkninger.

Et *mindretal inden for flertallet* (socialistisk folkepartis medlemmer af udvalget) stiller endvidere det under nr. 4 *ad II. forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene* anførte ændringsforslag, hvorom der henvises til den ledsagende bemærkning.

Et *mindretal* (det konservative folkepartis, venstres og det radikale venstres medlemmer af udvalget) kan ikke medvirke til lovforslagenes gennemførelse.

Mindretallet, der ønsker at fremme en udvikling i retning af et frit boligmarked, betragter det som et tilbageskridt at indføre restriktioner i adgangen til at oprette ejerlejligheder i kommuner, der har afskaffet boliganvisning og huslejekontrol og således har vist, at de kan klare deres boligproblemer uden ekstraordinære indgreb.

Man henviser i denne forbindelse yderligere til, at boligministeren over for udvalget har oplyst, at „ministeriet er ikke i besiddelse af materiale, der viser, at ejerlejlighedsinstituttet skulle være blevet misbrugt i disse kommuner".

Mindretallet kan heller ikke medvirke til at ophæve adgangen til at foretage genudlejningsforhøjelser ud over den ansatte lejeværdi i den gamle boligmasse, idet denne adgang repræsenterer en lempelig og gradvis, om end begrænset tilpasningsmulighed til mere normale tilstande på boligmarkedet.

Ændringsforslag

til

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

Af *boligministeren*, tiltrådt af *udvalget:*

Til § 1.

1) I den under nr. 2 foreslåede affattelse af lovens *§ 10* ændres i *stk. 1, nr. 4*, „1. januar 1972" til: „1. april 1972".

Til § 2.

2) *Stk. 1* affattes således:

„*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. april 1972."

Bemærkninger.

De foreslåede ændringer vedrører alene ikrafttrædelsen af de foreslåede nye bestemmelser.

Ændringsforslag

til

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

Til § 1.

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (Erik Andersen (Fr.borg amt), Ove Hansen, Erhard Jakobsen, Svend Jakobsen, Tove Lindbo Larsen, Preben Steen Nielsen, Axel Ivan Pedersen, Arne Larsen og Henning Philipsen):

1) Før nr. 5 indsættes som nyt nummer:

„**0.** I *§ 59, stk. 4*, udgår ordene „medmindre kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at reglerne ikke skal gælde for kommunen"."

Af *boligministeren*, tiltrådt af *udvalget:*

2) Nr. 5 affattes således:

„**5.** *§ 67 a* affattes således:

„**§ 67 a.** Den, der efter den 3. november 1971 erhverver en ejerlejlighed, som var udlejet den nævnte dato, kan ikke uden kommunalbestyrelsens (i København magistratens) samtykke selv tage lejligheden i brug til beboelse før udgangen af 1976.

Stk. 2. Undtaget er ejerlejligheder, som er beliggende i en bygning som omhandlet i § 10, stk. 1, nr. 1 og 2, i lov om ejerlejligheder.

Stk. 3. Gælder reglerne om boliganvisning, jfr. kap. VI, i kommunen, kan boliganvisningsudvalget bemyndiges til at meddele samtykke efter stk. 1. Samtykke meddeles, såfremt erhververen opfylder betingelserne for at overtage lejligheden som lejer, jfr. §§ 47, stk. 1, og 51. Kunne lejligheden udlejes uden boliganvisningsudvalgets godkendelse, jfr. § 47, stk. 2, eller gælder reglerne om boliganvisning ikke i kommunen, meddeles samtykke, hvis antallet af værelser ikke overstiger antallet af husstandsmedlemmer med mere end 1, eller erhververen opfylder betingelserne i § 51, stk. 2-5.

Stk. 4. Bestemmelsen i § 64, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse.""

Til § 2.

3) Paragraffen affattes således:

„Loven træder i kraft den 1. april 1972."

Af et *mindretal* (Arne Larsen og Henning Philipsen):

4) Som stk. 2 indsættes:

„*Stk. 2.* Lejeforhøjelser, der er gennemført i medfør af hidtidig lovs § 12, stk. 3, jfr. lovbekendtgørelse nr. 315 af 1. juli 1970, bortfalder ved genudlejning."

Bemærkninger.

Til nr. 1.

Ved den foreslåede ændring af § 59 sikres, at bestemmelsen kommer til at gælde i alle kommuner, hvor reglerne om huslejeregulering er gældende.

Til nr. 2.

Ændringsforslaget tager hensyn til de indvendinger, der fremkom ved lovforslagets 1. behandling i folketinget.

Ved ændringsforslaget klargøres det, at en køber af en ældre uomsat ejerlejlighed ikke ved købet kan opnå større bolig, end han kunne overtage som lejer, medens den erhverver, der allerede som lejer bebor en ejerlejlighed, uden videre kan forblive boende som ejer. Bestemmelsens karakter af en boliganvisningsregel kommer således klart til udtryk.

Ændringsforslaget tager endvidere sigte på at sikre en ensartet praksis i kommunerne under hensyn til den lokale boligsituation.

Ved den foreslåede nye affattelse af § 67 a bliver det præciseret, at boliganvisningsreglerne bliver udgangspunkt for administrationen under forudsætning af, at der er boliganvisning i kommunen. Er dette ikke tilfældet, skal kommunalbestyrelsen give tilladelse, hvis antallet af værelser ikke er højere end antallet af husstandsmedlemmer + 1 (boligsikringslovens kriterium for det største boligareal, hvortil der kan ydes boligsikring), eller hvis erhververen opfylder de betingelser, der efter loven uden videre ville give ham ret til at blive godkendt som lejer, hvis han blev indstillet af en udlejer.

Til nr. 3.

Ved ændringsforslaget ændres ikrafttrædelsesdatoen fra 1. januar 1972 til 1. april 1972.

Til nr. 4.

Ved det af mindretallet under nr. 4 stillede ændringsforslag tilsigtes opnået en højere grad af ligestilling mellem lejere i det private udlejningsbyggeri og lejere i det almennyttige byggeri.

Da de genudlejningsforhøjelser, som indførtes den 1. januar 1971, ved denne lovs ikrafttræden bortfalder for lejere i det almennyttige byggeri, som er blevet pålagt genudlejningsforhøjelser, anses det for rimeligt, at genudlejningsforhøjelser i den private boligmasse også bortfalder, i det mindste når der ved fornyet genudlejning bliver tale om nye kontraktforhold.

Ove Hansen, formand. **Erik Andersen** (Fr.borg amt). **Erhard Jakobsen.** **Svend Jakobsen.**

Tove Lindbo Larsen. **Preben Steen Nielsen.** **Axel Ivan Pedersen,** næstformand. **Arne Larsen.**

Henning Philipsen. **Hastrup.** **Clara Munck.** **Simonsen.** **A. Chr. Andersen.**

Enggaard. **Guldberg.** **Dahlgaard.** **Gudme.**

Bilagsfortegnelse.

Bilag 1.

Udvalgets spørgsmål til boligministeren og ministerens besvarelser.

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

Spørgsmål 1.

„Idet det bemærkes, at de midlertidige restriktioner i adgangen til at oprette ejerlejligheder som hidtil bør begrænses til kommuner, hvor der er bolig- og lejerestriktioner, ønskes en begrundelse for, hvorfor restriktionerne ønskes optaget i den permanente ejerlejlighedslovgivning og ikke i loven om midlertidig regulering af boligforholdene."

Svar.

Regeringen finder det rimeligt, at der på dette område fastsættes ensartede regler for hele landet, således at det ikke skal bero på forholdene i den enkelte kommune, om tilladelse til opdeling af ældre ejendomme i udlejningsejendomme skal kunne opnås. Man lægger herved også vægt på at sikre, at der ikke kan ske uhensigtsmæssige opdelinger af ældre beboelsesejendomme i kommuner, hvor huslejereguleringen ophæves.

Den foreslåede lovændring medfører tillige den forenkling, at hvor opdeling af bygninger i ejerlejligheder er mulig, kan dette foretages uden kommunalt samtykke, således at ejeren på forhånd er sikker på at kunne gennemføre en opdeling.

Spørgsmål 2.

„Udvalget udbeder sig oplysninger om omfanget af oprettelse af ejerlejligheder i de kommuner, der ikke har huslejekontrol. Har ministeriet materiale, der viser, at ejerlejlighedsinstituttet er blevet misbrugt i disse kommuner?

I forbindelse hermed ønskes tillige en opgørelse over det samlede antal udmatrikulerede, men usolgte og ubeboede ejerlejligheder i kommuner med og uden huslejekontrol i forhold til den samlede lejlighedsmasse såvel i den private som den almennyttige sektor."

Svar.

Ministeriet er ikke i besiddelse af materiale, der angiver omfanget af oprettelse af ejerlejligheder i de kommuner, hvor reglerne i boligreguleringslovens kap. 2 ikke er gældende, eller af materiale, der viser, at ejerlejlighedsinstituttet skulle være blevet misbrugt i disse kommuner.

Ministeriet er ej heller i besiddelse af materiale, der muliggør en opgørelse over det samlede antal udmatrikulerede, men usolgte og ubeboede ejerlejligheder i kommuner med og uden huslejekontrol i forhold til den samlede lejlighedsmasse såvel i den private som den almennyttige sektor.

For så vidt angår de 3 hovedstadskommuner, kan dog oplyses følgende:

	Antal beboelseslejligh. til udlejning	Heraf opdelt i ejerlejligheder
Københavns kommune ..	265.000	21.000
Frederiksberg kommune..	45.000	5.000
Gentofte kommune	20.000	3.500
	330.000	29.500

De anførte tal er ca.tal, der opgives med forbehold. De respektive kommuner har oplyst, at der yderligere foreligger til ekspedition ansøgninger om opdeling af ejendomme indeholdende ca. 10.000 beboelseslejligheder.

Det samlede antal beboelseslejligheder i almennyttigt byggeri udgør for de 3 nævnte kommuner ca. 40.000.

Spørgsmål 3.

„Hvorledes stiller ministeren sig til et forslag om, at der i lovgivningen (evt. tinglysningsloven) indføres en begrænsning af ad-

gangen til tinglysning af gæld i ejerlejligheder?"

Svar.

En gennemførelse af de fremsatte lovforslag om ændringer af lov om ejerlejligheder og lov om midlertidig regulering af boligforholdene i forbindelse med den allerede bestående adgang for købere af ejerlejligheder til at indbringe spørgsmål om overdragelsessummens rimelighed for domstolene skulle sikre en harmonisk udvikling i ejerlejlighedsinstituttets anvendelse, hvorfor der ikke på nuværende tidspunkt ses at være behov for yderligere særlige reguleringer alene gældende for den gruppe af faste ejendomme, som ejerlejlighederne udgør.

Spørgsmål 4.

„Kan ministeren oplyse, hvor mange ejerlejligheder i ejendomme opført efter 1960 der står tomme eller har måttet lejes ud?"

Svar.

Loven om ejerlejligheder er gennemført i 1966.

De ejendomme, der er opført i perioden 1960-66, og som er opdelt i ejerlejligheder, har derfor ikke fra ibrugtagelsen kunnet omsættes som ejerlejligheder, men lejlighederne er benyttet som udlejningslejligheder. Efter opdelingen kan sådanne lejligheder sælges som ejerlejligheder. Det er ikke ministeriets indtryk, at disse lejligheder i særlig grad har stået tomme eller har måttet lejes ud, når de er blevet ledige. Ministeriet har ingen mulighed for at angive nogen størrelsesorden herfor.

Blandt ejendomme, der er opført i perioden 1966-71, findes nogle, som inden ibrugtagelsen er blevet opdelt i ejerlejligheder, og som således fra starten har kunnet benyttes til beboelse af en køber.

Ministeriet er bekendt med, at salget af ejerlejligheder i nybyggeriet ikke overalt er forløbet uden vanskeligheder, men det vil ikke være muligt uden forespørgsel til hver enkelt bygherre at få oplyst, hvor mange af disse ejerlejligheder der står tomme pr. 18. november 1971, eller som har måttet lejes ud, fordi sælgeren ikke har kunnet finde en køber.

Spørgsmål 5.

„Kan ministeren redegøre for prisudviklingen for ejerlejligheder?"

Svar:

Prisudviklingen for salg af ejerlejligheder har gentagne gange været genstand for undersøgelse.

Boligministeriet har i et notat af 9. februar 1970 med bilag, der er optrykt som bilag 2 til betænkning over forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene m. fl. forslag (folketingsåret 1969-70), givet en redegørelse for udviklingen i salg og salgspriser for ejerlejligheder i tiden indtil 1. oktober 1969.

Besvarelsen vedlægges som bilag A.*) For perioden udgør antallet af overdragelser 2.465. Priserne pr. m² varierer fra 929 til 1.484 kr. i hovedstadsområdet og fra 584 til 1.337 kr. i provinsen.

I svar af 25. november 1970 (boligudv. alm. sager, bilag 2) på udvalgets spørgsmål 1 af 29. oktober 1970 har boligministeriet refereret en af statens ligningsdirektorat udarbejdet redegørelse for salg af ejerlejligheder i 1. halvår 1970.

Besvarelsen vedlægges som underbilag nr. 1. For perioden udgør antallet af overdragelser 488. Gennemsnitskøbesummerne i hovedstaden og i provinsbyerne er henholdsvis 90.400 og 57.400 kr.

Den 15. april 1971 har ministeriet fremsat notat til boligudvalget om salg af ejerlejligheder i 2. halvår 1970.

Besvarelsen vedlægges som underbilag nr. 2. For perioden udgør antallet af overdragelser 456. Gennemsnitskøbesummerne i hovedstaden, Århus og de øvrige provinsbyer er henholdsvis 90.000 kr., 51.000 kr. og 57.000 kr.

Statens ligningsdirektorat har nu udsendt en statistik over ejendomssalg i 1. halvår af 1971. Statistikkens afsnit om ejerlejlighedsoverdragelser vedlægges som underbilag nr. 3. I statistikken findes tillige en oversigt over prisudviklingen fra 1. halvår 1970.

Det fremgår af statistikken, at der i perioden er solgt ca. 1.624 ejerlejligheder til ren beboelse. Heraf ligger 1.320 ejerlejligheder i hovedstadsområdet og godt 300 i de øvrige dele af lande, i alt væsentligt i de tidligere

*) Ikke optrykt her. Der henvises til Folketingstidende 1969-70, tillæg B, sp. 2905 ff.

provinsbykommuner. Langt de fleste af de solgte lejligheder er på mellem 40 og 59 m². Ca. 13 pct. er på 100 m² eller derover. I hovedstadsområdet har salgssummerne ligget omkring 1.500 kr. pr. m² for alle lejligheder under 100 m² og noget mindre for de større lejligheder.

Priserne pr. m² ligger knap 50 pct. højere i hovedstadsområdet end i de øvrige dele af landet.

Ligningsdirektoratet har foretaget en speciel opgørelse vedrørende salget af ejerlejligheder, der var selvstændigt vurderet ved salget, og som ikke i tidsrummet mellem vurderingen og salget er undergået væsentlige reelle forandringer i form af forbedringer og lignende. Af denne opgørelse fremgår, at prisniveauet for 2. halvår 1970 til 1. halvår 1971 har været praktisk taget uændret i hovedstaden og de tidligere provinsbykommuner, medens der er sket en ikke uvæsentig prisstigning i hovedstadsområdets amtskyldkredse. Det formodes dog, at prisstigningen hænger sammen med, at det inden for dette område for en betydelig del er nyopførte boligejendomme, der sælges som ejerlejligheder.

Spørgsmål 6.

„Under henvisning til ministerens svar på udvalgets spørgsmål nr. 2, hvori det anføres, at ministeriet ikke er i besiddelse af det nødvendige materiale til besvarelse af spørgsmålet, skal man anmode ministeren om fra statens ligningsdirektorat og eventuelle andre institutioner eller myndigheder at indhente det fornødne materiale til belysning af det stillede spørgsmål."

Svar:

Udvalgets spørgsmål 2 var affattet således:

„Udvalget udbeder sig oplysninger om omfanget af oprettelse af ejerlejligheder i de kommuner, der ikke har huslejekontrol. Har ministeriet materiale, der viser, at ejerlejlighedsinstituttet er blevet misbrugt i disse kommuner? I forbindelse hermed ønskes tillige en opgørelse over det samlede antal udmatrikulerede, men usolgte og ubeboede ejerlejligheder i kommuner med og uden huslejekontrol i forhold til den samlede lejlighedsmase såvel i den private som den almennyttige sektor."

Ministeriet udtalte i sit svar, at man ikke er i besiddelse af det materiale, der er fornødent til besvarelsen.

Ministeriet afgav et skøn med hensyn til antallet af ejerlejligheder i de 3 hovedstadskommuner.

I anledning af udvalgets ønske om tilvejebringelse af et materiale, der kan belyse spørgsmålet, skal man oplyse følgende:

Medens Statens Ligningsdirektorat løbende får indberetning om *omsætning* af ejerlejligheder, således at der relativt hurtigt kan tilvejebringes statistisk materiale herom, er dette ikke tilfældet for så vidt angår *oprettelse* af ejerlejligheder.

Registrering af oprettede ejerlejligheder finder sted hvert år ved årsomvurderingen pr. 1. august. Oplysningerne herom registreres i kommunale datacentraler. På grund af overvældende travlhed for datacentralerne har disse endnu ikke nået at bearbejde de foretagne årsomvurderinger pr. 1. august 1970 og pr. 1. august 1971.

Det foreliggende materiale for hele landet er således fortsat den pr. 1. august 1969 foretagne registrering af antallet af ejerlejligheder. Dette materiale er tidligere tilsendt udvalget og vil tillige blive vedlagt ministeriets besvarelse af udvalgets spørgsmål 5 (om prisudviklingen ved omsætning af ejerlejligheder).

Vedrørende muligheden for på anden måde at tilvejebringe oplysninger om *antallet* af ejerlejligheder bemærkes yderligere, at opdelingen i Københavns og Frederiksberg kommuner foretages ved kommunal foranstaltning. Det har derfor være muligt i disse 2 kommuner dels at oplyse antallet af opdelte ejerlejligheder, dels at oplyse, hvor mange ejerlejligheder der herudover forventes opdelt.

Udenfor disse to kommuner er forholdet det, at i kommuner, hvor huslejerestriktionerne gælder, skal ejeren for at kunne opdele en bygning i ejerlejligheder præstere en erklæring fra kommunalbestyrelsen, der skal attestere, at bygningen opfylder lovens krav til opdeling, mens kommunalbestyrelsen i andre kommuner ikke involveres i opdelingen.

Opdelingen registreres i tinglysningskontorerne. Disse har ingen mulighed for umiddelbart at oplyse, hvor mange af de opdelte ejerlejligheder der benyttes til beboelse, li-

gesom tinglysningskontorerne ikke har mulighed for at konstatere, hvilke af de opdelte ejerlejligheder til beboelse der er udlejede eller står tomme.

Hvor mange af de opdelte ejerlejligheder til beboelse der på en given dato var usolgte og ubeboede, synes derfor vanskeligt at kunne opgøres uden en henvendelse til de personer, der efter tingbogen er ejer af de enkelte ejerlejligheder. Det bemærkes herved, at ejerlejligheder i et vist omfang omsættes, uden at køberen tager nogen af de af ham erhvervede ejerlejligheder i besiddelse.

En undersøgelse, der gør det muligt at besvare de stillede spørgsmål, vil være meget tidkrævende, og oplysningerne om tilstanden på den dato, der vælges som grundlag for besvarelsen, vil først kunne foreligge på et langt senere tidspunkt og vil være behæftet med stor usikkerhed. Man skal derfor henstille, hvorvidt en yderligere besvarelse efter omstændighederne kan undlades.

For så vidt udvalget navnlig ønsker oplysninger om antal ejerlejligheder m. v. i de ca. 200 kommuner, der ikke har huslejeregulering, skal man oplyse, at det er ministeriets opfattelse, at der i disse kommuner i meget begrænset omfang er foretaget opdeling i ejerlejligheder af ældre beboelsesejendomme.

Spørgsmål 7:

„Ministerens eventuelle kommentarer til hoslagte skrivelse af 23. november 1971 fra Fællesorganisationen af Ejerlejlighedsforeningen i Danmark v/ formanden H. Vang Jensen udbedes."

Svar:

Idet man henviser til forslag til lov om midlertidig regulering af boligforholdene (F. 16) og det udarbejdede ændringsforslag til § 67 a, skal man meddele, at boligministeriet er af den opfattelse, at der efter ændringsforslaget ikke vil kunne rejses krav i medfør af grundlovens § 73, og at problemerne i relation til denne bestemmelse således må anses for bortfaldet.

Med hensyn til den af professor Bent Christensen udarbejdede foreløbige udtalelse vil boligministeriet foretrække at afvente professorens bebudede responsum og eventuelle kommentarer hertil fra Foreningen af Ejerlejlighedsejere i Danmark, forinden man fremsætter sine bemærkninger.

Spørgsmål 8:

„Ministerens eventuelle kommentarer til hoslagte skrivelse af 6. d.m. fra Advokatrådet (udvalgets bilag 11) udbedes."

Svar:

Ad I. Ejerlejligheder.

Advokatrådets indsigelser forudsætter, at fremtidige salg af hidtidigt udlejede ejerlejligheder til købere, der selv vil benytte lejlighederne, udelukkes, men som det er klargjort ved det ad F 16 fremsatte ændringsforslag, jfr. også besvarelsen af udvalgets spørgsmål 11 ad F 16, indebærer lovforslaget, at køberkredsen begrænses til husstande, der har en rimelig størrelse i forhold til lejlighedens størrelse. Også efter lovforslagets gennemførelse vil det således fortsat være muligt at afhænde ejerlejligheder, efterhånden som de bliver ledige.

Ad II. Ophævelse af 25 pct. genudlejningsforhøjelse.

Advokatrådet anfører, at der næppe i hidtidige lovgivninger foreligger eksempler på ophævelse af en lovmæssig lejeforhøjelsesadgang.

Der kan imidlertid nævnes flere eksempler herpå:

a) Enhver kommunalbestyrelse kan med fornøden majoritet beslutte, at boligreguleringslovens kap. II og/eller kap. III skal være gældende i kommunen. Efter gennemførelse af en sådan beslutning vil den frie lejefastsættelse for henholdsvis lejligheder og enkeltværelser blive afløst af regler, hvorefter lejen kun kan forhøjes i begrænset omfang.

b) I 1967 gennemførtes i kommuner med huslejekontrol et forbud mod lejeforhøjelser i henhold til kontraktbestemmelser om lejeregulering efter pristal eller lignende (boligreguleringslovens § 11, stk. 8).

Underbilag 1 til ministerens svar på spørgsmål nr. 5.

BOLIGMINISTERIET

Den 19. november 1970.

Spørgsmål.

„Idet der henvises til ministerens besvarelse af 4. september 1970 af det af udvalget i folketingsåret 1969-70 stillede spørgsmål om en månedsvis opgørelse over 1. gangs salg af ejerlejligheder, udbedes en redegørelse for og ministerens bedømmelse af udviklingen på ejerlejlighedsområdet."

Svar:

I boligministeriets besvarelse af 4. september 1970 af udvalgets spørgsmål 3 af 23. juni 1970 anførtes det bl. a., at ministeriet ikke er i besiddelse af de oplysninger, der er nødvendige for at kunne foretage en indgående bedømmelse af udviklingen på ejerlejlighedsområdet.

Statens ligningsdirektorat har udarbejdet en redegørelse over ejendomssalg i tiden 1. januar—30. juni 1970 (Reg. nr. 88/70). I redegørelsens 2. afsnit om ejerlejligheder er som tabel 4 optaget en opgørelse over salg af selvstændigt vurderede ejerlejligheder i 1. halvår af 1970.

Opgørelsen er optaget som bilag til besvarelsen.

Som kommentar hertil anfører Statens Ligningsdirektorat:

„Der er i 1. halvår af 1970 solgt i alt 488 selvstændigt vurderede ejerlejligheder i almindelig fri handel, heraf 474 lejligheder til ren beboelse og 14 andre lejligheder (til blandet beboelse og forretning, lager el. lign.). Tilsvarende tal for tidligere år foreligger ikke til sammenligning, idet kun et fåtal af de ejerlejligheder, som blev solgt før den 14. almindelige vurdering, var selvstændigt vurderet ved salget.

Den områdevise fordeling af de i 1. halvår 1970 solgte ejerlejligheder fremgår af tabel A.

Af de 474 ejerlejligheder til ren beboelse er 281 elle ca. 60 pct. solgt i provinsbyerne, mens 78 (ca. 16 pct.) er solgt i hovedstaden og 91 (ca. 19 pct.) i Københavns amtsrådskreds. I Roskilde og Frederiksborg amtsrådskredse er solgt 15 lejligheder (godt 3 pct.) og i de øvrige landkommuner 9 (ca. 2 pct.).

Lejlighederne er handlet til de højeste gennemsnitskøbesummer i hovedstadens udviklingsområde — i Roskilde og Frederiksborg amtsrådskredse således til 142.000 kr. og i Københavns amtsrådskreds til 116.700 kr. pr. lejlighed. Gennemsnitskøbesummerne i selve hovedstaden og i provinsbyerne har ligget på henholdsvis 90.400 og 57.400 kr. I landkommunerne uden for Nordøstsjælland er lejlighederne solgt til gennemsnitligt 102.600 kr.

Restkøbesummernes*) afstand i forhold til ejendomsværdierne har gennemgående været væsentlig større for salg af ejerlejligheder end for andre ejendomssalg. Dette skyldes formentlig i hovedsagen, at de fleste af de nu solgte ejerlejligheder har været udlejet på vurderingstidspunktet og derfor er ansat til ejendomsværdi under hensyntagen til lejerestriktionerne."

For så vidt angår forholdet i Københavns kommune, skal man tillige henvise til den ved ministeriets skrivelse af 23. oktober 1970 fremsendte foreløbige udvalgsbetænkning angående de hidtil fulgte og fremtidig gældende retningslinjer vedrørende ejendommes opdeling i ejerlejligheder, idet man skal oplyse, at indstillingerne i nævnte udvalgsbetænkning vedrørende magistratens praksis er tiltrådt af borgerrepræsentationen i sit møde den 8. oktober 1970, hvor udvalget tillige blev bemyndiget til at fortsætte sit arbejde med henblik på afgivelse af en betænkning angående problemerne i forbindese med prisdannelsen for ejerlejligheder.

Man skal holde udvalget underretet om

*) Dvs. aftalt købesum ÷ vederlag for inventar o. lign.

resultatet af det fortsatte udvalgsarbejde i det af borgerrepræsentationen nedsatte udvalg.

Opmærksomheden henledes på, at der ved lov nr. 288 af 18. juni 1969 om ændring i lov om midlertidig regulering af boligforholdene blev som § 69 a optaget en bestemmelse i boligreguleringsloven, hvorefter køberen af en ejerlejlighed til beboelse i en kommune, hvor reglerne om huslejekontrol gælder, kan forlange prisen for lejligheden nedsat til et sådant beløb, som af boligretten skønnes rimeligt, hvis sælgeren har betinget sig en pris, der er væsentlig højere end lejlighedens værdi. Ministeriet er ikke på indeværende tidspunkt bekendt med, at nogen boligret har taget stilling til spørgsmål om overdragelsessummers rimelighed i henhold til denne bestemmelse. Da afgørelsen af, om overdragelsessummen for en ejerlejlighed til beboelse er væsentlig højere end lejlighedens værdi, herefter udtrykkelig er henlagt til domstolene, bør man efter ministeriets opfattelse afvente en kommende domspraksis for at konstatere, hvorvidt udviklingen i prisdannelsen på dette område medfører urimeligheder.

Tabel A. Salg af selvstændigt vurderede ejerlejligheder i 1. halvår 1970.

	Antal salg	Ejendomsværdi ved købet	Restkøbesum*) I alt	Restkøbesum*) pr. lejlighed	Restkøbesum*) højere end ejendomsværdi
		1.000 kr.	1.000 kr.	kr.	pct.
Ejerlejligheder til ren beboelse:					
Hovedstaden	78	5.221	7.048	90.400	35
Provinsbyerne	281	10.538	16.128	57.400	53
Københavns amtsrådskreds	91	8.061	10.619	116.700	32
Roskilde og Frederiksborg amtsrådskredse	15	1.972	2.130	142.000	8
Landkommuner i øvrigt	9	657	923	102.600	40
Hele landet	474	26.449	36.848	77.700	39
Andre ejerlejligheder:					
Hovedstaden	4	300	426	106.500	42
Provinsbyerne	10	1.014	1.361	136.100	34
Hele landet	14	1.314	1.787	127.600	36

*) Købesum efter fradrag af vederlag for medfølgende løsøre eller lignende.

Underbilag 2 til ministens svar på spørgsmål 5.

BOLIGMINISTERIET

Den 7. april 1970.

Notat om salg af ejerlejligheder 2. halvår 1970.

Statens ligningsdirektorat har nu udarbejdet en redegørelse over ejendomssalg i 2. halvår 1970.

I redegørelsens 2. afsnit om ejerlejligheder er som tabel 4 optaget en opgørelse over salg af selvstændigt vurderede ejerlejligheder i 2. halvår af 1970.

Opgørelsen vedlægges som bilag til dette notat.

Som kommentar hertil anfører Statens ligningsdirektorat:

„Der er i 2. halvår 1970 solgt i alt 456 selvstændigt vurderede ejerlejligheder i almindelig fri handel mod 488 i 1. halvår. Af de solgte lejligheder var 438 til ren beboelse (1. halvår 474) og 18 til andre formål, såsom blandet beboelse og forretning, lager el. lign. (1. halvår 14). Tilsvarende tal for tidligere år foreligger ikke til sammenligning, idet kun et ringe fåtal af de ejerlejligheder, som blev solgt før den 14. almindelige vurdering, var selvstændigt vurderet ved salget.

Den områdevise fordeling af de i 2. halvår 1970 solgte ejerlejligheder fremgår af tabel B.

Af de 438 ejerlejligheder til ren beboelse er 224 eller ca. 51 pct. solgt i provinsbyerne, heraf alene i Århus 141, mens 76 (ca. 17 pct.) er solgt i hovedstaden og 91 (ca. 21 pct.) i Københavns amtsskyldkreds. I Roskilde og Frederiksborg amtsskyldkredse er solgt 39 lejligheder (ca. 9 pct.) og i de øvrige landkommuner 8 (ca. 2 pct.).

Lejlighederne er handlet til de højeste gennemsnitskøbesummer i hovedstadens udviklingsområde — i Roskilde og Frederiksborg amtsskyldkredse således til 128.000 kr. og i Københavns amtsskyldkreds til 145.000 kr. pr. lejlighed. Gennemsnitskøbesummerne i selve hovedstaden, Århus og de øvrige provinsbyer har ligget på henholdsvis 90.000, 51.000 og 57.000 kr. I landkommunerne uden for Nordøstsjælland er lejlighederne solgt til gennemsnitligt 97.000 kr.

Restkøbesummernes afstand i forhold til ejendomsværdierne har gennemgående været væsentligt større for salg af ejerlejligheder end for andre ejendomssalg. Dette skyldes formentlig i hovedsagen, at de fleste af de nu solgte ejerlejligheder har været udlejet på vurderingstidspunktet og derfor er ansat til ejendomsværdi under hensyntagen til lejerestriktionerne."

Som anført i besvarelse af spørgsmål 6 har boligministeriet forsøgt at få nærmere oplysninger om årsagen til det relativt store antal salg af ejerlejligheder i Århus kommune. På det foreliggende grundlag er det ikke muligt med sikkerhed at angive årsagen hertil. Man må imidlertid formode, at det bl. a. spiller en rolle, at enhver landinspektør kan gennemføre en bygningsopdeling i ejerlejligheder i Århus kommune, mens dette arbejde i Københavns og Frederiksberg kommuner skal udføres af den kommunale forvaltning, der har været overbebyrdet som følge af det store antal bygninger, der er ønsket opdelt. Det kan i denne forbindelse oplyses, at det skønnes, at ca. 8.000 ejerlejligheder i Københavns kommune er vurderet ved årsomvurderingen i august 1970.

Tabel B. Salg af selvstændigt vurderede ejerlejligheder i 2. halvår 1970.

	Antal salg	Ejendomsværdi ved købet 1.000 kr.	Restkøbesum I alt 1.000 kr.	Restkøbesum pr. lejlighed kr.	Restkøbesum højere end ejendomsværdi pct. 2. halvår 1970	Restkøbesum højere end ejendomsværdi pct. 1. halvår 1970
Ejerlejligheder til ren beboelse:						
Hovedstaden	76	4.924	6.813	89.600	38	35
Århus	141	4.007	7.122	50.500	78	64
Provinsbyer i øvrigt	83	3.515	4.760	57.400	35	39
Københavns amtsskyldkredse	91	10.451	13.204	145.100	26	32
Roskilde og Frederiksborg amtsskyldkredse	39	4.781	4.986	127.800	4	8
Landkommuner i øvrigt	8	576	776	97.000	35	40
Hele landet	438	28.254	37.661	86.000	33	34[1])
Andre ejerlejligheder:						
Hovedstaden	3	154	165	55.000	7	42
Provinsbyerne	7	1.065	1.076	153.700	1	34
Københavns amtsskyldkredse	7	601	688	98.300	14	—
Landkommuner i øvrigt	1	65	65	65.000	—	—
Hele landet	18	1.885	1.994	110.800	6	35[1])

[1]) Beregnet under forudsætning af samme procentvise geografiske fordeling som i 2. halvår 1970.

Underbilag 3 til ministerens svar på spørgsmål 5.

STATENS LIGNINGSDIREKTORAT

Ejendomssalg 1. halvår 1971.

Statistikken omfatter kun salg i almindelig fri handel. Salg, hvor særlige forhold har gjort sig gældende, såsom familiesalg, auktionssalg, salg, hvor en af parterne er en offentlig myndighed, samt salg af statshusmandsbrug er således ikke medregnet. Bortset fra ejerlejligheder omfatter statistikken for de bebyggede ejendommes vedkommende kun sådanne, der før salget var selvstændigt vurderet.

I den samlede købesum er der overalt fradraget for medfulgt besætning, inventar og avl med de i salgsindberetningen angivne værdier. Det fremkomne restbeløb, der således angiver købesummen for jord og bygninger, er i de følgende tabeller og kommentarer betegnet som *restkøbesummen*.

Ejerlejligheder.

Ifølge en foreløbig opgørelse er der i 1. halvår 1971 i almindelig fri handel solgt ialt ca. 1625 ejerlejligheder til ren beboelse, fordelt med ca. 1320 på hovedstadsområdet (omfattende Københavns og Frederiksberg kommuner samt Københavns, Frederiksborg og Roskilde amtsskyldkredse) og godt 300 i de øvrige dele af landet, det vil i alt væsentligt sige de tidligere provinsbykommuner.

I tabel C er der foretaget en fordeling af de solgte ejerlejligheder efter lejlighedernes arealstørrelse, og købesummernes størrelse er opgjort for de enkelte lejlighedsstørrelser.

Tabel C. Samtlige frie salg af ejerlejligheder til ren beboelse i 1. halvår 1971.

Lejlighedens areal i m²	Antal salg	Samlet areal m²	Samlet købesum 1.000 kr.	Købesum pr. m² kr.	Heraf i hovedstadsområdet[1]) kr.	Heraf i landet i øvrigt kr.
under 40	101	3.424	5.039	1.472	1.503	1.277
40-59	728	36.184	50.873	1.406	1.508	1.017
60-79	348	23.616	31.940	1.352	1.461	972
80-99	202	17.714	25.813	1.457	1.509	872
100-149	155	18.890	26.243	1.389	1.417	1.001
150 og derover	53	10.865	12.743	1.173	1.212	934
Uoplyst	36	—	2.638	—	—	—
I alt	1.623	110.693	155.289	1.379[2])	—	—
Heraf:						
Hovedstadsområdet[1])	1.319	93.199	136.600	—	1.464[2])	—
Landet i øvrigt	304	17.494	18.689	—	—	990[2])

[1]) Dvs. København og Frederiksberg samt Københavns, Frederiksborg og Roskilde amtsskyldkredse.

[2]) Kun for ejerlejligheder med oplysning om arealstørrelse.

Som det ses, viser lejlighedernes størrelsesfordeling en kraftig ophobning i størrelsesgruppen 40-59 m², og ca. 6 pct. af de solgte lejligheder er på mindre end 40 m². Ca. 13 pct. er på 100 m² eller derover.

De for ejerlejlighederne betalte købesummer har i hovedstadsområdet udgjort omkring 1.500 kr. pr. m² for alle størrelsesgrupper under 100 m² og noget mindre for de større lejligheder. For de øvrige dele af landet er der en tendens til, at priserne pr. m² falder fra de mindste til de mellemstore lejligheder for derefter påny at vise nogen stigning for de største lejligheder. Taget som gennemsnit for alle størrelsesgrupper af ejerlejligheder har priserne pr. m² ligget knap 50 pct. højere i hovedstadsområdet end i de øvrige dele af landet.

Til belysning af prisudviklingen for ejerlejligheder i løbet af de tre seneste halvår er i tabel D foretaget en speciel opgørelse vedrørende salget af ejerlejligheder, der var selvstændigt vurderet ved salget, og som ikke i tidsrummet mellem vurderingen og salget er undergået væsentlige reelle forandringer i form af forbedringer o. l.

Tabel D. Frie salg af selvstændigt vurderede ejerlejligheder til ren beboelse i 1. halvår 1971.

			Restkøbesum				
					højere end ejendomsværdi pct.		
	Antal salg	Ejendomsværdi ved købet	I alt	pr. lejlighed	1. h.år 1971	2. h.år 1970	1. h.år 1970
Ejerlejligheder til ren beboelse:		1.000 kr.	1.000 kr.	kr.			
Hovedstaden	77	4.851	6.626	86.100	37	38	35
Århus	131	3.852	6.853	52.300	78	78	64
Tidligere provinsbyer i øvrigt	62	3.439	4.658	75.100	35	35	39
Københavns amtsskyldkredse	114	11.494	15.326	135.600	33	26	32
Roskilde og Frederiksborg amtsskyldkredse	32	3.422	4.217	131.800	23	4	8
Landkommuner i øvrigt	3	110	148	—	—	35	40
Hele landet	419	27.168	37.828	90.300	39	34	35

Som det ses af tabellen, har prisniveauet fra 2. halvår 1970 til 1. halvår 1971 været praktisk taget uændret i hovedstaden og de tidligere provinsbykommuner, hvorimod der synes at være sket en ikke uvæsentlig prisstigning i hovedstadsområdets amtsskyldkredse. Prisstigningen står antagelig i sammenhæng med, at det inden for dette område for en betydelig del er nyopførte boligejendomme, der sælges som ejerlejligheder, hvorved prisniveauet i væsentlig grad bliver afhængigt af det stigende byggeomkostningsniveau.

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

Spørgsmål 1.

„I sin fremsættelsestale har ministeren oplyst, at det er besluttet at søge nedsat et udvalg med den opgave at tage hele boligpolitikken op til principiel overvejelse. I denne forbindelse ønskes oplyst:

a. hvilke problemområder tænkes inddraget under udvalgets kommissorium?
b. hvilke yderligere oplysninger kan ministeren give om målsætningen for udvalgets arbejde?
c. hvorledes tænkes udvalget sammensat?
d. hvilke tidsfrister vil der blive fastsat for afslutningen af udvalgets arbejde?"

Svar:

a. I de boligpolitiske aftaler af 18. januar 1966, der tog sigte på en normalisering af boligmarkedet og omfattede en lang række foranstaltninger vedrørende såvel nye som ældre boliger, er i pkt. 9 bl. a. udtalt, at lovbestemmelserne om huslejeregulering skal optages til revision i folketingsåret 1973-74 med henblik på overgang til et frit boligmarked efter normaliseringsperiodens udløb. Det er endvidere fastsat i aftalen, at den enkelte kommune senest 2 år før normaliseringsperiodens udløb skal tage stilling til, hvorvidt der efter periodens udløb eller på et tidligere tidspunkt kan ske overgang til et frit boligmarked. Kommunen kan i forbindelse hermed træffe afgørelse om, hvorvidt ny lejevurdering ønskes foretaget som grundlag for denne stillingtagen.

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene blev det derfor bestemt, at loven skal optages til revision i folketingsåret 1973-74 (lovens § 70, stk. 5). Endvidere skal efter lovens § 6, stk. 8, kommunalbestyrelserne i kommuner med huslejekontrol inden 1. april 1973 indberette til boligministeren, hvorvidt disse regler bør ophæves eller gælde efter 1. april 1975 i kommunen.

En normalisering af boligmarkedet med henblik på at sikre befolkningen tilfredsstillende muligheder for at skaffe sig gode og sunde boliger, svarende til den enkeltes økonomi og familieforhold, er imidlertid ikke alene et spørgsmål om eventuelle ændringer i huslejereguleringen, men tillige om andre vidtrækkende boligpolitiske foranstaltninger. Løsningen af boligproblemerne, der forudsætter, at der skabes balance mellem udbud og efterspørgsel af såvel nye som ældre boliger, vil gennem sin påvirkning af fordelingen af samfundets ressourcer være af væsentlig betydning for den samfundsøkonomiske balance. Den fremtidige boligpolitik er således af omfattende social og samfundsøkonomisk rækkevidde, og regeringen vil derfor lægge megen vægt på at søge opnået bred enighed om den kommende lovgivning på dette område. Det er på denne baggrund tanken, at udvalget skulle behandle det samlede boligpolitiske problemkompleks. Ud over huslejereguleringen og lejelovgivningen i øvrigt vil således statens støtte til nybyggeriet og boligsikringsreglerne skulle indgå i overvejelserne, men også andre boligpolitiske problemer vil — ligesom i de boligpolitiske aftaler af 1966 — kunne indgå i drøftelserne.

b. Målsætningen for udvalgets arbejde må være at fremkomme med forslag med henblik på at søge gennemført boligpolitiske foranstaltninger, som kan sikre befolkningen tilfredsstillende boliger under forhold, hvor der er en sådan balance mellem udbud og efterspørgsel af såvel nye som ældre boliger, at de boligsøgende kan vælge en bolig, der passer til den enkelte boligtager og hans husstands økonomi og behov.

c. Som formand for udvalget vil blive udpeget fhv. boligminister Kaj Andresen, og udvalget agtes sammensat af et medlem fra hver af de politiske partiers folketingsgrupper samt fra hver af organisationerne Grundejernes Landsforbund, Lejernes Landsorganisation, Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber og Bygge-Societetet i Danmark.

Herudover vil Kommunernes Landsforening samt Københavns og Frederiksberg kommuner blive opfordret til i fællesskab at udpege et medlem til udvalget.

d. Da loven om midlertidig regulering af boligforholdene skal optages til revision i folketingsåret 1973-74, må udvalgets arbejde sigte mod at være afsluttet senest den 1. juni 1973.

Spørgsmål 2.

„Hvor mange lejemål har fået pålagt genudlejningsforhøjelser i henholdsvis privat og socialt udlejningsbyggeri."

Svar:

I privat udlejningsbyggeri er der for de 2 første kvartaler af 1971 foreløbig i Grundejernes Investeringsfond registreret 6.000 lejligheder, hvori der er gennemført genudlejningsforhøjelser med pligt til øget indbetaling til investeringsfonden. Registreringen foretages kvartalsvis bagud. Investeringsfonden regner med, at det samlede antal genudlejninger, der medfører øget indbetaling til fonden, for året 1971 vil andrage 15.000-18.000.

Herudover er der i den private sektor foretaget genudlejningsforhøjelser i ældre, dårligere lejligheder med huslejenævnets godkendelse og med pligt for udlejer til at anvende hele lejeforhøjelsen til vedligeholdelse, jfr. lovens § 12, stk. 5 og 6. Man har ingen statistik over antallet heraf.

I Boligselskabernes Landsbyggefond er der pr. 1. oktober 1971 registreret 8.437 tilfælde af genudlejning med pligt til indbetaling til fonden.

Spørgsmål 3.

„Kan ministeren oplyse, hvor stor bevægeligheden har været i lejlighedssektoren i årene 1968, 1969 og 1970?"

Svar:

Der foreligger ikke en hele landet omfattende statistik til belysning af spørgsmålet. For hovedstadskommunerne København, Frederiksberg og Gentofte har det samlede antal flytninger i de 3 år konstant været ca. 25.000 svarende til, at ca. 7,5 pct. af udlejningslejlighederne har skiftet indehaver.

Spørgsmål 4.

„Hvor mange ejerlejligheder omfattes af den ved fastsættelsen af skæringstidspunktet den 3. november 1971 omhandlede klausul i den foreslåede nye affattelse af § 67 a?"

Svar:

Besvarelsen beror på et rent skøn. I Københavns, Frederiksberg og Gentofte kommuner findes som anført i svar på spørgsmål 2 ca. 30.000 ejerlejligheder til beboelse, hvortil kommer, at yderligere 10.000 ejerlejligheder er under opdeling.

Mens de sidste 10.000 ejerlejligheder umiddelbart vil være omfattet af klausulen, medmindre de sælges til nuværende lejere, ved man intet sikkert om, hvor mange af de førstnævnte 30.000 ejerlejligheder der var udlejet den 3. november 1971 og dermed var omfattet af klausulen. Det må dog antages, at mindst 75 pct. af disse lejligheder eller 22.500 lejligheder er omfattet. Udenfor de 3 kommuner skønnes yderligere 10.000 lejligheder at blive omfattet af reglen, der således i alt vil omfatte ca. 42.500 lejligheder i alle kommuner med huslejekontrol.

Spørgsmål 5.

„Boligudvalget udbeder sig ministerens eventuelle kommentarer til nedennævnte skrivelser:

a. skrivelse af 5. november 1971 fra Lejerforeningen „Ved Skolen" v/formanden E. Nielsen.
b. skrivelse af 8. november 1971 fra advokat Herluf Cohn.
c. skrivelse af 8. november 1971 fra Ejerlejlighedsforeningen Holger Danskesvej 25-27 v/formanden Bjørn L. Petersen.
d. skrivelse af 11. november 1971 fra advokat John Folkmann.
e. skrivelse af 11. november 1971 fra Grundejernes Landsforbund v/formanden E. Udsen.

Svar:

Ad a. Lejerforeningen „Ved Skolen" kritiserer, at allerede gennemførte genudlejningsforhøjelser i private ejendomme ikke nedsættes.

Dette forhold vil blive drøftet i et samråd med boligudvalget.

Ad b-d. Advokat Herluf Cohn, formanden for ejerlejlighedsforeningen Holger Danskesvej 25-27, og advokat John Folkmann rejser forskellige problemer vedrørende den foreslåede affattelse af lovforslagets § 1, nr. 5. (Ændret affattelse af § 67 a).

Der henvises til det stillede ændringsforslag med bemærkninger.

Ad e. Grundejernes Landsforbund anfører navnlig følgende betragtninger.

1°. Det bestrides, at genudlejningsforhøjelserne har virket hæmmende på bevægeligheden på boligmarkedet.

2°. Det gøres gældende, at genudlejningsforhøjelserne er påbegyndelsen af en nødvendig huslejeudlejning. Der henvises herved især til, at boligministeriet har foreskrevet et for lavt lejevurderingsniveau i København. Der henvises tillige til, at lejen ikke giver mulighed for en forsvarlig vedligeholdelse.

3°. Begrænsningen i adgangen for en køber til at bebo visse ejerlejligheder kritiseres.

Ad 1°. Det materiale, som Grundejernes Landsforbund har tilvejebragt for at belyse, at bevægeligheden på boligmarkedet er blevet større efter genudlejningsforhøjelserne, er meget spinkelt, og det siges da også i henvendelsen, at tallene er påvirkede af et øget antal lejligheder under administrationen.

Det er klart, at muligheden for at opnå betydelige lejeforhøjelser vil tilskynde udlejere til at tillade, at lejere bytter lejligheder, men det er lige så klart, at det samme forhold bevirker, at lejernes interesse for at bytte lejligheder mindskes.

På forespørgsel har Københavns kommunes boligudvalg oplyst, at man ikke har registreret et større antal flytninger i 1971 end i tilsvarende periode i 1970.

Ad 2°. Udgangspunktet for lejevurderingen er § 3 i lov om lejevurdering.

Efter denne bestemmelse er udgangspunktet for lejeansættelsen det omkostningsbestemte lejeniveau, som må antages at ville være almindeligt gældende i kommunen for gode lejligheder med sædvanlige moderne bekvemmeligheder i ejendomme, der er taget i brug i årene 1963-66, såfremt ejendommene prioriteres med sædvanlige lån til en gennemsnitlig effektiv forrentning på 6,5 pct. p.a. Ved fastsættelsen af det nævnte lejeniveau for nye lejligheder må endvidere tages i betragtning, i hvilket omfang et øget udbud af byggemodne grunde og en øget konkurrence inden for byggeriet forventes at ville påvirke lejeansættelsen for nyt boligbyggeri i kommunen. Efter lovbestemmelsen skal der ikke blot foretages en statistisk analyse af lejen i byggeri fra 1963-1966, men der skal herudover foretages et skøn over, hvilken indflydelse de øvrige faktorer vil få på lejeudviklingen.

I bemærkningerne til lovforslaget er der på grundlag af dette skøn udtalt, at der herefter i hovedstadsområdet som retningsgivende lejeniveau i nyt byggeri vil kunne regnes med en leje pr. m² bruttoetageareal på 70-75 kr., medens det tilsvarende niveau i andre byområder skønnes at ligge fra 5 til 25 kr. lavere efter de stedlige forhold.

Højesteretsdommen vedrørende lejeniveauet i Århus fastslog, at det grundlæggende udgangspunkt for lejevurderingen i Århus burde være 70 kr. pr. m² i stedet for 60 kr. pr. m². Højesteret kom til dette resultat, navnlig fordi retten fandt, at beløbet 60 kr., når lejer havde pligt til at vedligeholde lejligheden, burde forhøjes med 10 pct., når udlejer havde denne vedligeholdelsespligt. Resten af forskellen fremkom derved, at grundejerne påviste, at lejevurderingsmyndighederne i Århus ved beregning af udgangslejen i for vid udstrækning havde bygget denne på billigere almennyttige byggerier og således ikke efter rettens opfattelse i tilstrækkeligt omfang havde taget hensyn til samtidigt opført dyrere privat byggeri.

Dommen har efter boligministeriets opfattelse ingen betydning for lejevurderingsresultatet udenfor Århus. De lokale lejevurderingsmyndigheder har skønnet, at forskellen mellem Københavns og Århus' lejeniveauer burde være 15 kr. pr. m², mens højesteret har fastslået, at forskellen bør være 5 kr. pr. m².

Når det anføres, at ministeriet har anvist et for lavt niveau i hovedstadsområdet, idet der efter landsforbundets opfattelse ikke er taget hensyn til det i perioden opførte private dyrere udlejningsbyggeri, kan det oplyses, at grundejerne også i hovedstadsområdet har ført retssager for — som i Århus — at få forhøjet det lejeniveau, der er grundlag for lejeansættelserne.

Således har Østre Landsret ved dom af 11. november 1969 statueret, at vurderingsankenævnet i Glostrup ikke har tilsidesat principperne i lejevurderingslovens § 3 ved at tage udgangspunkt i en leje på 70 kr. pr. m², uanset at udlejeren på grundlag af regnskabsmæssige oplysninger om nogle i kommunen opførte private udlejningsejendomme havde udregnet en gennemsnitsleje

på 94 kr. pr. m² og under henvisning hertil gjorde gældende, at vurderingsniveauet som helhed lå ca. 20 pct. for lavt.

Afgørelsen blev med justitsministeriets tilladelse indbragt for højesteret, men udlejeren hævede senere sagen.

Med hensyn til spørgsmålet om lejens tilstrækkelighed til at dække udgiften til vedligeholdelse bemærkes, at der efter § 15 i boligreguleringsloven i finansårene 1971-72 og 1972-73 skal afsættes mindst 9 pct. af lejen og i finansårene 1973-74 og 1974-75 mindst 10 pct. af lejen til vedligeholdelse af ejendommen. Der er således i loven givet udtryk for sammenhængen mellem udlejerens muligheder for at opfylde vedligeholdelsespligten og lejeindtægten.

Ad 3°. Om ændrede regler for benyttelse af ejerlejligheder henvises til det stillede ændringsforslag og bemærkningerne hertil.

Spørgsmål 6.

„Udvalget udbeder sig ministerens eventuelle kommentarer til skrivelse af 19. november 1971 fra Lejernes Landsorganisation, v/formanden Hans Halvorsen.

Svar:

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

Lejernes Landsorganisation ønsker

1. at lejere i private udlejningsejendomme fritages for at betale pålagte genudlejningsforhøjelser,
2. forbud mod salg af uomsatte ejerlejligheder,
3. samme regler for salg af ejerlejligheder som for salg af andelslejligheder.

ad 1. Spørgsmålet vil blive drøftet under et samråd med boligudvalget.

ad 2. Et forbud mod salg af visse ejerlejligheder vil være et så vidtgående indgreb i ejerens dispositionsmuligheder, at det næppe uden videre ville kunne gennemføres. Hertil kommer de praktiske vanskeligheder som et sådan forbud vil rejse. Et forbud ville bl. a. medføre, at et dødsbo, der ejer en eller flere ejerlejligheder, måtte afvente udløbet af perioden for at kunne realisere dette aktiv. Der henvises i øvrigt til det stillede ændringsforslag med bemærkninger.

ad 3. Efter boligreguleringsloven er alle andelslejligheder omfattet af boliganvisningsreglerne. Efter lovforslaget, jfr. det stillede ændringsforslag, bliver de ejerlejligheder, der var udlejet 3. november 1971, undergivet lignende regler, idet dog udlejede ejerlejligheder i bygninger, der er opført efter 1966, eller som er omfattet af bygningsfredning eller en bevarende byplan, ikke bliver omfattet af bestemmelserne.

Ved salg af andelslejligheder kan sælgeren *straffes*, hvis prisen er for høj, jfr. boligreguleringslovens § 69, mens lovens § 69 a giver en ejerlejlighedskøber, der har betalt for høj pris, ret til at søge prisen nedsat ved *civilt søgsmål.*

Hensynet til personer, der nu bebor ejerlejligheder, som de har erhvervet, taler imod den af organisationen foreslåede skærpelse af ejerlejlighedsbestemmelserne.

Ad forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder.

4. LLO foreslår totalforbud mod opdeling i ejerlejligheder i bestående udlejningsejendomme.

Ad 4. Efter forslaget om ændring af lov om ejerlejligheder vil udlejningsejendomme, der er påbegyndt opført før 1. juli 1966, da loven om ejerlejligheder trådte i kraft, som altovervejende hovedregel ikke fremtidig kunne opdeles i ejerlejligheder. Der er således tale om en ordning, som indebærer, at ejendomme, der var etableret som udlejningsejendomme før ejerlejlighedssystemets indførelse, normalt er undtaget fra dette system.

I øvrigt.

5. LLO peger på en lang række lejelovgivningsproblemer, som ønskes løst.

Ad 5. Spørgsmålet om beboerdemokrati i den private boligsektor søges, som det vil være udvalget bekendt, løst ved forhandling mellem organisationerne. Ministeriet har bedt organisationerne om at søge forhandlingerne herom afsluttet inden 1. februar 1972. Derefter vil der blive søgt fremsat lovforslag om tilvejebringelse af beboerdemokrati. I organisationernes forhandlinger vil også kunne inddrages spørgsmålet om bytteret for lejere.

De øvrige problemer vil navnlig kunne drøftes i det udvalg, der er foreslået nedsat til forberedelse af den fremtidige lovgivning.

Det skal dog oplyses, at det nævnte problem om drift og finansiering af fjernvarmeværker for tiden er genstand for overvejelser i indenrigsministeriet og i boligministeriet.

Spørgsmålet om en ændret lovgivning for moderniseringer, herunder „fuldmoderniseringer", hvor de gældende regler synes at give anledning til vanskeligheder, må dog overvejes ændret i forbindelse med det nævnte forslag om gennemførelse af beboerdomokrati.

Lovforslag om forbedring af boligsikringsordning påregnes fremsat i folketinget i den nærmeste fremtid.

Spørgsmål 7.

„Kan ministeren redegøre for, i hvilke kommuner der for tiden er etableret huslejenævn og boliganvisning?".

Svar:

Følgende 39 kommuner har pr. 29. november 1971 såvel huslejenævn som boliganvisning, d. v. s. reglerne i boligreguleringslovens kap. II og VI finder anvendelse i kommunen:

Ballerup-Måløv, Birkerød, Brøndbyerne, Dragør, Esbjerg, Farum, Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Grenå, Herlev, Herstederne, Hvidovre, Horsens, Holbæk, Høje-Tåstrup, Kolding (til 1. januar 1972), København, Lyngby-Tårbæk, Munkebo, Morsø, Nykøbing F., Næstved, Odense, Randers, Roskilde, Rødovre, Rønne, Slagelse, Store-Magleby, Søllerød, Sønderborg, Thisted, Tårnby, Vejen, Viborg, Vordingborg og Værløse.

Følgende 35 kommuner har kun huslejenævn, d. v. s. kun reglerne i boligreguleringslovens kap. II finder anvendelse: Allerød, Brønderslev, Fanø, Fredericia, Frederikshavn, Græsted-Gilleleje, Haslev, Helsinge, Helsingør, Hillerød, Hvalsø, Hørsholm, Kalundborg, Korsør, Køge, Maribo, Nakskov, Nordborg, Nr. Alslev, Ringsted, Sakskøbing, Sengeløse, Silkeborg, Skive, Skælskør, Sorø, Stevns, Stubbekøbing, Svendborg, Trundholm, Vallensbæk, Vejle, Ålborg og Århus.

Spørgsmål 8.

„Kan ministeren give en statistisk belysning af udviklingen i de konstaterede salgspriser for private udlejningsejendomme samt ved typiske eksempler belyse, hvilken forrentning der opnås af den i sådanne ejendomme investerede kapital?"

Svar:

For at besvare det stillede spørgsmål har boligministeriet rettet henvendelse til Statens Ligningsdirektorat, der i vedlagte skrivelse af 13. december 1971 nærmere har redegjort for de omhandlede forhold på grundlag af materiale fra direktoratets ejendomssalgsstatistik.

Det fremgår heraf, at de indekstal for udviklingen, som ligningsdirektoratet har udarbejdet med 1970 = 100, viser, at salgsprisen for udlejningsejendomme i København og Frederiksberg i perioden 1950-1970 er steget fra 100 til 278, og at prisen i de tidligere provinsbyer i samme periode er steget fra 100 til 253. Det tilføjes, at prisudviklingen for enfamilieshuse i samme periode i København og Frederiksberg, belyst ved indekstal, er steget fra 100 til 552 og i provinsbyer fra 100 til 380.

Vedrørende forrentningen har ligningsdirektoratet foretaget en undersøgelse, som omfatter salg i almindelig fri handel i 1969 af boligudlejningsejendomme med 9 lejligheder og derover, opført i 1920'erne og 1930'erne i Københavns nordvestlige kvarterer. Undersøgelsen belyser forrentningens størrelse i relation dels til størrelsen af den kontante udbetaling, dels til ejendommens størrelse.

Undersøgelsen viser en betydelig ensartethed, for så vidt angår *bruttoforrentningen*, der er beregnet som den procent, forskellen mellem lejeindtægt og omkostninger excl. prioritetsrenter udgør af den samlede købesum (den samlede investerede kapital). Denne procent har udgjort 5,2, hvor den kontante udbetaling har været under 20 pct. og over 33 pct. af købesummen, og 5,7, hvor udbetalingen har ligget mellem disse tal. Gennemsnittet er på 5,3.

Set i forhold til ejendommens størrelse var procenten 5,4 for ejendomme med fra 10-19 lejligheder, 5,3 for ejendomme med 20-49 lejligheder og 5,2 for ejendomme med 50 eller flere lejligheder.

Nettoforrentningen, der er beregnet som den procent, lejeindtægten ÷ omkostninger og prioritetsrenter udgør af den kontante udbetaling (egenkapitalen), udviser derimod

store variationer fra ejendomsgruppe til ejendomsgruppe.

Set i forhold til udbetalingens størrelse var procenten ÷ 6,5 for ejendomme, hvor udbetalingen havde udgjort under 20 pct. af købesummen, 4,4 for ejendomme med udbetaling på fra 20 til 33 pct. og 5,4 for ejendomme, hvor udbetalingen lå over 33 pct. af købesummen. I forhold til ejendommenes størrelse var nettoforrentningsprocenten 0,4 for ejendomme med 10-19 lejligheder, 3,8 for ejendomme med 20-49 lejligheder og 4,1 for ejendomme med 50 eller flere lejligheder.

STATENS LIGNINGSDIREKTORAT

Den 13. december 1971.

Besvarelse af spørgsmal 8 i skrivelse af 25. november 1971 fra Folketingets Boligudvalg til boligministeren.

Til belysning af udviklingen i de konstaterede salgspriser for private udlejningsejendomme anføres følgende indekstal fra den af statens ligningsdirektorat udarbejdede ejendomssalgsstatistik for 1. halvår 1971.

1950=100	Hovedstaden (Kbhvn. og Fr.berg)	De tidligere provinsbyer
1950	100	100
1951	101	104
1952	103	104
1953	103	104
1954	105	104
1955	107	106
1956	110	105
1957	118	113
1958	120	118
1959	124	118
1960	142	127
1961	168	151
1962	173	164
1963	180	175
1964	191	183
1965	195	190
1966	216	214
1967	214	223
1968	232	227
1969	235	234
1970	278	253
Heraf 1. halvår	278	254
Heraf 2. halvår	278	252
1971, 1. halvår	278	260

Indekstallene angiver prisudviklingen for rene beboelsesejendomme med 4 lejligheder og derover, der er solgt i almindelig fri handel. Tilsvarende indekstal kan på grund af salgsmaterialets spinkelhed ikke beregnes uden en betydelig usikkerhed for ejendomme uden for hovedstaden og de tidligere provinsbyer.

Til besvarelse af spørgsmålet om, hvilken forrentning der opnås af den i boligudlejningsejendomme investerede kapital, anføres i medfølgende bilag resultaterne af en af statens ligningsdirektorat foretaget undersøgelse, som omfatter salg i almindelig fri handel i 1969 af boligudlejningsejendomme med 9 lejligheder og derover, opført i 1920'erne og 1930'erne i Københavns nordvestlige kvarterer.

På grundlag af bilaget er udregnet de i efterfølgende oversigt anførte gennemsnitstal.

Salg i almindelig fri handel i 1969 af boligudlejningsejendomme med 9 lejligheder og derover, opført i 1920'erne og 1930'erne i Københavns nordvestlige kvarterer.

Bilag til bet. o. lovf. vedr. ejerlejligheder m. m.

	Salg, hvor den kontante udbetaling udgjorde			Samtlige salg	Heraf med		
	under 20 pct. af købes.	20-33 pct. af købes.	over 33 pct. af købes.		10-19 lejligheder	20-49 lejligheder	50 lejligheder og derover
Antal salg	9	9	9	27	10	9	8
Pr. ejendom:							
Antal lejligheder	55	25	71	50	13	34	115
Ejendomsværdi	1.318.900	940.000	2.143.900	1.467.600	410.500	1.087.200	3.216.900
Købesum i alt	1.353.500	927.200	1.915.600	1.398.800	438.000	1.087.200	2.950.200
Kontant udbetaling	191.500	226.800	1.088.800	502.400	99.800	305.900	1.226.700
Årlig lejeindtægt	132.687	89.180	209.124	143.665	39.658	107.755	314.069
Årlige omkostninger	62.848	36.272	110.158	69.760	15.839	49.684	159.746
Lejeindtægt ÷ omkostninger	69.839	52.908	98.966	73.905	23.819	58.071	154.323
I alt i pct. af købesum	5,2	5,7	5,2	5,3	5,4	5,3	5,2
Renter af prioriteter	82.215	43.011	40.164	55.130	23.436	46.488	104.469
Lejeindt. ÷ omk. og renter	÷12.376	9.897	58.802	18.775	383	11.583	49.854
I alt i pct. af kontant betaling	÷ 6,5	4,4	5,4	3,7	0,4	3,8	4,1

Som det ses af oversigten, udviser de undersøgte ejendomme, uanset om de opdeles efter den kontante udbetalings procentvise andel af den samlede købesum eller efter størrelsen af ejensommenes lejlighedsantal, en betydelig ensartethed for så vidt angår bruttoforrentningen, der her er beregnet som den procent, forskellen mellem lejeindtægt og omkostninger eksklusive prioritetsrenter udgør af den samlede købesum (den samlede investerede kapital).

Nettoforrentningen, der er beregnet som den procent, lejeindtægten ÷ omkostninger og prioritetsrenter udgør af den kontante udbetaling (egenkapitalen), udviser derimod store variationer fra ejendomsgruppe til ejendomsgruppe.

Med hensyn til den opnåede forrentning af de enkelte ejendomme, der indgår i undersøgelsen, henvises til bilaget.

Ligningsdirektoratet vil foretage tilsvarende undersøgelser for boligudlejningsejendomme, der i 1969 er solgt i almindelig fri handel i det indre København samt i Århus og Ålborg. Resultaterne af disse undersøgelser vil til sin tid blive tilsendt boligministeriet.

P. L. V.

A. Bernth Pedersen

/ Peter Døssing,
eksp.sekr.

Hr. kontorchef J. Brigsted.

Spørgsmål 9.

„Udvalget udbeder sig ministerens eventuelle kommentarer til skrivelse af 30. november 1971 fra Grundejernes Landsforbund v/ formanden E. Udsen."

Svar:

I skrivelsen har landsforbundet givet oplysninger om antallet af genudlejninger i nogle udlejningsejendomme i København med et samlet lejlighedsantal på ca. 12.000.

Oplysningerne omfatter tiden 1. januar 1971 til begyndelsen af november 1971, og antallet af genudlejninger har ifølge materialet udgjort 1.130 mod 688 i samme periode i 1970. Landsforbundet mener herved at have godtgjort, at adgangen til genudlejningsforhøjelser ikke har hæmmet bevægeligheden på boligmarkedet, men at det modsatte snarere er tilfældet.

Landsforbundet gør opmærksom på, at de anførte oplysninger ikke stemmer med oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond. Landsforbundet mener, at forskellen kan skyldes, at mange ejere samler deres indberetninger for et år ad gangen.

Vedrørende flyttefrekvensen er det i besvarelse af udvalgets spørgsmål 2 oplyst, at Grundejernes Investeringsfond i de to første kvartaler af 1971 har registreret ca. 6.000 genudlejninger i privat byggeri, mens Boligselskabernes Landsbyggefond i det almennyttige byggeri for de tre første kvartaler har registreret 8.437 genudlejninger.

I besvarelse af udvalgets spørgsmål 5 er oplyst, at boligudvalget i København ikke har konstateret stigning i antallet af flytninger i 1971 i forhold til tilsvarende periode i 1970.

Boligministeriet har ikke materiale, der kan belyse, om forskellen mellem landsforbundets tal og indberetningerne til Grundejernes Investeringsfond kan forklares, som landsforbundet har anført, men efter reglerne om binding af beløb i forbindelse med genudlejningsforhøjelser er det under strafansvar pålagt grundejerne at afgive indberetning til instituttet samtidig med lejeaftalens indgåelse, jfr. boligreguleringslovens § 32, st. 3.

Spørgsmål 10.

„Udvalget udbeder sig ministerens eventuelle kommentarer til skrivelse af 1. december 1971 fra Grundejernes Landsforbund v/ formanden E. Udsen."

Svar:

Grundejernes Landsforbund har i skrivelse af 1. december 1971 uddybet de synspunkter, som forbundet ved foretræde for boligudvalget har fremsat om den foreslåede ophævelse af adgangen til 25 pct.-lejeforhøjelse ved genudlejning.

1. Det anføres, at lejevurderingerne er alt for lave, og at lejevurderingen for gode ejendomme fra trediverne lå på et niveau, der svarede til det, der var gældende i 1957-58. Det udtales, at dette niveau er låst fast til 1974 uden pristalsregulering.

For så vidt bemærkningerne kan give det indtryk, at lejevurderingen skulle have forårsaget en urimelig begrænsning af muligheder for lejeforhøjelse netop i den bedste del af de ældre beboelseslejligheder, må det fremhæves, at lejevurderingen netop i det omhandlede byggeri gav mulighed for de største lejeforhøjelser, Der foreligger intet grundlag for at bedømme, hvilke regler der ville være blevet gennemført i stedet for lejevurderingen, men hvis lovgivningen fra før 1967 var blevet opretholdt uændret, ville der ikke kunne være gennemført lejeforhøjelser i disse lejemål.

2. Der vedlægges regnskab for 6 ældre beboelsesejendomme. Disse regnskaber skal illustrere, at driften af sådanne ejendomme ikke er tilfredsstillende med de nuværende lejeindtægter.

Økonomien i ejendommene stiller sig således:

	Forrentningspct. i forhold til ejendomsværdi	Forrentningspct. hvis bindingsbeløbene medregnes	Ejendomsværdi udgør lejen ×
Gasværksvej	4,2	4,75	7
Krystalgade	2,4	3,4	8,8
Rørholmsgade	3,6	5	8
Rådmandsgade	5	7	6
Smedegade	4,7	6	6
Øster Voldgade	2,2	2,8	8,4

I første rubrik er ejendomsværdien sammenholdt med det beløb, der er til overs til afdrag og forrentning samt faktisk betalte prioritetsrenter, idet disse 2 poster må sammenlægges.

I anden rubrik er det vist, hvorledes forrentningen stiller sig, når den del af lejen, der indbetales til investeringsfonden, lægges til.

I tredje rubrik er det vist, hvorledes lejen forholder sig til ejendomsværdien.

Det er ikke oplyst, hvorledes lejen vil udvikle sig i de kommende år, herunder om der endnu kan opkræves normaliseringsforhøjelser.

Grundejernes Landsforbund bemærker, at der til vedligeholdelse kun er regnet med de udgifter, der skal afholdes af vedligeholdelseskontiene, og at regnskaberne i praksis er ringere, fordi der rent faktisk anvendes større beløb hertil.

Der er her tale om dårlige ejendomme. Et materiale, der omfatter et mere varieret udsnit af beboelsesejendomme, vil blive fremlagt som besvarelse af udvalgets spørgsmål 8.

Det er i øvrigt ikke sikkert, at ejendomsværdien er en rimelig målestok for, hvad lejerne bør betale i husleje.

Som et eksempel herpå nævnes især ejendommen på Øster Voldgade, hvor ejendomsværdien er 415.000 kr., men grundværdien 433.700 kr., hvilket er et udtryk for, at grunden burde benyttes til en mere værdifuld bebyggelse. Ejendomsværdien kan i ejendomme af denne art ikke uden videre tages som udtryk for, at lejen bør være højere, end den er. Det kan meget vel tænkes, at lejen er passende i forhold til lejlighedens brugsværdi, herunder dens kvalitet og udstyr.

3. Grundejernes Landsforbund peger på, at en generel procentuel lejeforhøjelse på ca. 3,5 pct. vil give samme provenue til vedligeholdelse, som 25 pct.-forhøjelserne. Hvis en sådan adgang til lejeforhøjelse gennemføres, vil det kunne stilles som betingelse for at ophæve lejeforhøjelsen, at udlejeren giver afkald på 25 pct.-forhøjelserne, der allerede er gennemført, med virkning for fremtiden.

Hvis den flyttefrekvens, som Landsforbundet søger at dokumentere i sin skrivelse af 30. november 1971, er korrekt, vil en generel lejeforhøjelse på 2,5 pct. give samme provenue.

En generel forhøjelse på 3,5 pct. svarer til en flyttefrekvens på ca. 7.

4. Landsforbundet foreslår som et alternativ, at der skabes mulighed for långivning fra investeringsfonden til gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder i ældre ejendomme.

Landsforbundet oplyser, at der vil kunne stilles 100 mill. kr. til rådighed til modernisering af investeringsfondens midler. En passende andel af tilgangen til fonden vil derfor kunne udlånes til vedligeholdelse.

Udlånet foreslås at skulle ske på samme vilkår som moderniseringslån, herunder en forrentning på 6,5 pct. Det forudsættes, at der kan gennemføres lejeforhøjelse i forhold til investeringen.

Hertil bemærkes følgende:

Landsforbundets forslag om lån til vedligeholdelsesarbejder — genopretning af en rimelig vedligeholdelsestilstand — forudsætter som nævnt fra landsforbundets side adgang til lejeforhøjelse til dækning af ydelserne på lånet. Det er næppe heller sandsynligt, at grundejere, hvis de ikke kan opnå en sådan forhøjelse, vil benytte en adgang til at opnå lån til vedligeholdelse, der ellers ikke ville blive udført, når disse lån skal forrentes og tilbagebetales. Derimod vil der nok være en del grundejere, der vil benytte disse billige lån til at dække udgifterne ved en vedligeholdelse, som de alligevel skulle udføre.

Den almindelige regel er, at udlejere skal vedligeholde det lejede og forny de dertil hørende installationer så ofte dette måtte anses for påkrævet, uden at udlejeren kan kræve lejeforhøjelse. Dette kan han kun gøre, når det lejede forbedres.

De lejeforhøjelser, som stigninger i vedligeholdelsesudgifterne m. v. har nødvendiggjort, blev tidligere ydet som procentforhøjelse og nu som normaliseringsforhøjelser i henhold til lejevurderingen.

At yde lejeforhøjelser i forhold til vedligeholdelsesudgiftens størrelse vil kunne forrykke den indbyrdes lejeværdi, der er fastsat efter lov om lejevurdering. Der er yderligere risiko for, at denne forrykkelse kan medføre, at lejen i de dårligste ejendomme, som det koster mest at genoprette, bliver højere end i bedre ejendomme.

Skulle man lade lejerne betale for ekstra vedligeholdelse af de konkrete ejendomme og søge at mindske nævnte konsekvenser, kunne man begrænse lejeforhøjelsen til den periode, hvor udlejeren har den øgede udgift, således at man vendte tilbage f. eks. til den nu ansatte lejeværdi med et evt. tillæg, når vedligeholdelseslånet er tilbagebetalt.

En anden mulighed ville det være helt at frigive bundne beløb til dækning af vedligeholdelse.

En regel herom kunne f. eks. gå ud på, at en udlejer havde ret til fra investeringsfonden at få bundne beløb frigjort i det omfang han dokumenterede i et regnskabsår at have vedligeholdt sin ejendom ud over de på vedligeholdelseskontoen indestående beløb.

En sådan ordning er nu foreslået lovfæstet ved det under 17. december 1971 i folketinget fremsatte forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Ifølge forslaget vil frigivelse af bundne beløb kun kunne ske, når udlejer har nedsat lejen for de siden 1. januar 1971 genudlejede lejligheder til den leje, der lovligt kan oppebæres i henhold til den regel, der er foreslået i det den 3. november 1971 i folketinget fremsatte lovforslag.

Spørgsmål 11:

„Under henvisning til de af ministeren stillede ændringsforslag til lovforslaget udbeder udvalget sig en mere udførlig redegørelse for forskellen mellem de i henholdsvis lovforslaget og ændringsforslagene indeholdte formuleringer. Det ønskes især oplyst,

a. hvilke lejligheder der kan udmatrikuleres som ejerlejligheder,
b. hvilke lejligheder der kan tages i brug af en erhverver,
c. hvilke ændringer der i øvrigt sker for så vidt angår personer, der erhverver eller har erhvervet en ejerlejlighed, og
d. om ændringerne medfører, at de 35 kommuner, som kun har huslejenævn, skal indføre eller genindføre boliganvisning. Hvis dette bekræftes, ønskes oplyst, om forholdet har været forhandlet med kommunerne."

Svar:

ad a. Ud over de begrænsninger i adgangen til at opdele bygninger, der findes i ejerlejlighedslovens § 10, indeholder den gældende boligreguleringslovs § 67 a yderligere begrænsninger i adgangen til at opdele beboelsesbygninger i kommuner med huslejekontrol.

Sidstnævnte bestemmelse foreslås ophævet samtidig med, at alle begrænsninger i adgangen til at opdele bygninger i ejerlejligheder samles i ejerlejlighedslovens § 10. Derved bliver reglerne ensartede for hele landet.

Ifølge den foreslåede nye affattelse af § 10 vil beboelseslejligheder overalt i landet kunne opdeles som ejerlejligheder, når de er beliggende i

1. bygninger, hvis opførelse er påbegyndt efter 1. juli 1966, eller
2. bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning eller omfattet af en i henhold til § 2, stk. 3, i lov om byplaner godkendt byplan.

Beboelseslejligheder kan dog ikke opdeles som ejerlejligheder, hvis de er beliggende i en landbrugsejendom eller en ejendom, der er opført til brug for medlemmer eller til udleje af et almennyttigt boligselskab.

ad b. De ejerlejligheder, der uden begrænsninger af nogen art kan tages i brug af en erhverver, omfatter ifølge det stillede ændringsforslag følgende:

1. ejerlejligheder i bygninger, hvis opførelse er påbegyndt efter 1. juli 1966,
2. ejerlejligheder i bygninger, der er fredede eller omfattet af en bevarende byplan,
3. ejerlejligheder i andre bygninger, medmindre pågældende ejerlejlighed var udlejet den 3. november 1971, og pågældende køber har erhvervet ejerlejligheden den 3. november 1971 eller senere.

De under 3 nævnte ejerlejligheder, der var udlejet den 3. november 1971, kan, når de er beliggende i en kommune, hvori huslejereguleringen gælder, kun tages i brug af en erhverver inden udgangen af 1976, hvis erhververens husstand har en rimelig størrelse i forhold til størrelsen af pågældende ejerlejlighed.

Den rimelige størrelse af husstanden afgøres efter boliganvisningsreglerne, når ejerlejligheden ligger i en kommune, hvor boliganvisningsreglerne gælder og den ikke er undtaget fra disse regler. I disse tilfælde vil en erhverver således kunne flytte ind i sin ejerlejlighed, hvis hans husstand er af en

sådan størrelse og sammensætning, at han ville kunne godkendes som lejer til lejligheden.

Hvor boliganvisningsreglerne ikke gælder, skal samtykke meddeles, hvis lejligheden ikke er større end antallet af husstandsmedlemmer + 1, eller hvis erhververen havde ret til at flytte ind i lejligheden som lejer, hvis boliganvisningsreglerne havde været gældende i kommunen. Som eksempel herpå kan nævnes, at et ægtepar i kraft af personantallet umiddelbart kan få samtykke til at overtage en 3-værelses ejerlejlighed, men hvis ægteparret flytter fra en 5-værelses lejlighed, vil det kunne overtage en 4-værelses ejerlejlighed.

Kommunalbestyrelsen kan meddele samtykke i andre tilfælde, hvor forholdene taler herfor. Dette vil bl. a. være påkrævet i tilfælde af overdragelse af meget store ejerlejligheder, hvor der ikke vil kunne anvises lejere til lejligheden.

ad c. Under henvisning til besvarelsen ovenfor ad b. bemærkes, at hverken lovforslaget eller ændringsforslaget vedrører personer, der den 3. november 1971 boede som ejere i en ejerlejlighed.

Idet man henviser til besvarelse af spørgsmål 12 (justitsministeriets redegørelse), skal man yderligere bemærke, at personer, der inden lovforslagets fremsættelse havde erhvervet en ejerlejlighed, ifølge ændringsforslaget har ret til at flytte ind i lejligheden uden kommunalt samtykke.

Endelig skal det nævnes, at personer, der bor til leje i en lejlighed, og som senere erhverver denne som ejerlejlighed, både efter lovforslaget og efter ændringsforslaget har ret til at blive boende som ejere uden at skulle indhente kommunalt samtykke hertil, men efter lovforslaget blev de stillet som personer, der allerede den 3. november 1971 boede som ejere i en ejerlejlighed, således at denne kunne videreomsættes til hvem som helst, mens disse lejligheder efter ændringsforslaget ved videresalg kun kan tages i brug af en ny køber, når denne kan opnå kommunalbestyrelsens samtykke hertil.

ad d. Forslaget medfører ikke, at der skal indføres boliganvisning i nogen kommuner, idet reglerne kan administreres uafhængigt heraf.

Om forskelle mellem lovforslaget og ændringsforslaget henvises i øvrigt til vedlagte oversigt.

Oversigt over § 67 a.

Lovforslaget af 3. november 1971.	*Ændringsforslaget af 30. november 1971.*
Forslaget undtager følgende bygninger:	
1. bygninger opført efter 1966.	1. bygninger opført efter 1966. 2. fredede bygninger. 3. bygninger omfattet af bevarende byplan.
Forslaget omfatter følgende ejerlejligheder:	
1. Ejerlejligheder i andre bygninger, når ejerlejligheden var udlejet den 3. november 1971 til andre end erhververen.	1. Ejerlejligheder i andre bygninger, når ejerlejligheden var udlejet den 3. november 1971.
Beføjelser ifølge forslaget:	
1. Kommunalbestyrelsen kan skønne, om samtykke bør meddeles.	1. Kommunalbestyrelsen skal meddele samtykke, når erhververen opfylder visse boliganvisningsbetingelser.
2. Kommunalbestyrelsen kan ophæve reglen helt ved en kommunalbestyrelsesbeslutning herom.	2. Reglen gælder umiddelbart, så længe reglerne om huslejekontrol er gældende i kommunen.

Spørgsmål 12.

„Vil ministeren tilstille udvalget den af justitsministeriets lovkontor udarbejdede redegørelse vedrørende bestemmelsernes overensstemmelse med grundlovens § 73?"

Svar:

Der henvises til vedlagte notat samt til besvarelsen af spørgsmål 11.

Notat om forslaget til ændret affattelse af § 67 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Det foreliggende forslag om ændret affattelse af boligreguleringslovens § 67 a kan give anledning til overvejelser om forholdet til bestemmelsen i grundlovens § 73 på to punkter:

1. Den nye bestemmelse i § 67 a indebærer efter sit umiddelbare indhold alene en *begrænsning i ejerens faktiske dispositionsret over sin ejerlejlighed:* Ejeren af en ejerlejlighed, der omfattes af bestemmelsen, kan efter den 1. januar 1972 ikke i tilfælde af ledighed selv overtage benyttelsen af lejligheden, medmindre han opnår kommunalbestyrelsens samtykke hertil.

Den nævnte begrænsning gælder ikke for ejere, der under iagttagelse af gældende bestemmelser når at flytte ind i deres ejerlejlighed inden lovens ikrafttræden, den 1. januar 1972. I forhold til disse opstår der altså intet problem i forhold til grundlovens § 73. Og personer, der først efter lovforslagets fremsættelse den 3. november 1971, har erhvervet en ejerlejlighed, vil ikke kunne gøre gældende, at bestemmelsen i § 67 a indeholder et indgreb i „velerhvervede rettigheder", som nyder beskyttelse efter grundlovens § 73.

Vurderingen af den nye § 67 a i forhold til grundlovens § 73 kan derfor begrænses til de personer, der allerede før lovforslagets fremsættelse, den 3. november 1971, havde erhvervet en ejerlejlighed.

For en del af disse personer gælder, at den udsigt de pågældende efter de hidtil gældende regler har haft til selv at kunne overtage lejligheden til beboelse, må siges at have opnået en sådan aktualitet, at den efter justitsministeriets opfattelse må anses som en ret, der må antages at nyde beskyttelse efter grundlovens § 73. Dette gælder således i hvert fald for den, der før 3. november 1971 har erhvervet en ejerlejlighed, og som på tidspunktet for erhvervelsen havde sikkerhed for at kunne flytte ind i lejligheden til en bestemt angiven dato, der ligger efter den 1. januar 1972, f. eks. fordi det hidtidige lejemål allerede var opsagt til f. eks. 1. april 1972.

På grundlag af bemærkningerne til forslaget om en ændret affattelse af § 67 a må det antages, at der altid vil blive meddelt dispensation i sådanne tilfælde. Hvis en kommunalbestyrelse imidlertid ikke imødekommer en sådan erhververs ansøgning om dispensation, kan det efter justitsministeriets opfattelse ikke udelukkes, at den pågældende ville kunne få medhold i, at afslaget i forhold til ham betegner et sådant indgreb i hans rettigheder, at han må have krav på erstatning efter grundlovens § 73.

Som allerede fremhævet må det anses for forudsat i bemærkningerne til lovforslaget, at en sådan situation ikke vil komme til at foreligge.

Man skal endvidere pege på, at det efter formuleringen af den nye § 67 a kan forekomme tvivlsomt, om bestemmelsen overhovedet finder anvendelse på den, der har erhvervet en ejerlejlighed før den 3. november 1971. Hvis det ikke har været tanken at lade bestemmelsen omfatte også disse erhververe, vil det formentlig være hensigtsmæssigt at søge dette præciseret ved indsættelse af en udtrykkelig bestemmelse herom. En sådan bestemmelse, der burde placeres som et nyt stykke i ikrafttrædelsesbestemmelsen i lovforslagets § 2, kunne eventuelt affattes således:

„*Stk. 2.* Bestemmelsen i § 1, nr. 5, gælder ikke for den, der har erhvervet en ejerlejlighed den 3. november 1971 eller tidligere."

Indsættes en sådan bestemmelse i lovforslaget, bortfalder de problemer om forholdet til grundlovens § 73, som er omtalt i det foregående.

Det bemærkes i denne forbindelse, at justitsministeriet er gået ud fra, at bestemmelsen i § 67 a ikke omfatter den oprindelige ejer af et beboelseskompleks, der er blevet opdelt i ejerlejligheder, som endnu ikke alle er blevet solgt. Denne ejer kan ikke betragtes som „erhverver" og må derfor uden samtykke selv kunne flytte ind i en af de ikkesolgte ejerlejligheder.

2. Den ovenfor under pkt. 1 nævnte begrænsning i ejerens faktiske dispositionsret over sin ejerlejlighed må forventes navnlig at få praktisk betydning i forhold til fremtidige erhververe af ejerlejligheder. Den, der fremtidig køber en ejerlejlighed, kan ikke — som hidtil — uden videre flytte ind i lejligheden, når den hidtidige lejer flytter. Ejerens indflytning kræver kommunalbestyrelsens samtykke, medmindre køberen af ejerlejligheden er den, der den 3. november 1971 havde lejekontrakt på lejligheden.

Bestemmelsen i § 67 a vil herigennem kunne medføre, at efterspørgslen på ejerlejligheder mindskes, og at de ejerlejligheder, der omfattes af bestemmelsen, falder i værdi.

Bestemmelsens indvirkning på prisniveauet for ejerlejligheder vil naturligvis afhænge af, hvorledes dispensationsbeføjelsen administreres.

Der kan ikke af selve lovteksten hentes nogen sikker vejledning i denne henseende, idet kommunalbestyrelsens dispensationsbeføjelse efter loven er rent skønsmæssig.

På grundlag af bemærkningerne til lovforslaget er justitsministeriet imidlertid gået ud fra, at en kommunalbestyrelse ikke lovligt ville kunne nægte at meddele indflytningstilladelse til en erhverver af en ejerlejlighed, hvis denne ville være boligberettiget til den pågældende lejlighed efter de almindelige regler om boliganvisning, der følges i kommunen; på tilsvarende måde må der i kommuner uden boliganvisningsordning gives samtykke til erhververe, der opfylder, hvad man kunne kalde „almindelige boliganvisningskriterier". Efter denne forståelse vedrører kommunalbestyrelsens skønsmæssige kompetence altså alene spørgsmålet om, i hvilket omfang man vil give indflytningstilladelse til andre end „boligberettigede".

Under denne forudsætning er justitsministeriet af den opfattelse, at den foreslåede ordning næppe — hverken i henseende til begrundelsen for indgrebet eller i henseende til dets følelighed — adskiller sig væsentligt fra den „midlertidige" regulering af huslejeforholdene, som blev anerkendt som en erstatningsfri regulering i højesteretsdommen i U. f. R. 1965 s. 293, og at ordningen næppe heller i øvrigt vil kunne karakteriseres som et ekspropriativt indgreb i forhold til de nuværende ejere af ejerlejligheder.

Påtænkes ordningen derimod administreret væsentligt mere restriktivt, således at dispensationer alene forudsættes meddelt, når ganske særlige omstændigheder taler derfor, mener justitsministeriet ikke at kunne udelukke, at ordningen efter omstændighederne vil kunne give anledning til erstatningskrav efter grundlovens § 73.

Bilag 2.

LEJERNES LANDSORGANISATION

Den 19. november 1971

I fortsættelse af vor anmodning om foretræde for folketingets boligudvalg skal vi kort redegøre for nogle af de synspunkter, vi ønsker at fremføre.

Vedrørende lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene:

De lejere, der er pålagt genudlejningsforhøjelser i det priv. udlejningsbyggeri, bør fritages for denne forhøjelse i lighed med lejerne i det sociale og almennyttige byggeri.

Vi finder det urimeligt at bevare en usaglig forskelsbehandling, som lovforslaget iøvrigt tilsigter at afvikle.

Vedrørende ejerlejligheder:

Vi skal henstille, at salg af ejerlejligheder, der den 3. nov. 1971 er udlejet og ikke bebos af erhververen, ikke bør kunne finde sted de første 5 år.

Der bør ikke tillades opdeling af ejerlejligheder i bestående udlejningsejendomme.

I de tilfælde, hvor salg af ejerlejligheder kan finde sted, bør der gives samme regler for salg, som er gældende for andelsboligforeninger.

Vedrørende lov om ændring af lov om boligbyggeri:

Som vi tidligere har givet udtryk for, mener vi der bør ydes direkte statslån til fast lav rente til det almennyttige boligbyggeri.

Vi anerkender dog det fremsatte lovforslag om fortsat rentesikring, idet det trods alt vil betyde en væsentlig forbedring i forhold til rentelåneordningen.

Vedrørende lov om midlertidig offentlig støtte til almennyttigt byggeri:

Vi skal udtale vor tilfredshed med, at staten overtager de økonomiske forpligtelser for de midlertidige driftslån, men disse driftslån bør ændres til driftstilskud, således at senere tilflyttede lejere ikke skal tilbagebetale lån, som de førstindflyttede lejere ene har fået gavn af. Samtidig skal vi pege på, at afviklingsperioden for disse driftslån eller forhåbentlig driftstilskud på 3 år er for kort og bør forlænges til mindst 6 år, idet lønudvikling og inflation ikke i løbet af de 3 år kan nå at afløse denne midlertidige økonomiske nødvendige hjælp.

Aktuelle problemer:

Som det er boligudvalget bekendt, er der mange aktuelle problemer, som nødvendigvis må løses nu.

Regeringens beslutning om, at der nedsættes et hurtigt arbejdende udvalg, bestående af de politiske partiers repræsentanter samt partsorganisationerne, kan vi anbefale.

Vi understreger nødvendigheden af, at et sådant udvalg hurtigst muligt nedsættes, således at realitetsforhandlinger kan påbegyndes om såvel de kortsigtede som de mere langsigtede problemer.

Det vil fremgå af tidligere fremsendt materiale til boligudvalget, at vi bl.a. har peget på følgende problemer:

Forbedret lovgivning for de såkaldt „frie områder".

Fri proces i boligsager.

Fri bytteret.

Autorisation af lejekontrakter.

Ejendomsmæglervirksomhed i forbindelse med indgåelse af lejemål.

Ændret lovgivning for moderniseringer, herunder „fuldmoderniseringer".

Drift og financiering af fjernvarmeværker.

Sanering, herunder gårdrydninger og gårdsaneringer.

Skattemæssig ligestilling mellem parcelhusejere og lejere.

Ændring af normalvedtægter for beboerselvstyre for det almennyttige byggeri i

overensstemmelse med det forslag, der oprindeligt blev forelagt udvalget, og som var udarbejdet af Lejernes Landsorganisation og Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber efter opfordring af folketingets boligudvalg og den daværende boligminister.

Beboerdemokrati i den private boligsektor.

Forbedring af reglerne om boligsikring og mulighederne for hjælp til betaling af indskud i almennyttigt byggeri.

Med venlig hilsen

p. o. v.

Hans Halvorsen.

Til folketingets boligudvalg

Bilag 3.

FÆLLESFORENINGEN AF EJERLEJLIGHEDSFORENINGER I DANMARK

Den 23. november 1971

Folketingets boligudvalg

Med henvisning til skrivelse af 11. ds. fra Grundejernes Landsforbund til det ærede udvalg tillader Fællesforeningen af Ejerlejlighedsforeninger i Danmark sig herved over for udvalget at fremkomme med nedenstående bemærkninger til de af boligministeren den 3. ds. fremsatte forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder og lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Til udvalgets orientering bemærkes, at Fællesforeningen i øjeblikket repræsenterer 247 ejerforeninger med i alt 9.600 ejerlejligheder.

Vedrørende lovforslag nr. 16 (lov om midlertidig regulering af boligforholdene).

Fællesforeningen skal i relation til dette lovforslag kun fremkomme med bemærkninger til § 1, nr. 5, nemlig den foreslåede nye § 67 a.

Da vi er af den opfattelse, at denne del af lovforslaget indebærer meget omfattende indgreb i bestående rettigheder over fast ejendom, og da forslaget er helt i strid med sædvanlig lovgivnings- og administrationspraksis, har vi gennem foreningens juridiske konsulent, højesteretssagfører Ib Thyregod, indhentet en foreløbig udtalelse herom fra professor, dr. jur. Bent Christensen. Af denne udtalelse, som følger hoslagt i kopi, fremgår det, at lovgivningen kun i ganske særegne tilfælde har gjort indgreb i bestående rettigheder over fast ejendom. Det fremgår imidlertid af de i professor Bent Christensens redegørelse omhandlede 3 situationer, at der i de tilfælde, hvor der er gjort indgreb i bestående rettigheder, normalt er ydet erstatning herfor. Så snart der foreligger yderligere materiale fra professor Bent Christensen, vil det tilgå udvalget.*)

På den baggrund finder vi det rigtigst allerede nu at oplyse, at der ved Fællesforeningens mellemkomst vil blive anlagt retssag mod det offentlige, såfremt den foreslåede § 67 a ikke udgår af forslaget resp. ændres på en sådan måde, at den bliver i overensstemmelse med ovennævnte lovgivningspraksis.

I bemærkningerne til § 67 a anføres der nogle betragtninger over, hvilke „uheldige" følger den nu gennem ca. 5½ år eksisterende adgang til etablering af ejerlejligheder i den ældre boligmasse har haft. I denne forbindelse er det nødvendigt at gøre opmærksom på, at det ikke er en bestemt — mindre — del af befolkningen, der efterspørger de såkaldt billige lejligheder. Forholdet er her det ganske enkle, at så at sige hele befolkningen deltager i denne efterspørgsel — netop fordi disse lejligheder er så billige, som tilfældet er. Den såkaldte „boligkø" giver derfor ikke blot tilnærmelsesvis et sandt billede af det virkelige behov i så henseende. Iøvrigt er der i denne forbindelse grund til at fastslå, at der er et stort antal mennesker, som efterspørger sådanne lejligheder som ejerlejligheder — ikke som en nødløsning, men ud fra ønsket om at erhverve sig en god bolig med en god og central beliggenhed til en absolut overkommelig boligudgift. Det viser allerede den omstændighed, at der er et ret betydeligt antal

*) I stedet for den foreløbige redegørelse er som underbilag optrykt den endelige redegørelse fra professor Bent Christensen.

lejere, der har købt de lejligheder, de bor i, resp. ad den vej har skaffet sig en større og/eller bedre bolig.

I denne forbindelse er det værd at bemærke, at antallet af opdelte ejerlejligheder (solgte som usolgte) i den ældre boligmasse, der er anslået til 40-50.000, er ret begrænset i forhold til det samlede antal boliger af denne kategori, hvorved bemærkes, at der i 1965 var ialt ca. 375.000 etagelejligheder i København, Frederiksberg, Gentofte samt 19 forstads- og omegnskommuner. Af de nævnte ejerlejligheder vil der antagelig kun blive ca. 8.000 ledige i løbet af den kommende 5-års periode, og når dette beskedne tal sammenholdes med tallet for den forventede byggeaktivitet i samme periode, nemlig ikke under 250.000 boliger i hele landet, forekommer det os at være helt meningsløst for så lidt at ville søge gennemført en krise-lovgivning, der i bedste fald bliver til gavn for nogle få tusinde mennesker og til skade dels for en decideret minoritetsgruppe i vort samfund — dem, der i tillid til gældende lov har opdelt deres ejendomme — dels for de mange enlige.

Efter ordlyden sammenholdt med bemærkningerne til lovforslaget må § 67 a, som nævnt, karakteriseres som en bestemmelse om indgreb i bestående rettigheder over fast ejendom, in casu retten til frit at sælge ejerlejligheder i en 5-årig periode. En sådan bestemmelse må Fællesforeningen tage klart afstand fra, uanset om der i tilknytning hertil indføres erstatningsbestemmelser eller ej.

Når der ved lov er indført en adgang til at omdanne hidtil udlejede lejligheder til ejerlejligheder og til at sælge disse, efterhånden som lejerne fraflytter, når denne lov i princippet har været uændret gældende i 5½ år, og når det ikke i bemærkningerne til lovforslaget endsige andetsteds er påvist eller blot forsøgt påvist, at den herved åbnede adgang til at sælge ejerlejligheder — bortset fra desværre sædvanligt (på alle områder) forekommende undtagelsestilfælde — har givet anledning til misbrug, må der efter vor opfattelse foreligge en situation, hvor både regering og folketing må være klart (moralsk) forpligtet til at lade den således på bredt politisk grundlag gennemførte ordning forblive i kraft. I modsat fald må det konstateres, at der vil være skabt præcedens for, at i princippet ingen i dette land — selv ikke på kort sigt — kan tillade sig at disponere og/eller indrette sig i tillid til gældende lovgivning, hvilket alt andet lige vil indebære en betydelig risiko for vort samfunds fortsatte udvikling.

Det må i denne forbindelse ikke overses, at forudsætningen for den hidtil stedfundne omsætning af ejerlejligheder har været, at ejerne af de pågældende ejendomme har afholdt meget betydelige udgifter til bl.a. landinspektører, andre tekniske rådgivere, advokater, ombygnings- og reparationsudgifter — tildels efter derom fremsatte krav fra myndighederne som første forudsætning for at opnå opdelingstilladelser — samt omprioriteringsudgifter, herunder ofte betydelige kurstab i forbindelse med financiering af de ovenfor omhandlede udgifter og i forbindelse med nødvendige indfrielser af private og andre prioriteter. Hertil kommer i mange tilfælde udgifter til opdeling af de i forvejen indestående lån, relaksationsomkostninger, indgåelse af aftaler om forhøjet forrentning og amortisering af eksisterende lån m.v.

Der er således talrige eksempler på, at de, der har opdelt deres ejendomme, ud over de rene opdelingsomkostninger på ca. 12 — 1.500 kr. pr. lejlighed, har haft udgifter på flere hundrede tusind kroner til modernisering og istandgørelse af blot en enkelt ejendom — investeringer der udelukkende er foretaget i tillid til gældende lovgivning om ejerlejligheder, og som ofte ikke vil blive forrentede, hvis der ikke kan sælges ejerlejligheder, idet flertallet af disse udgifter er af en sådan art, at de ikke kan danne grundlag for sædvanlige lejeforhøjelser.

Hertil kommer, at der er et ikke ubetydeligt antal tilfælde, hvor ejendomme opdelt i ejerlejligheder resp. ejendomme med mulighed for opdeling — navnlig inden for de sidste 2 år — er blevet handlet til priser betydeligt over deres handelsværdi som rene udlejningsejendomme. Det bemærkes i denne forbindelse, at vurderingsmyndighederne hidtil har fulgt den praksis at vurdere opdelte ejendomme betydeligt højere end andre ejendomme. De mennesker, som i tillid til gældende lovgivning har erhvervet disse ejendomme, har årligt et meget stort driftsunderskud, som de i mange tilfælde ikke vil være i stand til at bære, hvis lovgiv-

ningen nu indrettes på en måde, så deres forventninger om at kunne sælge ledigblivende lejligheder som ejerlejligheder gøres til skamme.

Der er imidlertid også et andet meget vigtigt hensyn at tage i denne forbindelse, nemlig hensynet til de mange, som inden for de sidste 5½ år har købt ejerlejligheder til eget brug. Disse 10-15.000 mennesker har handlet i tillid til, at de inden for en overskuelig fremtid vil komme i den situation, at det bliver køberne, der får flertallet i den enkelte ejerforening og herigennem opnår at få den afgørende indflydelse på ejendommens forhold i det hele taget. Dette tidspunkt må formodes at blive kraftigt udskudt, om forslaget gennemføres, og køberne vil iøvrigt lide den tort, at de oprindelige ejere i givet fald nødsages til at være meget tilbageholdende m.h.t. udførelse af ombygnings- og vedligeholdelsesarbejder, idet der, hvis der ikke skal kunne sælges flere lejligheder, ikke vil blive frigjort midler til bekostning af disse arbejder. Dette vil naturligvis også gå ud over de tilbageværende lejere, og rent samfundsmæssigt vil det få katastrofale følger for de ældre ejendommes vedligeholdelsestilstand og for beskæftigelsen inden for bygningshåndværket.

Til selve ordlyden af § 67 a skal vi for det første bemærke, at det umiddelbart må forekomme meget betænkeligt, at der i den grad er uoverensstemmelse mellem lovtekst og motiver. Rent bortset fra det principielt meget uheldige heri, vil det kunne give anledning til en meget betydelig fortolkningstvivl i praksis. Det mest forkastelige, og det, som i givet fald vil medføre de største fortolkningsvanskeligheder, er imidlertid forslaget om, at loven skal gælde for alle handler indgået i perioden mellem forslagets fremsættelse og lovens ikrafttræden. I modsætning til, hvad der er tilfældet m.h.t. den i § 2 i forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder indeholdte bestemmelse, ses det ikke at have nogen større betydning, om § 67 a i givet fald får virkning for lejligheder, der bliver ledige efter forslagets fremsættelse, men solgt inden vedtagelsen. Vi henstiller derfor til udvalget, at ikrafttrædelsestidspunktet, såfremt forslaget vedtages, i alle forhold udskydes til et tidspunkt, der ligger efter vedtagelsen i folketinget.

Umiddelbart forekommer virkningerne af dette forslag at være helt uoverskuelige. Således tyder selve lovteksten på, at der i et vist omfang skal kunne gives samtykke fra kommunalbestyrelen til benyttelse af ejerlejligheder erhvervet efter ovennævnte dato; men efter bemærkningerne til lovforslaget ser det ud til, at det er tanken med forslaget, at det efter den enkelte kommunalbestyrelses beslutning skal kunne benyttes til generelt at forbyde, at erhververe af ejerlejligheder tager disse i brug til egen beboelse. Når det i bemærkningerne dernæst hedder, at „kommunalbestyrelsen kan disponere, når forholdene taler derfor", synes situationen som nævnt at være helt uoverskuelig, idet disse bemærkninger kun kan forstås på én måde, nemlig at det i princippet skal være op til de enkelte kommunalbestyrelser at fastsætte samtykkekriteriet inden for den enkelte kommune.

Endelig er der grund til at gøre opmærksom på, at det ikke er rigtigt, når det i bemærkningerne til lovforslaget hedder, at forslaget ikke vil få nogen følger for omfanget af den statslige og kommunale administration, idet jo i hvert fald kommunerne — navnlig i hovedstadsområdet og de større byer — må forventes at skulle tage stilling til et meget betydeligt antal ansøgninger fra erhververe af ejerlejligheder, som selv ønsker at tage disse i brug til beboelse, hvorved bemærkes, at behandlingen af sådanne ansøgninger efter de øvrige bemærkninger til lovforslaget at dømme må undergives en væsentlig mere detaljeret behandling i kommunalbestyrelsen end den behandling, der f. eks. bliver almindelige boligsøgende til del i boligudvalgene.

Hvis vi skal dømme efter de udtalelser, som boligministeren fremkom med under lovforslagets 1. behandling og de udtalelser, som boligministeren er fremkommet med efter dette tidspunkt, må vi gå ud fra, at der i øjeblikket i boligministeriet forberedes visse ændringsforslag, navnlig vedr. § 67 a. Sålænge vi ikke har kendskab til den nøjagtige formulering af sådanne evt. ændringsforslag, skal vi afholde os fra kommentarer, men vi må forbeholde os til sin tid, når disse ændringsforslag måtte foreligge, at fremkomme med vore bemærkninger hertil.

Vedr. lovforslag nr. 15 (ejerlejlighedsloven).
Forslagets § 1, nr. 1.

Indholdet af denne bestemmelse vil i givet fald ikke medføre nogen ændring i forhold til den fremgangsmåde, der rent faktisk følges i forbindelse med handel med ejerlejligheder. Alligevel finder vi det mindre rimeligt at søge en sådan oplysningspligt lovfæstet, når henses til, at der er tale om en særlovgivning *specielt* for ejerlejligheder. Iøvrigt bemærkes, at ejerlejlighedskøbere — ganske på samme måde som andre, der køber fast ejendom — i langt det overvejende antal tilfælde er repræsenteret af en advokat.

Med hensyn til selve formuleringen bemærkes, at det ikke fremgår af forslaget eller af bemærkningerne hertil, hvad udtrykket „ejerforeningens financiering" dækker.

Hvad særligt angår den del af bestemmelsen, som alene vedrører nyopførte ejerlejligheder, bemærkes, at vi også her må tage afstand fra, at der skal kunne kræves sådanne oplysninger, når talen er *specielt* om ejerlejligheder. En sådan oplysningspligt må umiddelbart betragtes som et forsøg på at mistænkeliggøre kredsen af potentielle bygherrer på dette område. Efter vor opfattelse er en sådan bestemmelse helt overflødig.

Forslagets § 1, nr. 2.

Medens restriktioner i adgangen til opdeling af ejendomme i ejerlejligheder hidtil har været optaget i lov om midlertidig regulering af boligforholdene — det sted, hvor restriktioner af denne art naturligt hører hjemme — foreslår boligministeren nu, at såvel de allerede gennemførte som de nu foreslåede restriktioner indarbejdes i selve ejerlejlighedsloven. Herved får disse restriktioner karakter af noget permanent, hvilket efter vor opfattelse harmonerer dårligt med boligministerens karakteristik af det omhandlede kompleks af lovforslag, nemlig som „kriselovgivning". Endvidere er denne ændring efter vor opfattelse meget betænkelig, når henses til det oprindelige sigte med såvel selve ejerlejlighedsloven — som blev gennemført af samtlige fire i „boligforliget" deltagende partier — som den gennemførte opdeling af lejelovgivningen i en permanent og en midlertidig lov.

Fællesforeningen må derfor protestere mod den nu foreslåede yderligere indskrænkning af ejerlejlighedslovens anvendelsesområde, både forsåvidt angår forslaget om, at bygninger, hvis opførelse er påbegyndt før 1/7 1966, ikke længere skal kunne opdeles, og forslaget om, at § 10, stk. 1 nu også skal finde anvendelse på ejendomme beliggende i nuværende og kommende uregulerede områder. Specielt dette sidste viser efter Fællesforeningens opfattelse, at fremsættelsen af lovforslaget ikke er sagligt begrundet, men snarere må formodes at være begrundet i en rent politisk bestemt aversion mod selve ejerlejlighedssystemet — i hvert fald i den gamle boligmasse.

Udvalget opfordres derfor til at foreslå, at restriktionsbestemmelserne påny anbringes i den midlertidige boligreguleringslov, således at der bl. a. på den baggrund kan gives mulighed for en fortsættelse af bestræbelserne i de uregulerede områder på at gennemføre en normalisering af boligmarkedet.

Vi tillader os derfor at henstille til udvalget, at det tages op til fornyet, grundig overvejelse, om der overhovedet er nogen begrundelse for at gennemføre en yderligere indskrænkning af opdelingsadgangen i forhold til de i 1970 indførte begrænsninger, hvorved bemærkes, at allerede disse sidstnævnte begrænsninger efter Fællesforeningens opfattelse var alt for vidtgående.

Sluttelig tillader vi os at anmode om foretræde for det ærede udvalg, således at vi kan få lejlighed til over for udvalget at uddybe vore ovennævnte synspunkter nærmere.

Med venlig hilsen

FÆLLESFORENINGEN AF
EJERLEJLIGHEDSFORENINGER I DANMARK

H. Vang Jensen,
formand

/ Jens Henning,
kontorchef.

Underbilag til bilag 3.

BENT CHRISTENSEN
Professor, dr.jur.

Den 20. december 1971.

I anledning af boligministeriets forslag til ændringer i reglerne vedrørende ejerlejligheder har De bedt mig om en redegørelse for, hvorledes lovgivningsmagten og forvaltningen plejer at løse de økonomiske overgangsproblemer, som kan opstå for ejere og brugere af fast ejendom, når der indføres nye, strengere regler om anvendelsen af fast ejendom.

De økonomiske overgangsproblemer, som opstår for ejere eller brugere af fast ejendom, når der indføres nye, skærpede regler vedrørende brugen af fast ejendom, der forbliver i privat eje, er naturligvis meget forskelligartede. Det er dog muligt at udskille tre situationer, som har særlig interesse, og som — selvom grænserne ikke kan blive helt klare — dog kan holdes ude fra hinanden.

Redegørelsen tager først og fremmest sigte på ændringer, som direkte følger af regler. Men da lignende problemer kan opstå, når ændringer skyldes planer eller enkeltafgørelser, og da grænsen mellem det generelle og det konkrete kan være flydende, medtages hist og her også tilfælde, hvor den ændrede brug ikke beror umiddelbart på en regel.

Lovgivningens og forvaltningens praksis er utvivlsomt præget dels af den almindelig accepterede grundsætning om, at man ikke bør give love tilbagevirkende kraft, og dels af den til enhver tid dominerende fortolkning af grundlovens § 73. Redegørelsen tager imidlertid ikke sigte på at undersøge, i hvilket omfang praksis kan siges at være bundet af eller udtryk for sådanne grundsætninger, hjemlet enten i den almindelige retsfølelse eller i grundloven, men kun på at give et overblik over praksis, som den faktisk er lagt.

Situation 1. En hidtil lovlig brug af fast ejendom forbydes fuldstændig.

1. Karakteristisk for denne situation er, at en ændret samfundsmæssig vurdering fører til, at en anvendelse, som hidtil har været tilladt, nu afskæres.

Typiske eksempler er: udstykning forbydes; bebyggelse forbydes; bestemte arter af bebyggelse, f. eks. industribebyggelse, etagebebyggelse, anden bebyggelse end landbrugserhvervenes bygninger, forbydes; dyrkning forbydes; udnyttelse af råstoffer i jorden forbydes; en bygnings anvendelse til en bestemt produktion forbydes o. s. v.

Grænsen over for situation nr. 2, der gennemgås nedenfor, er naturligvis flydende; men der er en typisk forskel på de to situationer.

2. Det sædvanlige er, at regler, der forbyder en anvendelse, der hidtil har været lovlig, ikke gælder for en fortsættelse af allerede igangværende anvendelse, sålænge den sker uændret. Forbudet mod den hidtidige anvendelse får altså først effekt, når denne ønskes ændret.

Som eksempler, der illustrerer den sædvanlige fremgangsmåde, kan nævnes:

Byplaner i henhold til lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970 har ikke virkning for allerede lovlig påbegyndt anvendelse, selvom denne ikke er i overensstemmelse med byplanen. Det er først, når anvendelsen ønskes ændret, at byplanen får virkning, se *V. Rud Nielsen* i Fast ejendoms regulering, 3. udgave, s. 153 ff, hvor der også redegøres for domspraksis om, hvor strenge krav der stilles til uforanderligheden i den hidtidige brug.

De hidtidige byudviklingsplaner berørte heller ikke allerede foretagen bymæssig bebyggelse i yderzoner; disse kunne anvendes uændret trods yderzonebåndet. Det samme gælder nu efter lov nr. 315 af 18. juni 1969 om by- og landzoner om bestående bebyggelse i landzonerne. Placering i landzone hindrer ikke uændret anvendelse af allerede opført bebyggelse, se 1. c. s. 207 ff.

Strandbyggelinjen, lov nr. 314 af 18. juni

1969 om naturfredning § 46, der i alt væsentligt hindrer bebyggelse inden for 100 m fra strand, respekterer ikke blot bygninger, lovligt opført før ikrafttræden af naturfredningsloven af 1937, hvorved byggelinjen blev indført, men giver ret til genopførelse og ombygning af sådanne bebyggelser, når det kan ske uden arealudvidelse eller andre væsentlige ændringer, se *Johan Garde* i Fast ejendoms regulering, 3. udgave, s. 402-03.

Bestående overkørsler til landeveje kan benyttes uændret og kan kun nedlægges ved ekspropriation. Nye overkørsler kræver derimod offentlig tilladelse, der i vidt omfang kan nægtes og bliver nægtet, uden at grundejeren i den anledning kan kræve erstatning, se *E. A. Abitz* i Fast ejendoms regulering, 3. udgave, s. 338 og 342 ff.

Bestemmelsen i vejbestyrelsesloven, lovbekendtgørelse nr. 369 af 5. august 1970, § 40, stk. 2 om vejbestyrelsens adgang til af hensyn til sikring af fri oversigt ved vejkryds at bestemme en anden beliggenhed af en vejbyggelinje end den sædvanlige gælder kun for ubebyggede ejendomme. Hvis bestående bebyggelse af hensyn til den frie oversigt ønskes fjernet, må man ekspropriere, l. c. s. 358. En tilsvarende, men mere detaljeret bestemmelse findes i byggeloven, lovbekendtgørelse nr. 206 af 15. maj 1970, § 23, om hjørneafskæring. Efter denne bestemmelses stk. 4 finder reglen også anvendelse på tidligere udstykkede grunde, når bestående bebyggelse ikke er til hinder derfor. I bestemmelsen hedder det videre, at hvis afskæring ikke finder sted i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse eller ombygning, der må sidestilles hermed, yder kommunen erstatning for det under vejen indlagte areal samt udreder udgifterne til skelforandring, hegnsflytning og arealets anlæg som vej.

Reglerne om, at indretning af oplagspladser m. v. i det åbne land kræver tilladelse, der kan nægtes erstatningsfrit, byggelovens § 20 b, zonelovens § 8 og naturfredningslovens § 43, indeholder ikke hjemmel til nedlæggelse af bestående pladser. For sådanne kan man i det højeste kræve etablering af hegn, beplantning o. l., se Fast ejendoms regulering, 3. udgave, s. 214, 254 og 416-17.

Efter vandløbsloven, lovbekendtgørelse 132 af 6. marts 1970, § 105, er de ved lovens ikrafttræden bestående anlæg lovlige, når de var det ifølge den tidligere lovgivning og kan kun ændres eller nedlægges i overensstemmelse med vandløbslovens regler, der som hovedregel giver erstatning for eventuelle tab, se *Flemming Tolstrup:* Vand og vandløb, s. 123 ff., jfr. U. 1889.728.

Samme princip er fastholdt i vandforsyningsloven, lov nr. 169 af 18. april 1969, §§ 68-69, men med betydningsfulde og subtile modifikationer. En tidligere vandindvindingsret er således fortsat gyldig, men den adgang til tilbagekaldelse efter 15 år, som gælder for nye vandindvindingsrettigheder, tillempes også for de tidligere givne, dog således, at 15 års fristen regnes fra den nye vandindvindingslovs ikrafttræden. Vandforsyningskommissionen, betænkning nr. 298/1961 s. 75 havde ikke ment at burde lade 15 års fristen gælde for gamle vandindvindingsrettigheder, „da sådanne regler synes at kunne komme i strid med gældende ret.“ Regeringen fandt derimod, at fristen burde gælde også for ældre vandindvindingsrettigheder, og den gældende regel begrundes i motiverne, Folketingstidende 1968-69, tillæg A, spalte 695 således: „Efter ministeriets opfattelse kan det lovligt bestemmes, at tilbagekaldelsesmuligheden efter 15 år skal omfatte også tidligere landbrugsvandings- og dambrugsrettigheder, og det kan ikke udelukkes, at spørgsmålet om sådant bortfald kan få betydning f. eks. for store jyske byers vandforsyning. Det vil, navnlig som årene går, være unaturligt at gøre forskel på rettigheder meddelt før og efter . . . 1959, hvorfor indenrigsministeriet har fundet det rettest at foreslå, at også denne bortfaldsregel omfatter allerede givne rettigheder.“

I henhold til loven om landbrugsejendomme, lovbekendtgørelse nr. 256 af 8. juni 1971, § 35, kan et brugsforhold angående en landbrugsejendom, der var lovligt efter den hidtidige lovgivning, vedvare, indtil kontraktsforholdet udløber, selvom det er i strid med bestemmelserne i denne lov. Efter samme bestemmelses stk. 2 kan samdriftsforhold, der er etableret efter den hidtidige lovgivning, men som ikke kunne være etableret efter denne lov, fortsætte indtil 8 år fra samdriftens begyndelse.

Et — omend atypisk — eksempel findes endelig i naturfredningslovens § 49 om jordfaste fortidsminder, der findes under jordar-

bejder. I så fald skal jordarbejdet indstilles, og i henhold til paragraffens stk. 2 skal den private grundejers tab ved ikke at kunne fortsætte den hidtidige brug af ejendommen erstattes, men derimod ikke hans eventuelle tabte arbejdsfortjeneste eller formodede tab ved afbrudte planlagte udnyttelser, se *Johan Garde:* Fast ejendoms regulering, 3. udgave, s. 422.

3. På *sundhedsområdet* er forholdene anderledes. Her findes i vidt omfang eksempler på, at nye regler anvendes på bestående brug af fast ejendom, selvom dette resulterer i, at en hidtil lovlig anvendelse helt må ophøre.

Som eksempler kan nævnes: Ved lov nr. 186 af 14. december 1887 om foranstaltninger mod den såkaldte svinedifteritis blev indenrigsministeren bemyndiget til at forbyde svinehold på lossepladser. Loven gav hjemmel til erstatning for det derved forårsagede direkte tab for private. I to domme — UfR 1890.921, UfR 1891.755 og UfR 1893.753 — blev det fastslået, at da indenrigsministeren havde forbudt svinehold på lossepladser i København og Københavns nærhed, kunne der kun ydes erstatning for tab som følge af, at bestående kontraktsforpligtelser blev afbrudt, derimod ikke ved værdiforringelsen af ejendommene. Ved et tillæg til en sundhedsvedtægt blev en grundejer hindret i at have latrinoplag på Utterslev Mark. I en dom i UfR 1884.1129 blev det fastslået, at det måtte han finde sig i uden at få erstatning. I sundhedsvedtægterne blev det i slutningen af forrige århundrede og begyndelsen af dette almindeligt at fastlægge, at slagtning kun måtte ske i offentlige slagtehuse. Bestemmelser herom, der jo medførte, at privatindrettede slagtehuse blev uanvendelige til deres hidtidige brug, kunne træffes, uden at der i den anledning betaltes erstatning, jfr. UfR 1895.842 og UfR 1937.327 H.

Virksomhederne må ligeledes underkaste sig konkrete påbud, selv når de har den virkning, at den hidtidige brug forhindres, se således UfR 1908.314 H, hvorefter et pålæg til et kalkværk vedrørende røgplagen måtte efterkommes, uanset at dets efterkommelse medførte, at værkets fortsatte drift ville blive uøkonomisk.

Det er dog langtfra altid, at nye regler på sundhedsområdet tillempes fuldtud på allerede igangværende brug. Den hidtil mest indgribende af sundhedslovene, lov angående visse for sundheden skadelige næringsveje af 10. marts 1852, der forbød en lang række næringsbrug i det indre København, undtog således personer, som allerede ved lovens ikrafttræden havde erhvervet berettigelse til at udøve et i drift værende næringsbrug inden for området. Samme princip gælder nu i henhold til sundhedsvedtægten for Københavns kommune af 4. november 1918 med senere tillæg, § 23. Af den københavnske sundhedsvedtægts § 24 og normalsundhedsvedtægtens § 30, stk. 1, fremgår endvidere, at lukning af en virksomhed anses for det yderste middel, der kun anvendes, hvis afhjælpning ikke er tilstrækkelig. Lukning synes i det hele kun at have været anvendt i temmelig beskedent omfang, se hygiejnekommissionens betænkning nr. 590/70 s. 28 og *Jens Jersild:* Kommenteret udgave af den københavnske sundhedsvedtægt s. 48.

4. Undtagelsesvis forekommer også på *andre områder* tilfælde, hvor nye regler medfører fuldstændigt ophør af en tidligere lovlig anvendelse, uden at der i den anledning betales erstatning. Det er dog karakteristisk, at det indgreb, der følger hermed, er af relativt begrænset karakter.

Et eksempel, der klart viser, at man har lagt vægt på indgrebets kvalitet, findes i byggelovens § 36, hvorefter bygningsmyndighederne kan forlange gårdrydning, når denne kun består i en omlægning af gårdspladser, fjernelse eller flytning af hegn, plankeværk og skure og lignende småbygninger. Forlanges der derimod en mere omfattende gårdrydning, skal der betales erstatning, se *Bendt Andersen* i Fast ejendoms regulering, 3. udgave, s. 280-81.

Et andet eksempel, hvor lovgivningsmagten med åbne øjne har givet hjemmel til helt at standse en lovlig brug, selvom denne ikke er farlig, uden at yde erstatning, findes i naturfredningslovens § 57, stk. 4, hvorefter fredningsnævnet kan forbyde reklamer og propagandaskilte, der er lovlige efter stk. 2 a og b, når de virker dominerende i landskabet eller er synlige over store afstande. Det har rimeligvis spillet en rolle, at den brug, der standses, er af begrænset art, se

Johan Garde i Fast ejendoms regulering, 3. udgave, s. 405, og *Leif Heiselberg* i UfR 1971 B. 173-74.

Et tredje eksempel, hvor det er mere tvivlsomt, om lovgivningsmagten har forudset konsekvenserne, kan illustreres ved dommen i UfR 1971.666. Ved naturfredningsloven af 1969 § 46, stk. 1, blev retsvirkningerne af strandbyggelinjen udvidet således, at der inden for 100 m fra stranden heller ikke måtte foretages ændringer i terrænet. Denne bestemmelse omfattede også molersgravning, som var i gang, da den nye lov trådte i kraft. En erstatningspåstand blev ikke fulgt af domstolene ud fra den betragtning, at her var tale om en generel regulering af ejendomsrettens grænser. Af domsreferatet i Ugeskriftet fremgår imidlertid, at fredningsmyndighederne faktisk havde givet graveren en begrænset dispensation, således at hans gravevirksomhed i alt fald i noget omfang kunne fortsætte også efter den nye lov.

Situation 2. Den anvendelse, som hidtil har været lovlig, kan fortsætte, men kun på skærpede vilkår.

1. Karakteristisk for denne situation er, at lovgivningsmagten ikke ønsker at afskære en vis anvendelse af fast ejendom. Den hidtil lovlige anvendelse forbliver lovlig, men de vilkår, hvorunder den kan udøves, skærpes.

Typiske eksempler er: Ejendommen må fortsat udstykkes, men nu i større grunde; ejendommen må fortsat bebygges, men bebyggelsen skal være solidere, have mere lys, større friarealer, bedre sanitært udstyr o. s. v.; ejendommen må stadig anvendes til en bestemt produktion, men lofthøjden skal være større, lysforholdene bedre, bademulighederne flere o. s. v.

Denne situation er den i praksis mest betydningsfulde. Der er naturligvis ingen helt skarp grænse over for situation nr. 1.

2. For situation nr. 2's vedkommende har der inden for forskellige lovgivningsområder i praksis udviklet sig bestemte principper, der dog ikke tillempes helt konsekvent i alle detaljer.

Inden for *bygningsretten* gælder det princip, at nye skærpede byggeforskrifter ikke bevirker, at bestående forhold i eksisterende bebyggelser bliver ulovlige, betænkning 460/1967 om bygningsskader, s. 14 ff, Københavns byggelov nr. 148 af 29. marts 1939 § 2, stk. 1, byggelovens § 2, stk. 5, *Bendt Andersen* i Fast ejendoms regulering, 3. udgave, s. 251, *Eyvind Sivertsen:* Kommentar til Københavns byggelov, s. 15-16, og *Viggo Vasegaard:* Dansk bygningsret, s. 88 ff. Bestående bygninger kan altså fortsat anvendes til ejerens beboelse, til udlejning som bolig til fabrik, til butik o. s. v., selvom bygningerne ikke opfylder byggeforskrifter, som er givet efter bygningens opførelse. Noget andet gælder kun, hvor der i loven er udtrykkelig hjemmel til at tillempe senere gennemførte byggeforskrifter på ældre bygninger, og sådan hjemmel er relativt sjælden.

Dette princip var gældende også før den reform af byggelovgivningen, som blev gennemført ved Københavns byggelov af 1939 og landsbyggeloven af 1960, således *A. Götzsche:* Bygningsret, 3. udgave, s. 22 ff, og *Vasegaard* l. c., jfr. UfR 1901.155 H og 1927.954 H. I den ældre bygningslovgivning var der hjemmel til at kræve sådanne nye regler opfyldt som reglerne om, at der skulle være tagrender, brolægning på visse steder omkring en bygning, bestemte former for køkkenvaske m. v.

Som eksempler på de nye krav, der kan forlanges opfyldt også i gamle bygninger efter gældende ret, kan nævnes: Det kan ved allerede bebyggede grunde kræves, at terrænet i fornødent omfang hæves op over den højeste påregnede vandrejsningskote i afvandingssystemet, Københavns byggelovs § 24, stk. 2. De krav, som magistraten efter Københavns byggelovs § 26, stk. 2, kan stille til uindhegnede færdselsarealer på privat grund, gælder også for bestående færdselsarealer. Bestående afløb og afløbsinstallationer kan i et vist omfang forlanges bragt i overensstemmelse med de nye afløbsregler, Københavns byggelovs § 48. Og bestemmelsen i § 61 om vedligeholdelse af bygninger gælder også for allerede opførte bygninger. Byggelovgivningen for det øvrige land indeholder lignende regler om afløb og vedligeholdelse. Derudover kan nævnes byggelovens § 43, stk. 3, om bygningsmyndighedernes adgang til at skride ind over for skiltning m. v., der også gælder for ældre bebyggelse, samt byggelovens § 26, stk. 3, om hegn mod vej, der også gælder allerede ud-

stykkede grunde, jfr. *Bendt Andersen* i Fast ejendoms regulering, 3. udgave, s. 251-52.

3. På *sundhedsområdet* gælder det modsatte princip. Nye skærpede regler skal eller kan efter sundhedsmyndighedernes bestemmelse tillempes også på anvendelse af fast ejendom, der hidtil har været lovlig, og som er i gang. Dette er udtrykkelig fastslået af hygiejnekommissionen i betænkning nr. 590/1970, s. 112 og 120. I et forslag til et hygiejnereglement, udarbejdet af kommissionen, hedder det i indledningsbestemmelsen, at reglementet skal finde anvendelse over for alle ved dets ikrafttræden eksisterende forhold eller indretninger, medmindre andet udtrykkelig er fastsat i de enkelte bestemmelser. Og i kommentaren til dette forslag hedder det, at det også hidtil har været erkendt, at sundhedsmæssige regler i modsætning til lovgivning på så mange andre områder principielt også må finde anvendelse på eksisterende forhold eller indretninger. Princippet er i øvrigt udtalt i betænkning 460/1967 om bygningsskader, s. 23 f, samt i retspraksis, særlig klart i UfR 1956.734.

Under denne sag, der drejede sig om en fødevarebutik, fremlagdes en skrivelse fra landbrugsministeriet, hvor det helt generelt udtales, at bestemmelser i nye købekontrolregulativer, der stiller strengere krav end hidtil, også finder anvendelse på allerede godkendte virksomheder, medmindre regulativet udtrykkelig fritager eksisterende virksomheder. Synspunktet blev lagt til grund af domstolene i den konkrete sag, jfr. også VLT 1944.106.

Selvom princippet således er helt fast og klart, tillempes det ikke ganske ubetinget. For det første er det temmelig almindeligt, at nye regler først træder i kraft efter konkret bestemmelse fra sundhedsmyndighederne med det resultat, at der bliver mulighed for at undlade at kræve reglerne tillempet, hvor man ikke skønner dette nødvendigt. For det andet er der ofte fastsat frister for de nye reglers ikrafttræden. Som eksempler kan nævnes, at et tillæg til sundhedsvedtægten for København, der blev gennemført i 1933, og som pålagde indførelse af vandklosetter, hvor afløbsforholdene overhovedet muliggjorde det, først skulle være endeligt gennemført efter 5 års forløb, samt regulativ nr. 72 af 19. februar 1960 om indretning og renholdelse af virksomheder, hvori der foregår tilvirkning af æggeprodukter, i hvis § 9 det er bestemt, at for virksomheder, der er oprettet før regulativets ikrafttræden, kan statskontrollen fastsætte en passende frist for de nye reglers tillempning.

Reglerne om *boligtilsyn*, lovbekendtgørelse nr. 383 af 20. juni 1969, er nærmest beslægtet med sundhedsreglerne. Boligtilsynslovens regler må naturligvis anvendes på eksisterende bebyggelse; ellers ville de jo være i det væsentlige overflødige. Men helt så streng som sundhedslovgivningen er boligtilsynsloven ikke over for eksisterende bebyggelser. Boligtilsynet kan således vel kræve mangler ved en bebyggelse afhjulpet, men kun inden for ret snævre økonomiske rammer, lovens § 11. Hvis forholdene imidlertid er så slette, at manglerne ikke lader sig afhjælpe eller i hvert fald ikke inden for de af loven fastlagte økonomiske rammer, kan boligtilsynet derimod helt forbyde anvendelse til beboelse, se *Bendt Andersen* i Fast ejendoms regulering, 3. udgave, s. 306 ff.

4. Samme princip som på sundhedsområdet, at nye regler anvendes eller kan kræves anvendt på allerede igangværende brug af fast ejendom, gælder for *brandlovgivningen*. Princippet er udtalt i den gamle lov om brandvæsenet i København af 15. maj 1868, § 42, hvori det hedder, at justitsministeriet er berettiget til at foreskrive de forandringer i og tillæg til de brandpolitiet vedrørende forskrifter, hvortil erfaringen måtte vise trang. Princippet er i lov nr. 247 af 10. juni 1960 om brandvæsenet i købstæderne og på landet udtrykt i § 28, hvori det bl. a. bestemmes, at brandmyndighederne for ejendomme, hvor særlig brandfarlige forhold er til stede, eller hvor store værdier er udsat for ødelæggelse, kan bestemme, at der træffes foranstaltninger til formindskelse af brandfaren eller til sikring af forsvarlige sluknings- eller redningsmuligheder i tilfælde af brand, samt i § 40, hvorefter justitsministeriet kan udfærdige sådanne bestemmelser, som findes fornødne til forebyggelse af brandfare og til sikring af forsvarlige sluknings- og redningsmuligheder i tilfælde af brand, se også betænkning 460/67, s. 21-22. I praksis udvises dog en vis, beskeden tilbageholdenhed over for eksisterende brug. Som eksempler kan nævnes, at be-

kendtgørelsen nr. 25 af 25. januar 1949 om brandværnsforanstaltninger i hoteller forsåvidt angår bygningsforanstaltninger sondrer mellem nybygninger og nye virksomheder i ældre bygninger og stiller mindre strenge krav i det sidste tilfælde, idet dog brandmyndigheden kan kræve alle forskrifter iagttaget, såfremt den finder, at en fortsat anvendelse af den gamle bygning til hotel er særlig uforsvarlig i brandmæssig henseende, navnlig under hensyn til udgangsforholdene, samt bekendtgørelse nr. 394 af 20. august 1971 om flaskegas, hvorefter anlæg, der er i brug ved bekendtgørelsens ikrafttræden, og som i henhold til de hidtil gældende bestemmelser er lovlige, kun i tilfælde af ændringer i indretningen eller benyttelsen kan kræves bragt i overensstemmelse med de nye regler.

5. Inden for *arbejderbeskyttelseslovgivningen* gælder ligeledes samme princip som for sundhedsområdet, se betænkning 460/1967, s. 26-27, men det tillempes med ikke uvæsentlige modifikationer. Efter fabriksloven af 1901 § 8, stk. 2, skulle de bestemmelser om arbejdslokalers indretning, som fastsattes i regulativer i henhold til loven, først overholdes senest 10 år efter regulativets udstedelse af allerede igangværende virksomheder. En lignende bestemmelse indeholdtes i fabriksloven af 1913 § 10. Ved loven om almindelig arbejderbeskyttelse nr. 226 af 11. juni 1954 blev der fastsat nye, men også temmelig komplicerede regler om, i hvilket omfang nye regler om arbejdssteders indretning skulle gælde for ældre lokaler. Loven indeholdt i § 13 en lang række bestemmelser om arbejdslokalers indretning, om lofthøjde, luftrum, gulve, vægge, lofter, belysning, vaskeindretninger, garderobe, opholds- og spiserum o. s. v. Disse regler gjaldt i princippet for alle virksomheder, men den nye lovs regler om loftshøjde, luftrum og gulves forhold til jordsmonnet skulle kun opfyldes i det omfang, hvori disse krav kunne være krævet opfyldt efter den hidtil gældende lovgivning. Direktoratet for arbejdstilsynet kunne dog kræve de nye regler overholdt, såfremt der var et særligt faremoment ved sådanne ældre virksomheder. Ved den seneste revision af arbejderbeskyttelsesloven, lov nr. 245 af 13. juni 1968, lovbekendtgørelse nr. 297 af 4. juli 1968, var man i høj grad opmærksom på spørgsmålet om tillempning af arbejderbeskyttelseslovens krav til arbejdslokaler på ældre ejendomme. I motiverne Folketingstidende 1967/68, 2. samling, tillæg A, spalte 1297-98, hedder det, at der i arbejdsrådet har været enighed om, at der ikke i dag består samme problem, forsåvidt angår ældre arbejdslokaler som i 1954, idet en lang række af de større virksomheder nu i kraft af modernisering og udflytning fuldtud er blevet omfattet af 1954-loven. Til gengæld må det erkendes, at størsteparten af de virksomheder, der ikke i den forløbne tid fuldtud er blevet omfattet af 54-loven som følge af modernisering eller udflytning, fortsat vil have næsten uoverstigelige vanskeligheder ved at opfylde alle bestemmelserne om indretning af arbejdslokaler. Det gælder navnlig kravene om loftshøjde, luftrum og gulvdybde samt dagslys. Ved forhandling i arbejdsrådet blev der derfor opnået enighed om, at mens reglerne om arbejdslokalers indretning i fuld udstrækning skal gælde for alle virksomheder i nye eller væsentlig ombyggede lokaler, skal bestemmelserne om loftshøjde, gulvdybde og dagslys for ældre virksomheders vedkommende først opfyldes i tilfælde af væsentlige bygningsmæssige ændringer, i visse tilfælde af ejerskifte samt i tilfælde, hvor der foreligger et særligt faremoment ved virksomheden. En dertil svarende bestemmelse optoges i ovennævnte lov nr. 245 af 13. juni 1968 § 3.

6. Det er en selvfølge, at regler, der tager sigte på i en eller anden forstand at *fredе bestående bebyggelse*, må tillempes på allerede opførte bygninger. Det gælder således bygningsfredningsloven nr. 195 af 8. juni 1966, byplanlovens § 2, stk. 3, om byplaner til bevaring af værdifulde gadebilleder eller gamle bydeles særprægede karakter, byplanlovens § 2, stk. 2, nr. 9, om bevaring af et område i overensstemmelse med dets hidtidige karakter i henseende til bebyggelse og beplantning samt byggelovens § 43, stk. 1 c, hvorefter bygningsmyndigheden kan forlange, at en bestående bebyggelses ydre fremtræden bevares i samme skikkelse, hvori den forefindes, således at ændringer kun må udføres med bygningsmyndighedens godkendelse. Til de to sidstnævnte regler, der ikke kan føre til, at nedrivning af bestående bygninger hindres, er ikke knyttet erstatningsregler. Til de to førstnævnte regler er derimod knyttet mere eller mindre omfat-

tende erstatningsregler, se nærmere Fast ejendoms regulering, 3. udgave, s. 99-100.

Situation 3. En ejer eller bruger har taget skridt til en ændret anvendelse, som efter hidtidige regler ville være lovlig, men som nu bliver forbudt, men han er ikke kommet i gang med den ændrede anvendelse, før den nye retstilstand træder i kraft.

Denne situation kan naturligvis forekomme, hvadenten nye regler helt forbyder den påtænkte anvendelse eller blot stærkt skærper vilkårene for denne. Problemet bliver dog særligt akut, hvis anvendelsen helt afskæres, om ikke af anden grund, så fordi et eventuelt tab derved bliver mere føleligt.

Hvor den lov eller den konkrete beslutning, som hindrer eller vanskeliggør den nye anvendelse, indeholder erstatningshjemmel, opstår kun i sig selv vanskelige, men dog relativt overskuelige detailproblemer. Erstatningen vil nemlig normalt dække tabet ved ikke at have fået noget ud af sine forberedelser. Erstatningshjemmel foreligger overalt, hvor lovgivningen bruger ekspropriationsmæssige indgreb til at hindre den påtænkte anvendelse, f. eks. en fredningskendelse, som forbyder udstykning, udlægning i en byplan til offentlig brug o. m. a. De regler, der findes i gældende ret om erstatning for rådighedsindskrænkninger, indeholder ligeledes hjemmel til erstatning i tilfælde som de her omtalte. Det typiske eksempel er zonelovens § 12, hvorefter ejeren af en ejendom i landzonen, der som følge af rådighedsbegrænsningerne i loven afskæres fra en økonomisk rimelig og forsvarlig udnyttelse af ejendommen, der svarer til den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme, og som han efter de hidtil gældende regler har haft rimelig grund til at påregne, skal have erstatning for det deraf følgende tab. Denne erstatningsregel går videre end til den her omtalte situation. Men den dækker naturligvis i alt fald disse tilfælde. Lignende bestemmelser findes i vejbestyrelseslovens § 37 og 46.

Der findes imidlertid også regler, der tager direkte sigte på den her nævnte situation. Et interessant eksempel findes i midlertidig lov nr. 18 af 23. januar 1917 om forbud mod nedrivning af bygninger. Efter denne lov kunne indenrigsministeriet efter indstilling fra en kommunalbestyrelse bestemme, at nedrivning af bygninger med beboelseslejligheder i pågældende kommune kun måtte finde sted efter særlig tilladelse. Denne for fremtiden gældende regulering var erstatningsfri. Loven indeholdt imidlertid også hjemmel til at standse igangværende nedrivninger. Blev sådan beslutning truffet, var kommunen pligtig til at yde ejeren erstatning for direkte udgifter i anledning af nedrivningen, for udgifter til nødvendig tilbageførelse til beboelig tilstand i sådant omfang, som det skønnedes hensigtsmæssigt, og for indtægtstab som følge af afsavn af vederlag for brugen af ejendommen og for enhver anden direkte udgift, jfr. UfR 1918.468. Et andet eksempel, denne gang på en administrativ ordning, forelå ved strandbyggelinjens indførelse ved naturfredningsloven af 1937. I en anordning nr. 173 af 18. maj 1937, § 4, blev det bestemt, at ejere, der havde erhvervet en strandgrund før lovforslagets forelæggelse for rigsdagen, enten skulle have dispensation eller fredningserstatning, såfremt strandbyggelinjen ville gøre det umuligt for dem at bebygge ejendommen på hensigtsmæssig måde, se *Johan Garde* i Fast ejendoms regulering, 3. udgave, s. 402. En lignende praksis har fredningsmyndighederne — denne gang uden at sådan adfærd var foreskrevet i en anordning — i alt væsentligt fulgt ved ikrafttrædelsen af de nye byggelinjer i naturfredningsloven af 1961. Dette er derimod ikke — i alt fald ikke konsekvent — sket ved ikrafttrædelsen af den nu ophævede § 5 i landsbyggeloven, der gav amtsrådet tilladelse til i visse dele af landet at forbyde udstykninger, se *Bendt Andersen* i Landinspektøren, bind 24, s. 496-97.

Administrativ praksis har imidlertid også på anden måde været tilbøjelig til at tage særlige hensyn i den her nævnte situation. I henhold til byplanlovens § 2, stk. 2, nr. 6 kan der i en byplanvedtægt optages bestemmelser om byggegrundes dybde, bredde og arealindhold. Denne bestemmelse muliggør, at en kommunalbestyrelse i en byplanvedtægt fastlægger en udstykningsplan med den virkning, at grundene skal udstykkes som angivet i byplanvedtægten. Det står imidlertid i administrativ praksis fast, at udstykningsplaner må respektere eksisterende udstykninger, medmindre disse ændres gennem ekspropriation i medfør af by-

planlovens § 12, se *V. Rud Nielsen* i Fast ejendoms regulering, 3. udgave, s. 144, og Ombudsmandens beretning 1967, s. 25. Efter bygningsvedtægterne kan der fastsættes en mindre grundstørrelse, som ikke blot gælder ved udstykning, men som er en betingelse for, at ejendommen kan bebygges. Da fastsættelsen af en mindre grundstørrelse således kan få meget indgribende betydning for allerede udstykkede grunde, har boligministeriet i en cirkulæreskrivelse af 20. marts 1970 bemyndiget kommunalbestyrelserne til i byggeområder til åben og lav boligbebyggelse at meddele dispensation til bebyggelse med fritliggende parcelhuse på grunde, som er mindre end 700 m², såfremt grunden er på mindst 400 m² og er udstykket før 1964, se *Bendt Andersen* i Fast ejendoms regulering, 3. udgave, s. 277.

Med venlig hilsen

Bent Christensen.

Hr. højesteretssagfører Ib Thyregod
Nytorv 3,
1450 København K.

Bilag 4.

GRUNDEJERNES LANDSFORBUND

Den 11. november 1971

Grundejernes Landsforbund tillader sig herved at rette henvendelse til det ærede udvalg i anledning af de af boligministeren den 3. november fremsatte forslag til ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om ændring af lov om ejerlejligheder.

Boligministeren oplyste ved forelæggelsen, at 25 pct.s forhøjelserne ved genudlejning har hæmmet bevægeligheden på boligmarkedet. Dette er urigtigt. Det er vor erfaring, der bekræftes af undersøgelser, foretaget i en række større ejendomsadministrationer, at der har været flere flytninger efter, end før der blev givet adgang til forhøjelse.

Det materiale, vi foreløbig har tilvejebragt, viser, at der i 1970 var 584 flytninger. Indtil 8. november 1971 var der 934 flytninger. For hele året ville en forholdsmæssig forhøjelse af tallet vise ca. 1100 flytninger. Selv om tallene er noget påvirkede af en forøgelse af antallet af administrerede lejligheder og af andre specielle forhold, er tendensen meget tydelig. Bevægeligheden efter gennemførelsen af 25 pct. forhøjelsen er langt større.

Det har vist sig, at mange lejere er interesserede i at flytte til større lejligheder, selv om de får at vide, at lejen vil blive forhøjet til vurderingslejen med tillæg af 25 pct. eller i mange tilfælde med ca. 50 pct. Det er formentlig både fordi de sammenligner med lejen i nybyggeriet, og fordi udgangslejen er så lav, at den selv efter forhøjelsen anses for rimelig. Når lønningerne alene fra 1970 til 1971 er steget med ca. 14 pct., er denne reaktion forståelig, da lejen for ældre boliger er låst fast til niveauet fra 1963-66 uden pristalsregulering, bortset fra de 25 pct.s forhøhøjelser, der nu foreslås ophævet.

Vi må slå fast, at 25 pct.s forhøjelserne ikke har betydet en nedgang i antallet af flytninger, og at lejerne kun i meget få tilfælde reagerer imod dem. Lovforslagets omtale i pressen har til dato ikke medført et fald i antallet af flytninger, selv om lejerne er klare over, at forhøjelserne måske bortfalder fra nytår.

Forhøjelserne blev gennemført, efter at adskillige sagkyndige havde peget på, at en huslejeudligning var nødvendig. De blev af hensyn til aftalerne ved boligforliget begrænset til folk, der frivilligt flyttede. Baggrunden for, at den tidligere regering gik ind for på denne måde at påbegynde en huslejeudligning, var, at afstanden mellem lejen i ældre og nyere byggeri siden boligforliget var blevet større i stedet for mindre, og at vismændene havde slået fast, at boligsubsidierne var stærkt medvirkende til landets dårlige betalingsbalance.

Når afstanden mellem gammelt og nyt øgedes i stedet for at mindskes, var det blandt andet, fordi forudsætningerne for huslejevurderingen i 1966 var stillet galt op. Ved boligforliget var der enighed om at tilstræbe en lejeudligning og en afvikling af restriktionerne. Loven blev imidlertid udformet på en måde, så det på forhånd var umuligt at nå dette mål. Udgangspunktet blev sat til at være udlejningsprisen for byggeri i tiden 1963-66 under forudsætning af et renteniveau på 6,5 pct. Desuden skulle der tages hensyn til, hvordan et øget udbud af grunde og øget konkurrence indenfor byggeriet ville påvirke prisen frem til 1974.

Landsforbundet gjorde opmærksom på, at de sidste kriterier ikke lod sig anvende. Det måtte blive rent gætteri, det kunne altså alene være lejeniveauet, der lagdes til grund. Dette synspunkt er nu accepteret i tre instanser med hensyn til vurderingen i Århus.

I København forelå den særlige situation, at boligministeriet uden støtte i lovteksten foreskrev et ganske bestemt vurderingsniveau, nemlig 70-75 kr. pr. m². Dette tal nævnes også i forarbejderne til loven, uden at det har været landsforbundet muligt at få oplyst, hvor det stammer fra. Når højesteret

nu har fastslået, at det tilsvarende tal for Århus er 70 kr. pr. m², må man have lov til at gå ud fra, at tallet for København er forkert. I Århus har vurderingsmyndighederne skønnet, at øget udbud af grunde og øget konkurrence ikke kunne føre til fald i udlejningsprisen. Dette skøn kan næppe anfægtes, fordi der i byområderne ikke er mulighed for at skaffe flere grunde frem, og fordi byggepriserne med den store vægt, arbejdslønnen har deri, ikke kan tænkes at ville falde. Derfor er det i hvert fald mere realistisk at regne med status quo end et fald, som man må have gjort i København. Fastlæggelsen af udgangsniveauet er, som loven er udformet, et regnestykke, som det også blev udført i Århus på basis af aktuelle udlejningspriser.

I København er det i realiteten boligministeriet, der har foreskrevet niveauet på et for lavt grundlag, idet ministeriet ved lovens behandling har forsynet folketinget med en beregning, der alene er udført på grundlag af oplysninger om det sociale byggeri. Ved cirkulærets udformning har ministeriet lagt sit eget — utilstrækkelige — materiale til grund. Resultatet er som nævnt ikke udeblevet. Lejeforskellene er større end nogen sinde.

På baggrund af, at ejerne af de private udlejningsejendomme efter vismændenes oplysninger yder lejerne 1½ milliard kroner årlig i tilskud, og af, at det for lave lejeniveau, vurderingen resulterede i, nu anses for dokumenteret, forekommer lovforslaget helt uforståeligt.

En lejeforhøjelse i den ældre boligmasse er nødvendig, ikke alene ud fra hensynet til betalingsbalancen, men også af beskæftigelsesmæssige grunde. Udgifterne til vedligeholdelse er steget så stærkt, at de arbejder, det er økonomisk muligt at gennemføre, begrænses til det strengt nødvendige. Lejen er fastlåset til et niveau, der reelt ligger under niveauet for 1963 og forudsættes at yde dækning for udgiftsstigningen helt frem til 1974. Dette er en umulighed og en hån både mod ejerne af disse ejendomme og deres lejere, der lider under den dårlige vedligeholdelse, som lejelovgivningen er skyld i.

En forhøjelse ved ledighed på 25 pct. svarer til en årlig forhøjelse på 2-3 pct., hvis fraflytningsprocenten sættes til 10 eller lidt mere end hidtil. Dette er selvsagt helt utilstrækkeligt til at dække udgiftsstigningerne. Ved forhandlingerne med lejerrepræsentanter i København i en fælles studiekreds var man enige om at foretrække en mindre generel procentvis forhøjelse for 25 pct.s forhøjelserne. Såvidt vides var der lige ved at blive forlig efter disse retningslinier i folketinget.

Set over en længere årrække har stigningen i vedligeholdelsesudgiften væltet alle beregninger. I 1939 anvendtes gennemsnitligt 12-15 pct. af lejen til vedligeholdelse. Det svarede for en ældre ejendom til ca. 1 kr. til 1,25 pr. m² eller kun lidt mindre end timelønnen for en faglært bygningsarbejder. Denne timeløn er i dag ca. 15-20 gange så stor som i 1939, medens lejen kun er steget ca. 2½-3 gange, hvoraf tilmed op mod halvdelen er ejendomsskatter. Misforholdet skyldes, at timelønnen includerer en reallønstigning, hvad lejestigningen ikke gør, tværtimod. Misforholdet har ført til, at håndværkerudgifterne til reparation vil sluge hele lejestigningen, hvis der blev vedligeholdt, som tilfældet burde være. Hvis man desuden skulle hale ind på de forsømmelser, krigsårene efterlod, skulle der væsentligt større beløb til.

Med hensyn til forslaget om begrænsning af adgangen til at tage solgte ejerlejligheder i brug skal bemærkes, at det i meget betænkelig grad nærmer sig en beslaglæggelse, der i henhold til grundloven måtte kræve fuld erstatning. Den af boligministeriet givne begrundelse, at lov om ejerlejligheder har haft den utilsigtede virkning at begrænse udbudet af gode, billige lejligheder til udlejning, kan i høj grad diskuteres.

Alle implicerede parter har været fuldstændigt klare over, at antallet af lejligheder til udlejning ville gå ned. At sige, at denne virkning har været utilsigtet, er måske sprogligt set korrekt, for så vidt som nedgangen ikke har været et mål i sig selv, men udtalelsen er i høj grad vildledende.

Gennemførelsen af ejerlejlighedsinstitutionen var et led i boligforliget og det mest væsentlige skridt imod det friere boligmarked, som hele forliget sigtede imod. At et sådant friere boligmarked kun på dette relativt begrænsede område er blevet en realitet, må dybt beklages, da alle sagkyndige er

enige om, at det er den eneste vej ud af den kaotiske situation, der i dag kendetegner det danske boligmarked.

Fællesforeningen af Ejerlejlighedsforeninger i Danmark, der en af afdeling af Grundejernes Landsforbund, har en række særskilte bemærkninger til forslaget.

Med hensyn til forslaget om ændring af lov om ejerlejligheder beklager forbundet, at regeringen har anset det for opportunt at indføre et forbud mod opdeling af ejerlejligheder også i de områder, hvor reguleringen er ophævet, med den begrundelse, at boligsituationen ikke længere kan begrunde deres opretholdelse.

Vi tillader os at anmode om foretræde for udvalget.

Med venlig hilsen

E. Udsen.

/ Aage Thomsen.

Folketingets boligudvalg

Bilag 5.

GRUNDEJERNES LANDSFORBUND

Den 30. november 1971

Efter udvalgets anmodning under mødet den 25. november skal vi tillade os at give nogle nærmere oplysninger over flytninger henholdsvis før og efter gennemførelsen af 25 pct. forhøjelserne.

Tallene i nedenstående opstilling stammer dels fra Kjøbenhavns Grundejerforenings administrationsafdeling, dels fra private administratorer i København, hvis navne er landsforbundet bekendt og kan oplyses, hvis det ønskes:

	Samlet antal lejemål	Genudl. i 1970	Genudl. i 1971	til
K.G.				
	7054 (5400 i 70)	419	678	8/11-71
Adm. A				
	ca. 1100	62	111	31/10-71
Adm. B				
	ca. 3000	155	226	10/11-71
Adm. C				
	ca. 463	42	105	15/11-71
Adm. D				
	ca. 150	10	10	8/11-71
		688	1130	

Selv om tallene er overraskende store i 1971, bekræfter de kun de svar, landsforbundet har fået ved en almindelig forespørgsel til et betydeligt større antal udlejere. Da overensstemmelsen i svarene og i de hertil opgivne tal er så stor, har vi ment, at oplysningerne vedrørende flytninger indenfor ca. 12.000 lejemål var tilstrækkeligt grundlag for en påstand om, at det er uden baggrund at hævde, at 25 pct. forhøjelserne har hæmmet bevægeligheden på boligmarkedet.

Der ville snarere være grundlag for at hævde det modsatte.

Landsforbundet har søgt gennem Grundejernes Investeringsfond af praktiske grunde at supplere disse oplysninger, men tallene fra fonden stemmer ikke med de ovenfor givne tal. Formentlig fordi indberetningerne fra mange ejere samles sammen for et år ad gangen. Desværre findes der ikke tal fra fonden for flytningerne i 1970, så sammenligningsgrundlag mangler.

Det eneste sted, man måske kan skaffe en udtømmende statistik over flytninger i 1970 og 1971 er i boligudvalgene.

Landsforbundet er gerne til disposition med yderligere undersøgelser, hvis udvalget finder, at den entydige stikprøveundersøgelse er utilstrækkelig.

Med venlig hilsen

E. Udsen.

/ Aage Thomsen.

Folketingets boligudvalg

Bilag 6.

GRUNDEJERNES LANDSFORBUND

Den 1. december 1971

Som omtalt af landsforbundets repræsentanter ved mødet i udvalget den 25. november finder forbundet det uforsvarligt at ophæve 25 pct.-forhøjelserne ved genudlejning, både af hensyn til beskæftigelsen og til vedligeholdelsen af vore gode, ældre ejendomme. Det fremadskridende forfald, der præger mange ejendomme, skyldes i overvejende grad lejelovgivningens åbenbare mangler.

De ældre ejendommes økonomi er forringet katastrofalt siden boligforliget. Lejevurderingen førte til, at de gode ejendomme fra trediverne, der er på højde med nybyggeriet, er vurderet til 50-60 kr. pr. m². Udlejningsniveauet for private ejendomme var i 1960 lidt under 70 kr. pr. m². Vurderingen lå altså på et niveau, der svarede til det, der var gældende i 1957-58. Dette niveau er låset fast til 1974 uden pristalsregulering. For de ældre og ældste ejendomme er forholdet endnu mere grelt. Deres økonomi er totalt slået itu ved forliget. Vi vedlægger regnskaber for 1971 for seks sådanne ejendomme, der administreres af Kjøbenhavns Grundejerforening.

Regnskabsresultaterne er de rent faktiske driftsresultater bortset fra posten vedligeholdelse, hvor der er regnet med de lovpligtige afsætninger. Der er som hovedregel navnlig til udvendig vedligeholdelse anvendt mere end afsat.

Det beløb, der efter opstillingerne er til rådighed til afdrag og forrentning, skal reduceres med afdragene og formueskatten, før der bliver noget til overs til ejeren. Nettooverskudet beskattes med et beløb, der afhænger af ejerens trækprocent.

Det fremgår af regnskaberne, at ejendommenes økonomi ikke tåler, at 25 pct. forhøjelserne afskaffes. Økonomien er i forvejen på bristepunktet, og de stadigt øgede krav til vedligeholdelse kan med de stærkt stigende reparationspriser ikke vedblivende klares samtidig med, at en del af lejen skal bindes i Grundejernes Investeringsfond.

Landsforbundet ville sætte pris på, om udvalgets medlemmer kunne afse tid til en rundtur til nogle typiske københavnske ejendomme for at sammenholde deres vedligeholdelsestilstand med ejendomsregnskaberne, ejendomsværdierne og ejendomsskatterne. Forbundet ville i så fald indbyde repræsentanter for Københavns Huslejerforeninger og Lejernes Landsorganisation ud fra den betragtning, at lejerne som ofte udtalt af deres repræsentanter ikke kan være interesserede i for enhver pris at holde lejen nede, når resultatet er, at deres boligforhold bliver langt ringere, end de ville have været, hvis parterne kunne tale sig til rette om de forhøjelser, der er nødvendige for at hæve standarden af de ældre boliger.

Såfremt boligudvalgets flertal fastholder ønsket om for fremtiden at ophæve 25 pct. forhøjelserne ved genudlejning, skal vi tillade os at pege på, at en årlig procentvis forhøjelse på ca. 3,5 pct. vil give ejerne samme mulighed for at vedligeholde ejendommene. Landsforbundet vil antagelig kunne acceptere, at en forhøjelse af denne størrelsesorden klausuleres til ejendommenes udvendige vedligeholdelse. Forhøjelserne kan eventuelt gøres betingede af, at ejerne giver afkald på allerede gennemførte 25 pct. forhøjelser, så det bliver valgfrit for ejeren, om han vil beholde de allerede godkendte 25 pct. forhøjelser eller foretrækker den mindre generelle forhøjelse, så lejeniveauet i ejendommene påny bliver mere ensartet. De allerede indgåede beløb bør ikke tilbagebetales, da det vil føre til en del administrativt besvær med regulering af investeringsfondsindskud.

Kan generelle forhøjelser ikke gennemføres, tillader vi os at pege på, at Grundejernes Investeringsfond i henhold til gældende bestemmelser for fondens virksomhed har betydelige midler til rådighed for lån til modernisering, antagelig ca. 100 mill. kroner, idet man hidtil har anvendt flere midler, end loven kræver, til opkøb af obligatio-

ner. De midler, der kan udlånes til modernisering, må efter loven ikke anvendes til udlån til genopretning af ejendommene til trods for, at der er et meget stort opsparet behov for sådanne lån.

Genopretningen kan, som det fremgår af de vedlagte regnskaber, ikke finansieres af ejendommenes drift. Selv om det ville være muligt at låne til formålet i de sædvanlige kreditinstitutioner, ville renter og afdrag ikke kunne betales af driftsudgifterne.

Det forekommer os derfor nærliggende at åbne adgang for fonden til at udlåne en del af de midler, der fremtidig indkommer, ca. 45 mill. kroner i 4. kvartal 1971 og 1. kvartal 1972. Af disse beløb må ca. 25 mill. ialt beregnes til modernisering og sanering. Udlånet kunne ske til 6,5 pct., hvorved arbejderne billiggøres, men forrentning og eventuelle afdrag gør det nødvendigt, at udlejeren får adgang til en lejeforhøjelse i forhold til investeringen. Det ville heller ikke være urimeligt, da genopretningen i høj grad er i lejernes interesse og ellers ikke vil kunne gennemføres. Der var enighed om disse spørgsmål i en studiekreds med deltagelse af 25 repræsentanter fra Københavns Huslejerforeninger og 25 fra Kjøbenhavns Grundejerforening i vinteren 1969-70, og både i Sverige og Norge er der regler, der gør det muligt at få lejeforhøjelse for større vedligeholdelser.

Genpart af dette brev er tilsendt boligminister Helge Nielsen, der har erklæret sig interesseret i forslaget af beskæftigelsesmæssige grunde, samt til Lejernes Landsorganisation.

Forbundet er indforstået med at inddrage disse tanker i forhandlingerne med Lejernes Landsorganisation, der begynder fredag den 3. december.

Med venlig hilsen

E. Udsen.

/ Aage Thomsen,
direktør.

Folketingets boligudvalg

Bilag 7.

ADVOKATRÅDET

Den 6. januar 1972

Vedrørende ændring af lov om ejerlejligheder og ophævelse af 25 pct. genudlejningsforhøjelse, lovforslag nr. 15-18 fremsat den 3. november 1971 af boligministeren.

Ad I. Ejerlejligheder.

Da de fremsatte lovforslag vil have en række betydelige konsekvenser for de i ejerlejligheder opdelte ejendomme, skal Advokatrådet, der ikke ønsker at tage stilling for eller imod ejerlejlighedssystemets anvendelse i ældre ejendomme, herved tillade sig at henlede opmærksomheden på, at i tilfælde, hvor ældre ejendomme allerede er opdelt i ejerlejligheder, vil en ændring af lovgrundlaget herfor have en række konsekvenser, hvoraf skal nævnes:

1. Opdeling af ejendomme i ejerlejligheder forudsætter et betydeligt forudgående arbejde og dermed forbundne omkostninger, idet en opdeling nødvendiggør medvirken af landinspektør, advokat og ofte tillige arkitekt og ejendomsmægler samt revisor. Omkostningerne til disse arbejder påregnes dækket efterhånden som lejlighederne i ejendommen sælges. Der vil derfor kunne opstå betydelige tab for ejendommenes ejere, såfremt et salg ikke kan gennemføres.

2. Købere af ejerlejligheder i ældre ejendomme vil ved erhvervelsen have kunnet påregne, at de tillige med andre købere inden for et overskueligt tidsrum ville kunne opnå majoriteten i ejerlejlighedsforeningen og dermed selv blive bestemmende i ejendommen på samme måde som det f. eks. er tilfældet i andelsboligforeninger o. l., der også i stort omfang er indrettet i ældre ejendomme. Disse muligheder for at opnå majoritet vil, såfremt det forelagte lovforslag gennemføres, i hvert fald blive udskudt en årrække.

3. En overgangstilstand, hvorunder visse lejligheder er solgt og andre ikke, vil betyde, at der i ejendommen bor familier, hvis juridiske grundlag for at bruge lejligheden er forskelligt med deraf følgende muligheder for uligheder, konflikter etc. Denne overgangstilstand vil blive forlænget, såfremt lovforslaget gennemføres.

4. I forbindelse med en ejendoms opdeling i ejerlejligheder og samtidigt eller efterfølgende salg vil der i reglen være truffet ordning med pantekreditorerne i ejendommene, og disse aftaler vil ligeledes nu kunne føre til en række vanskeligheder også af administrativ karakter, ikke blot for sælger og køber, men også for pantekreditorerne, herunder kreditinstitutioner m. fl.

5. Af ovenstående vil det fremgå, at der ofte har været investeret meget betydelige værdier i forbindelse med en ejendoms omdannelse til ejerlejlighedsejendom, og det er Advokatrådets opfattelse, at de foreslåede regler vil gøre den berettigede forventning om en rimelig fremtidig salgsrytme illusorisk.

Erhververe af ejendomme, som har købt denne til en pris, der er fastsat i tillid hertil, vil lide et betydeligt retstab, men også nuværende besiddere og disses successorer f. eks. i et dødsbo vil sidde inde med en „amputeret" ejendom f. eks. bestående af 43 ud af 50 lejligheder, som vil være meget vanskelige at sælge og meget vanskelige at belåne.

Er et salg nødvendigt, vil der derfor opstå meget store økonomiske tab.

Ad II. Ophævelse af 25 pct. genudlejningsforhøjelse.

Der foreligger næppe i hidtidige lovgivninger eksempler på en ophævelse af en lovmæssig lejeforhøjelsesadgang — selvom denne kun er latent — og der kan her meget nemt opstå den situation, at en erhverver af en ejendom har givet en merpris for ejendommen i tillid til en lovhjemlet forventet lejeforhøjelsesrytme som følge af genudlej-

ning. Ophæves denne lovgivning, vil dette medføre betydelige økonomiske tab såvel for sådanne erhververe som for de nuværende ejere af udlejningsejendomme.

Skulle lejeforhøjelsesadgangen ved et eventuelt regeringsskifte pånу blive indført, vil det let ses, hvilke kaotiske konsekvenser der vil følge heraf, og hvilken retsusikkerhed med hensyn til økonomiske dispositioner, der foretages i tillid til en bestående lovgivning, dette vil medføre.

Hidtidig praksis ved lovgivningsreformer har været — som det også er påpeget i et af professor, dr. jur. Bent Christensen afgivet responsum af 18. november 1971, der er forelagt udvalget, at man så vidt muligt har undgået at gribe forstyrrende ind i etablerede positioner og lovlige forventninger. Dette princip synes fraveget ved de nu fremsatte lovforslag.

I betragtning af de anførte og andre konsekvenser, der vil være en følge af lovforslagenes gennemførelse, skal Advokatrådet herved tillade sig at henstille, at lovforslagene enten ikke gennemføres eller i hvert fald begrænses, således at de påpegede vanskeligheder så vidt muligt undgås.

Børge Kock.
Rådets formand.

/ Poul Østergaard,
Generalsekretær.

Folketingets boligudvalg

Bilag 8.

SVEN RYE PETERSEN
CIVILINGENIØR

Den 6. december 1971

Vedrørende Ejerlejlighedsinstituttet og boligbyggeriet.

Som medlem af Byggesocietetet havde jeg på dets møde den 18. f. m., hvortil boligministeren var indbudt, lejlighed til overfor ministeren at pege på samspillet mellem ejerlejlighedsinstituttet og byggebranchens likviditets- og kapitalforhold.

Dette samspil finder jeg ikke hidtil har været tilstrækkeligt fremhævet i den debat, der har fundet sted omkring de nye lovforslag om ejerlejlighederne: lovforslag nr. 15 og 16 af 3. november 1971. (Folketinget 1971-72, blad 19 og 20).

Derfor skal jeg herved tillade mig også at tilstille det ærede udvalg mine anbringender om dette aspekt med det ønske, at de må indgå i de samlede overvejelser i udvalget.

Boligministeren påberåber sig en krisesituation på boligområdet som baggrund for fremsættelsen af de anførte lovforslag.

Man kan da spørge om, hvilke i byggesektoren der er ramt af krise, og om disse lovforslag er de bedst egnede til at imødegå en sådan påstået krise.

Fra byggefagenes side ses ingen krise at være skabt af ejerlejlighederne, og en begrænsning på dette område ses ikke at kunne løse nogen krisesituation på længere sigt, hvor den så end måtte være.

Med den endnu foreliggende store forskel i lejeniveauerne vil der til stadighed være et forstærket pres på at få de billigst mulige boliger, et pres fra en langt større befolkningsgruppe end økonomisk dårligst stillede; det er et naturligt markedsfænomen, der ikke i sig selv kan betegnes som kritisk.

For byggeproduktionen at se ligger det kritiske på boligområdet i følgende fakta:

at vi så længe efter anden verdenskrig endnu ikke er nået længere med normaliseringen på lejeområdet,

at der ikke er tilstrækkelig opsparing til boligformål,

at der savnes en større effektiv arbejdsindsats i byggeprocessen, og at tilrettelægning og projektering er for dyr og for svag,

at boligtagerne er afvænnet med at betale den faktiske kostpris for boligen.

Dernæst tilstunder der sig en likviditetskrise i store dele af byggesektoren, idet det ustøttede byggeri med stigende anlægsudgifter stadig får vanskeligere ved at skaffe sig fornøden dækning over lånemarkedet, hvorved der stilles større og større krav til egenfinansieringen i alle byggefagenes led. Det er allerede gennem årene ganske store investeringer, byggeerhvervet selv har præsteret i byggeriet, og dets ledige ressourcer er ved at blive udtømt.

Ejerlejlighedsinstituttets indførelse i 1966 betød en lettelse i det sidst anførte forhold.

Der blev ved denne lov skabt et nyt investeringsobjekt for brugerne af byggefagenes produkter, boliger og lokaler. Ved at kalde på interessen for at eje sin egen bolig blev der ført opsparingsmidler fra en udvidet del af befolkningen til ejendomsområdet, og disse midler gik i betydeligt omfang til byggebranchen.

I denne lovs nu 5-årige virkeperiode har der ikke alene været tale om salg af lejligheder i nyopførte ejendomme, men også i tidligere færdiggjorte ejendomme, hvori byggefolk havde bundet kapital, en kapital, der, efterhånden som salg fandt sted, blev frigjort og kunne genanvendes som driftskapital i nye byggeaktiviteter.

Det har udviklet sig til et næsten nødvendigt onde i det private byggeri at måtte binde en stigende kapitalandel i tidligere opførte ejendomme. Forrentningen — om der overhovedet var en sådan i ejendommens første leveår — forringedes i hvert fald, når vedligeholdelsesarbejderne begyndte at melde sig og priserne herpå og

driftsudgifterne iøvrigt steg mere og mere, uden at der kunne skaffes kompensation i indtægterne på grund af huslejestoppet.

Salg af ejerlejligheder løser naturligvis ikke nybyggeriets finansiering i sin helhed, men det forkorter byggebranchens kapitalbinding i færdiggjorte emner; kapitalen vender hurtigere tilbage til erhvervets egentlige næring, bygge- og håndværksvirksomhed. Men ejerlejlighedssalg betyder også, at ejendomme, så snart de er opdelt, vil undergå en vedligeholdelsesforbedring, hvis niveau også vil blive bibeholdt efter salg, alt til gode for bevarelsen af den betydelige realværdi, der også ligger i de ældre ejendomme, til gode for brugerne af disse og til gode for den store del af håndværket, der væsentlig ernærer sig ved vedligeholdelsesarbejde i en jævn og sæsonudlignende rytme.

Det må i denne forbindelse bemærkes, at den eventuelle bortskæring af de 25 pct.s tillæg på lejen ved genudlejning vil medvirke til formindskelse af vedligeholdelsesarbejde og dermed beskæftigelse hermed.

At der skal ydes støtte til de virkelig socialt dårligt stillede, er der ingen mere i dette land der vil bestride eller unddrage sig at medvirke til. Men der må advares imod, at disse hensyn fører til uproportionerede forholdsregler, der i det her foreliggende tilfælde griber ind i byggefunktionens kapitalmekanisme ved forvridning af markedsforhold og kostprisdækning, og som kan give et langt alvorligere tilbageslag end den nu påståede krise.

Gennemføres de omhandlede lovforslag om ejerlejlighederne med deres restriktive karakter i panikagtig hast, vil det set fra byggebranchens side være et tilbageskridt i enhver saglig henseende både på kort og lang sigt. De ovenfor anførte positive forhold om ejerlejlighedernes virkning for byggeerhvervet vil falde bort for et stort områdes vedkommende, derved vil også beskæftigelsen blive berørt. Men derudover indskrænkes det emne-område, der skal til behandling ved den midlertidige reguleringslovs udløb, når nogle områder udtages forud. Mulighederne for et eventuelt nyt boligforlig indskrænkes, det er ønskeligt, at et boligforlig er bredt både i politisk forstand og i sagområder.

Byggebranchen har behov for klare langtløbende lovbestemmelser, hvorudfra der kan lægges tilrette. De brede forlig yder erhvervet større tryghed i dispositionerne, selv om ikke alle bestemmelser er erhvervspositive. Boligforliget af 1966-67 gav en sådan tillid, da landets største parti indgik som forligspartner.

De nu forelagte lovforslag om ejerlejlighederne er — omend delvis midlertidige — et brud med den lagte linie i 1966-67. Tilliden til lovgivningsmagten svækkes, når lovene savner den saglige begrundelse, der er forudsætning for, at ramte grupper affinder sig med indgreb.

Det forekommer særligt graverende, at den foreslåede ændring af § 67 a i lovforslag nr. 16 medfører et i realiteten tilbagevirkende indgreb i dispositionsretten for de bygge- og ejendomsfolk, der har foretaget bekostning i opdeling af en ejendom, måske også i dens forbedring af vedligeholdelsen af hensyn til kommende salg, og eventuelt også har indkalkuleret kommende lejlighedssalg i deres andre dispositioner. De må nu pludselig se deres købermarked indskrænket med ca. en trediedel, hvis boliganvisningsreglerne bliver kriteriet for godkendelse af købernes overtagelse af den købte lejlighed. En sådan vitterlig pludselig rådighedsindskrænkning kan ikke undgå at svække respekten for lovgivmingsmagten og muligheden for det så efterspurgte saglige samarbejde mellem de implicerede interessegrupper.

Konklusionen af det her og overfor boligministeren mundtligt fremførte er faktisk, at de omhandlede lovforslag burde tages af bordet.

Men jeg må imidlertid i hvert fald holde for, at virkningerne af disse lovforslag på byggeområdet bør gøres til genstand for en langt mere indgående analyse, end tilfældet har været indtil nu, og om der kan findes andre udveje for at tilgodese det tilsigtede. Det forekommer mig rimeligt — og vel også politisk muligt — at lovgivning på ejerlejlighedsområdet udskydes til de bebudede forhandlinger på hele boligområdet hen mod udløbet af den midlertidige reguleringslov (nr. 24 af 14-2-1967).

Skulle udvalget alligevel beslutte sig til at indstille en overgangslovgivning på ejerlejlighedsområdet, skal jeg tillade mig at foreslå, at gyldighedsperioden ikke overskrider den midlertidige reguleringslovs, at de fuld-

moderniserede bygninger indgår i den gruppe, der må opdeles, og at der gives boligministeren dispensationsbeføjelser efter indstilling fra en kommunalbestyrelse, f.eks til opdeling af særlige ejendomme omend de ikke er fredede. Idet jeg nu forventer, at det påtænkes, at boliganvisningsreglerne, der foreslås som kriteriet for, om en erhverver må overtage sin købte bolig, skal jeg foreslå, at der lægges vægt på bestemmelserne i lov nr. 24 af 14-2-1967 § 46, stk. 3, og § 47.

Må jeg sluttelig fremsætte den tanke, at man i stedet for det fremlagte forslag bestemmer, at man i de samme byer, hvor der er nedsat moderniseringsnævn, nedsætter *ejerlejlighedsnævn*, hvortil førstegangs ejerlejlighedssælgere tilpligtes at indsende kopier af slutsedler og skøder. Man får derved indsamlet et relevant materiale til brug for eventuelt senere velbegrundede lovændringer, samtidig gives der disse nævn beføjelser til at gribe ind overfor urimelige overdragelsespriser. Man kunne ad sådan vej følge forholdene, samtidig med at man kunne standse urimeligheder og misbrug på ejerlejlighedsområdet.

Den etablerede byggebranche er kun interesseret i at misbrug forhindres, da det kun er til skade for de forannævnte funktioner for erhvervet. Det må antages, at branchen vil kunne gå ind for sådanne ejerlejlighedsnævn fremfor direkte restriktiv lovgivning.

Idet jeg på forhånd takker for udvalgets opmærksomhed, har jeg efter omstændighederne tilladt mig at tilsende kopi af denne min henvendelse til boligministeren, Byggesocietetet, Håndværksrådet og grundejerorganisationen.

Ærbødigst

Sven Rye Petersen

Til folketingets boligudvalg

Bilag 9.

ASGER G. BERNING
Advokat

Under Folketingets behandling i 1966 af lovforslaget om rentesikring protesterede jeg ved skrivelse af 24. januar 1966 forgæves mod, at dette forslag blev ført ud i livet, uden at der blev givet tilsvarende rentesikring til det statsstøttede private boligbyggeri.

Jeg protesterede dengang mod, at man ved et boligforlig, der havde til formål at søge at skabe ens huslejeniveauer for lejligheder af ens kvalitet, indledte en normalisering af hele boligproblemet med at vedtage en lov, der skabte forskellig husleje for ens lejligheder, opført på samme tidspunkt, på samme sted, og med samme statskontrol.

Der er nu forløbet mere end 4 år, siden loven om rentesikring trådte i kraft, og jeg finder det naturligt at gøre opmærksom på, hvorledes situationen har udviklet sig og fremover kan forventes at udvikle sig vedrørende statsstøttet privat boligbyggeri set i relation til socialt boligbyggeri.

Indledningsvis vil jeg gerne bemærke, at jeg har det boligpolitiske ønske, at der skal svares samme husleje for samme bolig til samme familie med samme indtægt.

Ingen vil formentlig kunne kritisere denne målsætning.

Jeg ser ikke rettere, end at Folketinget ikke i tilstrækkelig grad har haft denne målsætning for øje, da man vedtog reglerne om, at rentesikring kun skulle være gældende for det sociale boligbyggeri.

Baggrunden for en forskelsbehandling synes i hvert tilfælde vanskelig at øjne.

Socialt Boligbyggeri er i virkeligheden stat og kommune, der bygger med sociale boligforetagender som byggende organer, og stats og kommunes indsats som bygherrer indskrænker sig til en garanti med en deraf følgende risiko.

Statsstøttet privat boligbyggeri opføres af private bygherrer, der mod opnåelse af en væsentlig mindre stats- og kommunegaranti og med kontante investeringer bærer den yderste risiko for udlejningen.

Den i omfang mindre stats- og kommunegaranti gives på betingelse af, at den private bygherre lader projekt, anskaffelsesudgifter og driftsudgifter kontrollere af de garanterende myndigheder på samme måde som det sociale byggeri, fraskriver sig enhver form for konjunkturgevinst og kun oppebærer en sædvanlig rente af den investerede kapital.

Der ses ikke at være en sådan forskel i de to finansieringsformer, at det begrunder særlige subsidier til det sociale boligbyggeri i modsætning til det statsstøttede private boligbyggeri.

En forskelsbehandling kan kun begrundes, såfremt der er tale om byggeri for forskellige befolkningsgrupper.

Dette er imidlertid ikke tilfældet, og jeg skal tillade mig at henvise til vedlagte fortegnelse, hvor jeg redegør for en undersøgelse, jeg har foretaget vedrørende, hvem der er lejere i tre ens boligbyggerier opført i Espergærde og Helsingør med LARSEN & NIELSEN CONSTRUCTOR A/S L&N-bo type og fuldført i 1966/67.

Bebyggelserne indeholder en jævn fordeling af følgende lejlighedstyper:

2 værelser og 2 kamre
2 værelser og 1 kammer
2 værelser
1 værelse med alkove

med hovedvægten lagt på de egentlige familieboliger.

Bebyggelserne består af:

I. Parkbebyggelsen HOVPARKEN opført af det sociale BOLIGSELSKABET

TEGLVÆRKSGÅRDEN, hvilken bebyggelse består af 210 lejligheder, der var fuldt færdigbygget den 15. april 1966.
Opførelsessted: Espergærde.

II. det statsstøttede private boligbyggeri RUGPARKEN bestående af 159 lejligheder med afsluttende indflytningsdag den 1. september 1966.
Opførelsessted: Espergærde.

III. det statsstøttede private boligbyggeri SNERLEHØJ bestående af 216 lejligheder med afsluttende indflytningsdag ultimo 1967.
Opførelsessted: Helsingør.

Ser man på vedlagte skema, vil man konstatere, at der procentvis er færre lejere, der oppebærer boligsikring i det sociale boligbyggeri HOVPARKEN.

Årsagen hertil er nok, at adgangen til at opnå boligsikring er bestemt af leje og indtægt, og den på grund af rentesikringen formindskede leje bevirker, at kun 42,4 pct. af lejerne får boligsikring i det sociale byggeri mod de angivne procenter 48,4 og 56,4 for de to private boligbyggerier.

Uden mulighed for at få viden om de enkelte lejeres økonomiske forhold må jeg på basis af antallet af husstande, der får boligsikring, kunne konstatere, at det i det store og hele er *de samme indtægtsgrupper*, der bor i de forskellige bebyggelser, og der foreligger herefter ikke nogen social baggrund for, at lejerne i det sociale boligbyggeri HOVPARKEN ved en rentesikringsordning skal begunstiges i relation til lejerne i det statsstøttede private boligbyggeri.

Dette gælder ikke mindst den ikke ubetydelige del af lejerne, der slet ikke er berettigede til boligsikring.

Disse lejere, der udgør ca. 50 pct. af lejerne, får gennem rentesikringen i det sociale byggeri en støtte på kr. 24,50 pr. m², eller for en familie med en lejlighed på 2 værelser og 2 kamre på ialt 89 m² en støtte på kr. 2.180,50 årligt i forhold til de omtalte private byggerier, og det kan vist fastslås, at der ikke er nogen som helst social baggrund for en sådan forskelsbehandling.

Det er klart, at en sådan forskelsbehandling ikke er uden konsekvenser på en række områder, af hvilke jeg skal tillade mig at anføre følgende:

For lejerne:

Den stærkt variable leje for ens boliger medfører, at lejerne konstant er på jagt efter en billigere bolig, og antallet af flytninger er urimelig stort med betydelige udgifter til flytteomkostninger og overflødig istandsættelse af lejligheder, fordi det er blevet sædvane, at en lejlighed modtages og afleveres nyistandsat.

For bygherrerne:

Når henses til den manglende mulighed for konjunkturgevinst i statsstøttet privat boligbyggeri og den på grund af manglende rentesikring øgede lejerisiko i relation til socialt boligbyggeri, kan det ikke fremover forventes, at private bygherrer vil beskæftige sig med statsstøttet boligbyggeri, og denne form, der aldrig har været anvendt i videre omfang, er nu praktisk talt gået helt i stå.

Den omstændighed, at lovgivningsmagten har ønsket at oprette en særlig garantiordning for det statskontrollerede private byggeri, hvorved private bygherrer for de samme midler kan bygge et betydeligt større antal boliger, synes vanskelig foreneligt med, at lovgivningsmagten skaber forskellige støtteordninger, hvorved *det private byggeri udkonkurreres.*

Den ved rentesikringsordningen forøgede udlejningsrisiko for det statsstøttede private byggeri medfører, at ejerne, der har opført deres bebyggelser med udleje for øje, af sikkerhedsmæssige grunde tvinges til at opdele ejendommene i ejerlejligheder, således at der er mulighed for ved salg af disse at blive fritaget for udlejningsrisikoen, samtidig med at lejerne ved at købe lejlighederne på tilsvarende måde som parcelhusejere kan opnå skattebegunstigelser, der modsvarer den manglende rentesikring.

Det er således lovgivningsmagten, der tvinger ejerne til at lade deres ejendomme opdele i ejerlejligheder.

Af de anførte årsager har jeg selv måttet søge tilladelse til at opdele foranførte 2 bebyggelser samt en senere opført endnu ikke færdigprioriteret bebyggelse, der foreløbig er udlejet til en leje af kr. 129,- pr. m², men hvor den endelige leje formentlig bliver kr. 174,- pr. m², og finder denne opdeling sted, medfører det, at 624 lejligheder på grund af den manglende rentesikringsordning for det

statsstøttede private boligbyggeri overgår til at blive ejerlejligheder.

Den omstændighed, at der ikke ydes rentesikring til det statsstøttede private boligbyggeri, har medført, at jeg i øjeblikket har 11 lejligheder ledige i det foranførte private boligbyggeri SNERLEHØJ, og en voldsom ledighed kan forventes i det foran omtalte private boligbyggeri MØRDRUPPARKEN, hvor lejen efter endt prioritering formentlig skal forhøjes til ca. kr. 174,- pr. m².

Som helhed må jeg derfor formene, at hele rentesikringsordningen ikke er nogen rigtig form for social støtte, og at opretholdelse og fornyelse af dens eksistens vil medføre ikke alene, at det statsstøttede private boligbyggeri, men at det private boligbyggeri som helhed vil gå i stå med påfølgende arbejdsløshed som konsekvens.

Rentesikringsordningen medfører vel, at nogle boliger, der ellers ikke kunne udlejes, nu bliver udlejet, men den skaber samtidig forskellig husleje for samme bolig til samme familie med samme indtægt.

Rentesikringsordningen er efter min vurdering ikke nogen retfærdig social foranstaltning, og jeg skal henstille til Ministeren at tage problemet op til overvejelse.

Helsingør, den 2. december 1971

I ærbødighed

Asger G. Berning

Hr. boligminister Helge Nielsen,
Boligministeriet.

Underbilag til bilag 9.

Ejere	Drifts-udgift pr. m²	Rente-sikring pr. m²	Faktisk leje	Antal lejemål	Lejere med boligsikring	Lejere med boligsikring i pct. af samlede lejemål
I. Boligselskabet Teglværksgården, bebyggelsen Hovparken	122,80	24,50	98,30	210	89	42,4
II. Privat ejer, bebyggelsen Rugparken, ekstra udstyr: køle-svaleskab	132,40	0	132,40	159	77	48,4
III. Privat ejer, bebyggelsen Snerlehøj	137,00	0	137,00	216	122	56,4

Forskellen i huslejen mellem I og II beror dels på en forskellig prioritering og dels på det anførte ekstra udstyr.

Forskellen i huslejen mellem I og III beror udelukkende på stigning i byggeindeks og forskel i prioriteringstidspunkter.

Bilag 10.

Boligministerens kommentarer til skrivelse af 2. december 1971 fra advokat Asger G. Berning (bilag 9).

BOLIGMINISTERIET

Den 17. januar 1972.

Indledningsvis må nævnes, at de almennyttige boligselskaber i medfør af boligbyggerilovens kap. VII i væsentlig større omfang end private bygherrer er undergivet offentlig indsigt i og kontrol med deres ledelse, administration m. v., ligesom de er undergivet mere vidtgående krav om beboerindflydelse, fortrinsvis udleje til visse befolkningsgrupper m. v.

Som et særligt væsentligt punkt i en diskussion af de almennyttige selskabers økonomiske vilkår kan fremhæves, at opsparing ved overskud ved en afdelings eller selskabets drift samt ved afdrag på prioriteter skal indgå i en byggefond og anvendes til finansiering af nyt boligbyggeri eller modernisering af bestående ejendomme.

Da man ved de boligpolitiske aftaler i januar 1966 udstak principperne for rentesikringsordninger, var der enighed blandt de i boligforliget fire deltagende partier om, at rentesikringsordningen kun skulle gælde det almennyttige byggeri. Under lovforslagets behandling nåede man til enighed om en begrænset rentesikring også til privat udlejningsbyggeri, men denne ordning var kun at betragte som en overgangsordning, der skulle hjælpe det private byggeri, indtil boligsikringsordningen begyndte at virke, idet boligsikringsordningen i det omfang, det private byggeri udlejedes til folk, der havde behov for støtte, delvis ville kompensere for den manglende rentesikring.

Vilkårene for byggeriet, såvel det almennyttige som det private, er blevet vanskeligere. På baggrund heraf har regeringen fremsat forslag om en forbedring af rentesikringsordningen for det almennyttige byggeri. For det private udlejningsbyggeri er regeringen af den opfattelse, at den nødvendige støtte fortsat primært skal ydes over boligsikringsordningen. Forslaget om en forbedring af rentesikringen må da også ses i sammenhæng med regeringens forslag på boligsikringsområdet, der indebærer væsentlige forbedringer netop for det vanskeligt stillede dyre nybyggeri.

Boligsikringsforslagets i denne henseende vigtigste bestemmelse er anvendelsen af en gunstigere skala ved beregning af boligsikring, når den årlige husleje overstiger 8.000 kr. og 20 pct. af husstandsindkomsten. Denne skala er samtidig udvidet til at omfatte højere indkomstgrupper end tidligere. Den højeste husstandsindkomst, der kan berettige til boligsikring, er 59.000 kr. mod 49.000 kr. i den gældende skala.

En nedbringelse af lejen i det almennyttige byggeri gennem forbedret rentesikring og ydelse af driftslån vil begrænse boligsikringsforslagets virkning, men i det private udlejningsbyggeri vil de foreslåede forbedringer af boligsikringen slå igennem med fuld styrke.

Bilag 11.

Boligministerens kommentarer til skrivelsen fra Fællesforeningen af ejerlejlighedsforeninger i Danmark (bilag 3).

BOLIGMINISTERIET

Den 18. januar 1972.

Fællesforeningen har i sin skrivelse af 23. november 1971 jfr. spm. 7, anført, at foreningen er af den opfattelse, at det fremsatte forslag til ændring af § 67 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene indebærer et meget omfattende indgreb i bestående rettigheder over fast ejendom, og at forslaget er helt i strid med sædvanlig lovgivnings- og administrationspraksis.

Foreningen har anmodet professor, dr. jur. Bent Christensen om at foretage en undersøgelse af praksis i forbindelse med ændring af reglerne for anvendelse af fast ejendom. Af denne udtalelse fremgår, at problemerne om, hvorledes lovgivningsmagten og forvaltningen plejer at løse de økonomiske overgangsproblemer, som kan opstå for ejere og brugere af fast ejendom, når der indføres nye, strengere regler om anvendelse af den faste ejendom, kan opspaltes i 3 forskellige grupper

Gruppe 1 omfatter tilfælde, hvor en hidtil lovlig brug af fast ejendom forbydes.

Gruppe 2 omfatter tilfælde, hvor den hidtidige brug kan fortsættes, men kun under skærpede vilkår.

Gruppe 3 omfatter tilfælde, hvor en ejer eller bruger har taget indledende skridt til en ændret anvendelse, som hidtil har været lovlig, men som nu bliver forbudt.

Professor Bent Christensens eksempler er i det hele hentet fra sundheds-, bygnings- og planlægningslovgivningen og illustrerer, at praksis med hensyn til anerkendelse af erstatningskrav på disse lovgivningsområder varierer inden for hver af de 3 grupper. Denne lovgivning er af permanent karakter og forudsætter således normale forhold på det pågældende lovområde. De valgte eksempler er endvidere karakteristiske derved, at de vedrører forholdet imellem en ejer og det offentlige.

Reglerne i lejelovgivningen griber derimod typisk ind overfor aftaler mellem 2 parter.

Det er almindeligt anerkendt, at befolkningens boligforsyningsmæssige problemer gennem en årrække har været særligt vanskelige, hvorfor lovgivningen har måttet gennemføre særlige rådighedsindskrænkninger på dette område. Disse rådighedsindskrænkninger er stedse gennemført uden erstatning.

Professor Bent Christensen har taget sit udgangspunkt i indførelse af nye strengere regler om *anvendelsen* af fast ejendom, mens den midlertidige lejelovgivning typisk skal sikre opretholdelse af hidtidig anvendelse af fast ejendom. Disse regler er i det hele i sine virkninger af samme art som regler om importafgift, prisstop, byggestop og realkreditbegrænsninger. Reglerne er i høj grad beslægtet med maksimalprisbestemmelser og rationeringsregler, hvorfor ændringer i den midlertidige lejelovgivning i en række tilfælde vil virke på en måde, der medfører indgreb enten i udlejerens eller i lejerens rettigheder efter gældende lov.

I 1964 anlagde grundejerorganisationerne retssag mod boligministeriet for at få fastslået, at udlejere havde krav på erstatning efter grundlovens § 73 som følge af lejelovgivningen.

Ved Højesteretsdom af 22. marts 1965

blev boligministeriet frifundet. Højesteret fandt, at de under og efter krigen i den midlertidige lejelovgivning fastsatte til en vis grad i forbindelse med hinanden stående bestemmelser om huslejestop, forbud mod opsigelse og pligt til genudleje måtte anses som en efter saglige hensyn foretaget, i knapheden på boliger og lokaler begrundet, almindelig regulering af huslejeforholdene, og den efterhånden indtrådte forrykkelse af forholdet mellem lejens størrelse og udlejerens udgifter kunne ikke medføre, at lovens fortsatte anvendelse måtte sidestilles med et af grundlovens § 73 omfattet indgreb i ejendomsretten. Der kunne ikke tillægges en af grundejerorganisationerne påberåbt ligeretsgrundsætning betydning for sagens afgørelse. — Kommenteret i U 1965B.241.

Fra lejelovgivningens område også efter nævnte højesteretsdom kan der nævnes en række eksempler på, at ændringer af reglerne foretages, uden at der ydes erstatning som følge af de økonomiske overgangsproblemer, der opstår for udlejere eller for lejere.

1. Loven om midlertidig regulering af boligforholdene indeholder
i kap. I opsigelsesforbud
i kap. II huslejekontrol for lejligheder m. v.
i kap. III kontrol med enkeltværelser
i kap. VI regler om boliganvisning
i kap. VII forbud mod nedlæggelse af lejligheder m. m., herunder begrænsninger i adgangen til at opdele bygninger i ejerlejligheder.

Disse regler kan indføres og ophæves på grundlag af en kommunalbestyrelsesbeslutning.

Når sådan beslutning træffes, ydes der ikke erstatning til den ejer eller lejer, som måtte have foretaget foreløbige dispositioner i tillid til de regler, der hidtil har været gældende i kommunen (situation 3).

2. Ved § 11, stk. 8, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene gennemførtes med virkning fra 1. april 1967 et forbud mod lejeregulering efter pristal eller lignende i kommuner med huslejeregulering.

Herved begrænsedes lejeforhøjelsesadgangen i henhold til lovligt indgåede lejeaftaler, uden at der ydedes udlejeren erstatning.

Ved upåanket boligretsdom af 13. december 1971 (Københavns Byrets 12. afd.) er boligministeriet som lejer blevet frifundet i en sag, hvor en udlejer havde gjort gældende, at forbudet mod pristalsregulering i lejeaftaler, der er indgået før lovens ikrafttræden den 1. april 1967, er et imod grundlovens § 73 stridende indgreb i udlejerens ejendomsret. Det udtales i dommen, at lovgivningsmagten ikke kan anses afskåret fra, ud fra sin vurdering af det samfundsgavnlige heri, for alle lejeforhold med virkning også for løbende kontrakter at afskære udlejerne fra fremtidig at forhøje lejen i et i kontrakten fastsat forhold til bevægelser i pristallet.

3. Boligministeriet er endvidere af den opfattelse, at de begrænsninger i adgangen til at opdele ejendomme i ejerlejligheder, som indførelsen af § 67 a i 1969 og ændringen af bestemmelsen i 1970 medførte for ejere, som uden at rette henvendelse til en landinspektør havde erhvervet, forbedret og moderniseret deres ejendomme med henblik på en opdeling af disse i ejerlejligheder, er bestemmelser af samme karakter som det nu fremsatte lovforslag. Der er i disse tilfælde også tale om, at der kan være foretaget økonomiske dispositioner med henblik på en ændret anvendelse af ejendommen, som var lovlig på tidspunktet for dispositionen, men som senere er blevet forbudt, før opdeling i ejerlejligheder er blevet foretaget (situation 1). Bestemmelserne i § 67 a har hidtil ikke givet anledning til søgsmål om erstatninger som følge af, at ejendommen ikke kunne udnyttes som oprindelig påregnet af ejeren.

Til den nu foreslåede yderligere begrænsning i adgangen til at opdele beboelsesbygninger i ejerlejligheder, jfr. den foreslåede affattelse af ejerlejlighedslovens § 10 (F 15), er knyttet en overgangsbestemmelse af samme karakter som ved gennemførelsen af begrænsningerne i 1969 og 1970, nemlig den, at anmodning til en landinspektør om opdeling i ejerlejligheder inden lovforslagets fremsættelse giver adgang til gennemførelse af opdelingen efter de regler, der var gældende, da anmodningen blev fremsat.

4. Det er boligministeriets opfattelse, at den foreslåede affattelse af § 67 a ikke ved sin gennemførelse vil medføre økonomiske overgangsproblemer for ejere af ejerlejligheder.

Som det er klargjort ved det som besvarelse af udvalgets spørgsmål 1 ad F 16 fremsatte ændringsforslag, jfr. også besvarelsen

af udvalgets spørgsmål 12 ad F 16, indebærer lovforslaget alene, at køberkredsen begrænses til husstande, der har en rimelig størrelse i forhold til lejlighedens størrelse. Også efter lovforslagets gennemførelse vil det således fortsat være muligt at afhænde ejerlejligheder, efterhånden som de bliver ledige, til købere, der selv kan bebo ejerlejlighederne.

Det er endvidere i ændringsforslaget klargjort, at begrænsningerne slet ikke gælder i forhold til personer, der inden 3. november 1971 (lovforslagets fremsættelse) havde erhvervet en ejerlejlighed.

Bilag 12.

FÆLLESFORENINGEN AF
EJERLEJLIGHEDSFORENINGER I DANMARK

Den 9. februar 1972.

Fællesforeningen har i skrivelse af 23. november 1971 og 12. januar 1972 til udvalget fremsendt to redegørelser fra professor, dr. jur. Bent Christensen vedrørende de fremsatte lovforslag om ændring af ejerlejlighedsloven og boligreguleringsloven.

Da fællesforeningen havde foretræde for udvalget, anmodede et af udvalgets medlemmer om nærmere at få belyst, til hvilke af de i professor Bent Christensens redegørelse nævnte tre situationer de fremsatte lovforslag kunne henføres.

Fællesforeningen har nu gennem sin juridiske konsulent, højesteretssagfører Ib Thyregod, fra professor Bent Christensen indhentet en fornyet udtalelse, hvoraf kopi vedlægges.

Da fællesforeningen senere er blevet gjort bekendt med boligministerens kommentarer til de af professor Bent Christensen udarbejdede redegørelser (besvarelse af udvalgets spørgsmål 10, ad forslag 15), der dog næppe kan karakteriseres som en objektiv bedømmelse, skal man anmode om, at udvalget tager hensyn til de af professoren fremsatte synspunkter ved behandling af lovforslagene.

Med venlig hilsen

FÆLLESFORENINGEN AF
EJERLEJLIGHEDSFORENINGER I DANMARK

H. Vang Jensen
formand.

Jens Henning
kontorchef.

Til folketingets boligudvalg.

Underbilag til bilag 12.

BENT CHRISTENSEN
Professor, dr. jur.

Den 18. januar 1972.

I skrivelse af 18. november og 20. december 1971 har jeg sendt Dem en redegørelse for, hvorledes lovgivningsmagten og forvaltningen plejer at løse de økonomiske overgangsproblemer, som kan opstå for ejere og brugere af fast ejendom, når der indføres nye strengere regler om anvendelsen af fast ejendom.

Redegørelsen er bygget således op, at den er koncentreret om tre situationer, der efter mit skøn har særlig interesse, og som — selvom grænserne ikke kan blive helt klare — dog kan holdes ude fra hinanden.

De tre situationer er:

Situation 1. En hidtil lovlig brug af fast ejendom forbydes fuldstændig.

Situation 2. Den anvendelse, som hidtil har været lovlig, kan fortsætte, kun på skærpede vilkår.

Situation 3. En ejer eller bruger har taget skridt til en ændret anvendelse, som efter hidtidige regler ville være lovlig, men som nu bliver forbudt, men han er ikke kommet i gang med den ændrede anvendelse, før den nye retstilstand træder i kraft.

De har nu bedt mig om en udtalelse om, under hvilke af disse situationer forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder, forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene samt et i folketingsudvalget drøftet ændringsforslag til det sidste forslag bør rubriceres.

Indledningsvis gør jeg opmærksom på, at de tre nævnte situationer ikke er udvalgt med særligt henblik på netop ejerlejlighedssituationen, men er valgt, fordi de efter mit skøn er egnet til at give et almindeligt overblik over en omfattende lovgivningsmæssig og administrativ praksis, der angår yderst forskelligartede former for anvendelse af fast ejendom.

Jeg gør yderligere opmærksom på, at en rubricering i de tre forskellige situationer ikke indebærer samme grad af vejledning. Mens der — trods undtagelserne — er en klar hovedtendens i situation 1 til, at hidtil lovlig brug ikke rammes af et fuldstændigt forbud, er der meget betydelige forskelle fra område til område i situation 2, og den almindelige tendens til at lette overgangsvanskelighederne i situation 3 er ikke så udpræget som hovedtendensen i situation nr. 1.

For så vidt angår forslaget til lov om ændring af lov om ejerlejligheder, vil det normalt være at henføre til situation nr. 1. Det følger da også hovedtendensen i denne situation, nemlig at allerede foretagne udstykninger af ejerlejligheder ikke berøres. For så vidt angår ejere, der har taget skridt til udstykning, men ikke har fået denne virkeliggjort, førend udstykning ved lovforslagets eventuelle vedtagelse forbydes, henhører disse dog til situation nr. 3. Lovforslaget kommer dem til en vis grad i møde ved bestemmelsen i § 2, stk. 2, men som det fremgår af min redegørelse, går man i praksis ofte længere i retning af at lette eventuelle overgangsvanskeligheder.

For så vidt angår forslaget til lov om ændring af midlertidig regulering af boligforholdene, er rubriceringen vanskelig. Såvidt jeg forstår lovforslagets tekst, afhænger indgrebet over for den, der allerede har erhvervet en ejerlejlighed, men som ikke bebor den, af, hvor tidlig efter udgangen af 1976 lejligheden bliver ledig. Hvis ledigheden indtræder relativt hurtigt efter denne dato, må forholdene vel nærmest henføres til situation 2. Jo længere tid der forløber efter 1. januar 1977, des mere nærmer man sig et fuldstændigt forbud mod den hidtidige lovlige anvendelse, nemlig den at tage lejligheden i brug, når den bliver ledig. Hvis det ændringsforslag, som har været omtalt i udvalget, gennemføres, kommer man ind under situation 2. Jeg har nemlig forstået hovedsigtet med ændringsforslaget derhen, at visse boliganvisningsregler tillempes på de omtalte ejerlejligheder.

Ovenfor er talt om forholdene set fra den persons synspunkt, der er køber af en

ejerlejlighed. Både det oprindelige forslag og det mulige ændringsforslag har imidlertid også betydning for sælgere af allerede udstykkede ejerlejligheder. Forslagene vil nemlig tendere imod at begrænse den mulige køberkreds. Om dette forhold bør henføres under situation 1 eller situation 2, vil efter mit skøn afhænge af, om køberkredsen begrænses så stærkt, at man kun undtagelsesvis kan vente at få solgt en udstykket ejerlejlighed.

Med venlig hilsen

Bent Christensen

Hr. højesteretssagfører Ib Thyregod

Bilag 13.

Boligministeriets bemærkninger til Fællesforeningen af ejerlighedsforeninger i Danmarks skrivelse af 9. februar 1972 til folketingets boligudvalg angående lovforslagene F 15 og F 16 (Bilag 12).

Folketingets boligudvalg har telefonisk bedt om boligministeriets bemærkninger til ovennævnte henvendelse, idet udvalget har ønsket, at bemærkningerne tiltrædes af justitsministeriet.

Fællesforeningen har tilsendt udvalget en supplerende redegørelse fra professor Bent Christensen, som heri uddyber sine tidligere redegørelser med hensyn til de foreliggende lovforslag. Foreningen har i sin henvendelse til boligudvalget anmodet om, at udvalget tager hensyn til de af proffessoren fremsatte synspunkter, idet boligministeriets besvarelse af udvalgets spørgsmål 10 ad forslag 15*) efter foreningens opfattelse næppe kan karakteriseres som en objektiv bedømmelse.

I denne anledning skal man udtale følgende:

Ad F 15 forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder.

Professor Bent Christensen udtaler, at bestemmelsen om, at bygninger, der er opført før 1966, ikke kan opdeles i ejerlejligheder, må henføres til situation 1, hvor en hidtil lovlig brug af fast ejendom fuldstændig forbydes. Ejere, som forhindres i at realisere påtænkte opdelignsplaner, er efter professorens opfattelse i situation 3, hvor en ny retstilstand hindrer en ændret anvendelse af fast ejendom.

Professoren udtaler, at lovforslaget til en vis grad imødekommer sådanne ejere ved bestemmelsen i § 2, stk. 2, men udtaler endvidere, at man i praksis ofte går længere i retning af at lette overgangsvanskelighederne. Professoren henviser her til de eksempler fra anden lovgivning, han anførte i sin tidligere redegørelse.

Boligministeriet må heroverfor, jfr. besvarelse af udvalgets spørgsmål 10, fremhæve, at den foreslåede overgangsbestemmelse, hvorefter en ejer, der inden den 3. november 1971 har rettet henvendelse til en landinspektør, kan gennemføre opdeling efter de hidtil gældende regler, ganske svarer til overgangsbestemmelserne ved de i 1969 og 1970 gennemførte begrænsninger i adgangen til at opdele bygninger i ejerlejligheder.

Ad F 16 forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Professoren udtaler, at det er vanskeligt at rubricere dette lovforslag i de af ham opstillede kategorier, men hvis det af boligministeren til folketingets boligudvalg fremsendte ændringsforslag gennemføres, finder professoren, at lovforslaget nærmest må henføres til situation 2, der omhandler det forhold, at en lovlig anvendelse af fast ejendom kan fortsætte, men på skærpede vilkår. Dette gælder navnlig, hvis man betragter reglen om, at en køber kun kan tage en ejerlejlighed i brug til beboelse, når han opfylder boliganvisningsbestemmelserne, ud fra en købers forhold. Betragter man derimod forslaget ud fra sælgerens forhold, må det efter professorens opfattelse henføres til situation 1 eller 2 alt efter, om køberkredsen begrænses så stærkt, at det bliver undtagelsen, at en udstykket ejerlejlighed kan ventes at blive solgt.

I professorens tidligere redegørelse var nævnt flere forskellige eksempler, der kunne henføres til situation 2, uden at der opstod erstatningskrav. Efter boligministeriets opfattelse går man ikke med det foreliggende

*) Se bilag 11.

forslag nogen for nær, som har taget initiativ til overdragelse af en ejerlejlighed. Det er i ændringsforslaget klargjort, at begrænsningerne ikke gælder i forhold til personer, der inden 3. november 1971 havde erhvervet en ejerlejlighed. Disse erhververe kan således flytte ind i deres ejerlejlighed, selv om de ikke opfylder husstandskriterierne.

For de øvrige ejerlejligheder, der var udlejet den 3. november 1971, vil forslaget indebære, at køberkredsen begrænses til husstande, der kunne godkendes som lejere af en lejlighed af den pågældende størrelse. Denne generelle begrænsning, som svarer til gældende ret for så vidt angår andelsboliger og aktielejligheder, vil imidlertid efter boligministeriets opfattelse ikke medføre, at man kommer i den af professor Bent Christensen påpegede situation, at en ejer af en ejerlejlighed kun undtagelsesvis kan vente at få den afhændet.

Justitsministeriets erklæring af 15. februar 1972 vedlægges som underbilag.

Underbilag til bilag 13.

JUSTITSMINISTERIET
Lovafdelingen.
Den 15. februar 1972.

I skrivelse af 9. februar 1972 har Fællesforeningen af Ejerlejlighedsforeninger i Danmark rettet fornyet henvendelse til folketingets boligudvalg vedrørende de af boligministeren fremsatte lovforslag om ændring af lov om ejerlejligheder (F 15) og om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (F 16). Denne skrivelse er af boligudvalget oversendt til boligministeriet, idet udvalget samtidig telefonisk har anmodet boligministeriet om at fremkomme med de bemærkninger, som Fællesforeningens henvendelse måtte give anledning til. Udvalget har i forbindelse hermed ligeledes telefonisk givet udtryk for ønsket om, at boligministeriets bemærkninger tiltrædes af justitsministeriet.

Under henvisning hertil har boligministeriet anmodet justitsministeriet om at afgive en udtalelse.

I den anledning skal justitsministeriet udtale:

1. I et notat af 9. november 1971 om forslaget til ændret affattelse af § 67 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, som er fremsendt til folketingets boligudvalg med boligministeriets skrivelse af 22. december 1971*), gav justitsministeriet udtryk for, at det nævnte lovforslag i den oprindelige affattelse på to punkter kunne give anledning til overvejelser om forholdet til bestemmelsen i grundlovens § 73.

Med skrivelse af 1. december 1971 har boligministeriet til besvarelse af udvalgets spørgsmål 1 fremsat ændringsforslag, hvorefter bl. a. den oprindeligt foreslåede formulering af den nye § 67 a i loven om midlertidig regulering af boligforholdene undergives en væsentlig præcisering. Dette ændringsforslag imødekommer fuldt ud de synspunkter, som justitsministeriet gav udtryk for i sit notat af 9. november 1971.

2. Med skrivelse af 23. november 1971, jfr. skrivelse af 12. januar 1972, har Fællesforeningen af Ejerlejlighedsforeninger i Danmark til folketingets boligudvalg fremsendt en udtalelse, som Fællesforeningen har indhentet fra professor, dr. jur. Bent Christensen.

Denne udtalelse indeholder en redegørelse for, „hvorledes lovgivningsmagten og forvaltningen plejer at løse de økonomiske overgangsproblemer, som kan opstå for ejere og brugere af fast ejendom, når der indføres nye, strengere regler om anvendelsen af fast ejendom".

De eksempler, der anføres i redegørelsen, er i det væsentlige hentet fra sundheds-, bygnings- og planlægningslovgivningen. I sin besvarelse af boligudvalgets spørgsmål 10**) vedrørende forslaget til lov om ændring af lov om ejerlejligheder har boligministeriet fremdraget nogle yderligere eksempler hentet fra lejelovgivningen.

Med skrivelse af 9. februar 1972 har Fællesforeningen til boligudvalget fremsendt en supplerende udtalelse fra professor Bent Christensen, hvori der foretages en analyse af de foreliggende lovforslag i lys af resultatet af redegørelsen.

Professor Bent Christensens redegørelse indeholder en påvisning af, at der i de tre typetilfælde, der danner udgangspunkt for professorens undersøgelser, gør sig visse hovedtendenser gældende i lovgivningspraksis med hensyn til, hvorledes de nævnte overgangsproblemer løses. Disse hovedtendenser kan kun anses for bindende for lovgivningsmagten i det omfang, dette følger af bestemmelsen i grundlovens § 73. Spørgs-

*) Se spørgsmål 12 ad forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.
**) Se bilag 11.

målet om, i hvilket omfang dette er tilfældet, holdes udtrykkeligt åbent i professor Bent Christensens redegørelse. Som anført ovenfor under pkt. 1 er det imidlertid justitsministeriets opfattelse, at den foreslåede regulering af ejerlejlighedsområdet i den nu foreliggende udformning må anses som en erstatningsfri regulering af ejendomsretten, der ikke vil kunne udløse erstatningskrav efter grundlovens § 73.

Det fremgår af professor Bent Christensens redegørelse, at man i lovgivningspraksis i vidt omfang tilstræber at tilgodese hensynet til ikke at gribe forstyrrende ind i bestående tilstande. Dette hensyn må dog i hvert enkelt tilfælde afvejes over for de hensyn, der ligger til grund for en påtænkt regulering af det pågældende område. Det falder uden for justitsministeriets opgave i den foreliggende sag at foretage en vurdering af den afvejning af de modstående hensyn, som har fundet udtryk i den af boligministeriet nu foreslåede ordning.

K. Axel Nielsen.

/ Gersing.

Boligministeriet.