

Betænkning

over

- I. forslag til lov om boligbyggeri,
 II. forslag til lov om ændring af lov om leje.
 (Opsigelsesbeskyttelse, beboerdemokrati og bytteret m. v.) og
 III. forslag til lov om ændring af lov om midlertidig
 regulering af boligforholdene.

(Afgivet af boligudvalget den 10. marts 1975).

Udvalget har i en række møder behandlet lovforslagene. I forbindelse hermed har boligministeren dels skriftligt, dels i samråd besvaret en række spørgsmål.

Udvalget har endvidere modtaget skriftlige og/eller mundtlige henvendelser fra såvel organisationer som privatpersoner.

Såvel boligministeren som to mindretal (socialistisk folkepartis, henholdsvis venstre-socialisternes, medlem af udvalget) har stillet ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Et flertal (socialdemokratiets, venstres, det radikale venstres, det konservative folkepartis og kristeligt folkepartis medlemmer af udvalget) indstiller lovforslagene til *vedtagelse* med de af boligministeren foreslåede ændringer (jfr. dog ændringsforslag nr. 4 under II).

Flertallet ønsker i forbindelse hermed fremhævet, at der i kap. IX i I. forslag til lov om boligbyggeri er foreslået ændrede bestemmelser om finansiering af boliger for unge under uddannelse (kollegier). Bestemmelserne sigter på i videst muligt omfang at søge disse boliger indpasset i det almennyttige boligbyggeri, og som led heri er finansieringsformen, støttereglerne og administrationen af boligerne i det væsentlige foreslået tilrettelagt efter lignende retningslinjer som finansieringen af det almennyttige byggeri.

I ovennævnte lovforslags kap. X er foreslået ændrede regler om støtte til institutionsbyggeri m. v. På baggrund af loven om soci-

al bistand er det foreslået overladt til kommunerne at sikre finansieringen af sociale institutioner og boliger, som det er en kommunal opgave at tilvejebringe.

Flertallet er enig om, at en revision af de gældende bestemmelser på de to områder er tiltrængt. Der var ikke i den boligpolitiske aftale indeholdt bestemmelser herom, men der er blandt medlemmerne enighed om, at de foreslåede bestemmelser kan danne udgangspunkt for videre forhandlinger om den fremtidige lovgivning på de pågældende områder. Man finder imidlertid ikke at have haft den nødvendige tid til en tilstrækkelig dybtgående gennemarbejdning af de forhold, der her er tale om.

Flertallet har derfor foreslået, at de pågældende bestemmelser i lovforslaget foreløbig udgår, således at de hidtidige regler i den gældende boligbyggelov om støtte til opførelse af boliger for unge under uddannelse og til institutionsbyggeri foreløbig opretholdes, men således at boligudvalget fortsætter sine overvejelser om boliger for unge under uddannelse og om sociale og kulturelle institutioner på grundlag af lovforslagets regler.

Boligministeren har tilsluttet sig disse synspunkter og har — som forudsat i bemærkningerne til lovforslaget — stillet ændringsforslag i overensstemmelse hermed, ligesom han har givet tilsagn om at fremsætte et nyt lovforslag indeholdende regler som omhandlet i lovforslagets kap. IX og X, således at udvalgets fortsatte overvejelser kan ske på grundlag heraf.

Forslaget om ændringer i lov om realkreditinstitutter (F. 12), hvis regler forudsatte gennemførelsen af bl. a. de ændrede regler om finansiering af sociale og kulturelle institutioner, er flertallet enig om bør viderebehandles i forbindelse med det kommende forslag om boliger for uddannelsessøgende og institutionsbyggeri. Behandlingen forudsættes fremmet således, at begge lovforslag kan træde i kraft den 1. juli 1975.

Udvalget har drøftet, hvorvidt reglerne om tilbudspligt (den foreslåede § 57 b i II. forslag til lov om ændring af lov om leje) bør begrænses.

Boligministeren har over for udvalget henvist til det af ham stillede ændringsforslag, der går ud på, at tilbudspligten i henhold til beboerbeslutning herom hviler på ejendommen i 5 år, således at den automatisk bortfalder efter udløbet af denne periode, hvis ikke et beboerflertal forinden periodens udløb har fornyet kravet om tilbudspligt.

Flertallet ønsker endvidere i denne forbindelse at fremhæve, at reglerne i boligreguleringslovens § 69 a om straf for overdragelse af andelsbeviser m. v. til urimelige priser begrænser muligheden for, at de lejere, der som medlemmer af en andelsboligforening erhverver en udlejningsejendom, kan opnå en urimelig fortjeneste ved senere salg af deres andel.

I forbindelse med lovforslagets bestemmelse om straf for urimelige priser på anpartslejligheder har udvalget drøftet, om der i lovgivningen bør fastsættes en almindelig regulering af adgangen til at sælge beboelseslejligheder fra en udlejningsejendom.

Boligministeren har oplyst, at han vil overveje forslag til lovgivning herom.

Der har i folketingsdebatten og i udvalget været drøftet metoder til at sikre opførelse af det i boligforliget af 11. juni 1974 forudsatte antal lejligheder på 40.000 pr. år. Flertallet vil under de fortsatte forhandlinger vedrørende ændringer i realkreditlovgivningen stræbe efter at finde modeller til opfyldelse af denne målsætning også i 1975.

Et *mindretal* (fremskridtspartiets medlemmer af udvalget) indstiller lovforslagene til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet agter at stille ændringsforslag til lovforslagene ved 3. behandling.

Et *andet mindretal* (socialistisk folkepartis medlem af udvalget) indstiller I. forslag til lov om boligbyggeri til *vedtagelse* med de af mindretallet stillede ændringsforslag. Mindretallet vil for så vidt angår II. forslag til lov om ændring af lov om leje. (Opsigelsesbeskyttelse, beboerdemokrati og bytteret m. v.) og III. forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene redegøre for sin stilling ved 2. behandling af nævnte lovforslag.

Et *tredje mindretal* (centrum-demokraternes medlem af udvalget) ønsker for så vidt angår III. forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene at fremhæve, at man ikke kan medvirke til lovforslagets gennemførelse i den nuværende skikkelse, men vil under henvisning til de af regeringen fremsatte kriseløve — og disse lovforslags eventuelle gennemførelse — stille ændringsforslag til III. forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Et *fjerde mindretal* (venstresocialisternes medlem af udvalget) vil tilkendegive sin stilling til lovforslagene ved disses 2. behandling.

Ændringsforslag.

Ad I. forslag til lov om boligbyggeri.

Af et *mindretal* (Henning Philipsen) (SF)):

Til § 2.

1) Paragraffen affattes således:

„§ 2. Et almennyttigt boligselskab er et selskab, der i medfør af denne lov er organiseret i overensstemmelse med boligministeriets normalvedtægter for andelsboligselskaber af juli 1974 og er godkendt af boligministeriet til at udøve almennyttig boligvirksomhed på grundlag af reglerne i denne lov.“

Til § 9.

2) *Stk. 1* affattes således:

„§ 9. Når en boligtagers rettigheder vedrørende en lejlighed ophører, tilbagebetaler

selskabet det erlagte beboerindskud (boligandel eller boligindskud) med tillæg af eventuelle senere forhøjelser.“

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af Kirsten Jacobsen (FP), Tange (FP), Arnfast (CD), Henning Philipsen (SF) og Boertmann (VS):

3) I *stk. 3* ændres „1. januar“ til: „1. april“.

Til § 13.

Af *mindretallet under nr. 1*:

4) Paragraffen udgår.

Af *boligministeren*, tiltrådt af *flertallet under nr. 3*:

5) I *stk. 5* ændres „af boligministeren“ til: „i vedtægterne“.

Til § 18.

6) I *stk. 2* udgår 1. punktum.

Til § 20.

7) *Stk. 1 og 2* affattes således:

„Fondens midler tilvejebringes ved indbetalinger fra de almennyttige boligselskaber i henhold til §§ 21-23.

Stk. 2. Almennyttige boligselskaber kan foretage indskud ud over de i §§ 21 og 22 nævnte i det omfang, det er foreneligt med reglerne om anvendelse af midler tilhørende boligselskaber eller disses afdelinger.“

Til § 24.

8) *Stk. 1, 1. pkt.*, affattes således:

„Selskaber, som skal indbetale bidrag til landsbyggefonden efter §§ 21-23, skal afgive indberetning herom til fonden“, og i *stk. 2, 1. pkt.*, indføjes efter „beløb“: „i henhold til §§ 21 og 22“.

Til § 25.

9) I *stk. 1, 1. pkt.*, indføjes efter „indbetalt“: „i medfør af §§ 21 og 22“.

Til § 26.

10) I *stk. 1 og 2* ændres „§ 24“ til: „§§ 21 og 22“.

Af *mindretallet under nr. 1*:

Til § 28.

11) I *stk. 1* ændres „8.000 lejligheder“ til: „13.000 lejligheder“.

Til § 29.

12) Paragraffen affattes således:

„§ 29. Udlånsmidlerne tilvejebringes ved statslån til fonden på 30 pct. af de belånte ejendommens værdi.“

Til § 30.

13) Paragraffen affattes således:

„§ 30. Lånet skal udgøre mindst 30 pct. af ejendommens værdi, jfr. § 56, og have oprykkende panteret efter lån i institutter, som er godkendt i medfør af lov om realkreditinstitutter, jfr. dog § 59. Summen af disse låns nettoprovenu kan højst udgøre 100 pct. af ejendommens værdi.“

Af *boligministeren*, tiltrådt af *flertallet under nr. 3*.

Til § 43.

14) Efter „rentesikring“ tilføjes: „og garanti“.

Til § 48.

Af *mindretallet under nr. 1*:

15) Paragraffen udgår.

Af *boligministeren*, tiltrådt af *flertallet under nr. 3*.

16) *Stk. 1* udgår, og *stk. 2*, som herefter bliver *stk. 1*, affattes således:

„Statsgaranti for realkreditlån, jfr. § 59, kan ydes for den del af lånenes nettoprovenu, der får pantsikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi, og højst inden for en lånegrænse på 74 pct. af værdien.“

Stk. 3 bliver herefter *stk. 2*.

Til kap. IX (§§ 60-72).

17) Kapitellet affattes således:

„Kapitel IX.

Støtte til tilvejebringelse af kollegier.

§ 60. Boligministeren kan efter reglerne i dette kapitel yde statsstøtte til tilvejebringelse af kollegieboliger for unge under uddannelse.

Stk. 2. Statsstøtte kan ydes til selvejende institutioner, fonds og lignende, såfremt vedtægterne godkendes af boligministeren.

Stk. 3. For at muliggøre rationel tilrettelæggelse og gennemførelse af statsstøttet kollegiebyggeri udarbejder boligministeren hvert år en investeringsplan for kollegiebyggeri i den kommende 5 års periode, der forelægges finansudvalget til godkendelse.

§ 61. Statslån kan ydes til erhvervelse af grunde til opførelse af kollegier samt til finansiering af løbende udgifter i forbindelse med grunderhvervelse.

§ 62. Statslån til opførelse af kollegier til erhvervelse og eventuelt ombygning af ejendomme til kollegieformål kan ydes med indtil 45 pct. af ejendommens værdi.

Stk. 2. I særlige tilfælde, hvor der af hensyn til opfyldelsen af kollegiets formål må stilles særlige krav til kollegiets indretning, udstyr, ledelse eller lignende, kan der med tilslutning fra folketingets finansudvalg i det enkelte tilfælde ydes statslån med en højere procentsats end i stk. 1 angivet.

§ 63. Statstilskud til møblering og montering kan ydes med indtil 1.650 kr. pr. kollegieværelse. Tilskuddet reguleres i overensstemmelse med byggeomkostningsindekset i forhold til 1. juli 1965 (155).

Stk. 2. Inden for en årlig tilsagnsramme på 1.000 lejemaal kan der ydes statstilskud til uddannelsessøgende, der bebor enkelte værelser i det almennyttige boligbyggeri. Tilskuddet fastsættes således, at udgiften til værelseleje svarer til lejen for tilsvarende værelser opført med støtte i henhold til § 62.

Boligministeren fastsætter de nærmere regler for udlejning og administration af værelser, hvortil der kan ydes tilskud.

§ 64. Undtagelsesvis kan statsstøtte efter reglerne i dette kapitel ydes til kollegier, som er opført før lovens ikrafttræden.

§ 65. Lejen for kollegieboliger opført med støtte efter lov nr. 250 af 7. juni 1963, lov nr. 238 af 8. juni 1966 med senere ændringer, lov om boligbyggeri, jfr. lovbeholdtgørelse nr. 483 af 16. august 1973, eller denne lov, skal hvert år godkendes af boligministeren.

§ 66. I kollegiebestyrelser skal de uddannelsessøgende udpege mindst halvdelen af medlemmerne, og de uddannelsessøgendes repræsentanter skal indtræde i bestyrelsen på et så tidligt stadium, at de får medindflydelse på byggeriets planlægning og udformning.

§ 67. Indstilling til boliger i kollegier foretages af regionale indstillingsudvalg fælles for alle uddannelsessøgende. Boligministeren fastsætter nærmere regler for indstillingsudvalgenes områder, nedsættelse og funktioner.

§ 68. Boligministeren nedsætter et kollegieråd med repræsentation for unge under uddannelse og for uddannelsesinstitutionerne. Kollegierådet er rådgivende for boligministeren i kollegiespørgsmål. Boligministeren fastsætter de nærmere bestemmelser for rådets sammensætning og arbejdsopgaver.

§ 69. § 51, § 52, stk. 1, 1. og 2. pkt., og stk. 2, samt § 54, stk. 2, og § 55 finder tilsvarende anvendelse på byggerier, der opføres med støtte efter dette kapitel.

§ 70. Lån og tilskud efter dette kapitel kan udbetales, når byggeriet er afsluttet og udgifterne er opgjort.

Stk. 2. I følgende tilfælde kan lån og tilskud udbetales på et tidligere tidspunkt end nævnt i stk. 1:

1. Når endeligt projekt kan godkendes, kan forskud udbetales til delvis dækning af projekteringsudgifter.

2. Forskud på lån og tilskud kan udbetales under byggeriet.

3. A conto-beløb på statslån kan udbetales efter byggearbejdernes afslutning efter boligministerens nærmere bestemmelse.

§ 71. Forskudslån efter § 70 forfalder senest i forbindelse med den endelige prioritering efter byggeriets gennemførelse. Såfremt projektet ikke kommer til udførelse og dette skyldes forhold, som bygherren efter boligministerens skøn ikke bærer ansvaret for, kan tilbagebetaling af lånet eftergives.

Stk. 2. Lån efter § 61 forfalder i forbindelse med den endelige prioritering efter bygge-

riets gennemførelse. Lånene forfalder endvidere, hvis byggeriet ikke påbegyndes inden 5 år efter tinglysning af endeligt skøde og derefter fremmes uden uforudt ophold. Hvis særlige forhold taler derfor, kan boligministeren dog fravige forfaldsreglerne.

Stk. 3. Statslån efter dette kapitel forfalder ved afhændelse af ejendommen. Der kan dog gives samtykke til, at den nye ejer overtager lånet på nærmere fastsatte vilkår.

Stk. 4. Statslån efter dette kapitel kan helt eller delvis opsiges eller lånevilkårene ændres med et halvt års varsel, når i øvrigt de forudsætninger, under hvilke et lån er ydet, efter boligministerens skøn er væsentligt forrykket.

Stk. 5. Lån efter §§ 61 og 62 er rente- og afdragsfrie, jfr. dog stk. 2, 4 og 6. Løbetiden for lån efter § 62 fastsættes af boligministeren, men kan ikke overstige 45 år.

Stk. 6. Med henblik på en udligning af lejeniveauet i kollegiebyggeri og andet byggeri for uddannelsessøgende kan vilkårene for lån i henhold til § 62 ændres med et halvt års varsel. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser for huslejeudligningens gennemførelse.

§ 72. Forud for statslån efter dette kapitel skal optages lån fra institutter, som er godkendt i medfør af lov om realkreditinstitutter, eller lån af sådanne midler, som boligministeren godkender. Prioriteringsform og rentefod skal godkendes af boligministeren.

Til kap. X (§§ 73-76).

18) Kapitlet affattes således:

„Kapitel X.

Støtte til byggeri for sociale og kulturelle institutioner.

§ 73. Boligministeren kan på statskassens vegne give tilsagn om overtagelse af garanti for oprykkende sekundære prioritetslån til opførelse af nye bygninger samt til forbedring eller forandring ved om- eller tilbygning af ældre bygninger, hvori der forefindes eller tilvejebringes følgende:

1. Samlingslokaler for ungdommen såvel til undervisning som til udøvelse af anden fritidsvirksomhed.

2. Fritids- og forsamlingslokaler med al-

mindelige formål samt soldater- og sømandshjem.

3. Daginstitutioner og børne- og ungdomshjem, som er tilskudsberettigede i henhold til lov om børne- og ungdomsforsorg.

4. Boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt andre hjem med sociale formål, herunder private plejehjem for personer, der ikke opfylder betingelserne for optagelse i folkepensionistboliger og alderdomshjem.

5. Andre sociale eller kulturelle institutioner end de ovenfor nævnte.

Stk. 2. Garanti for lån kan kun gives til byggeforetagender, som væsentligt tager sigte på tilvejebringelse af de i stk. 1 omhandlede lokaler.

Stk. 3. Garanti kan under ganske særlige omstændigheder gives til erhvervelse af bebyggede ejendomme til indretning af de omhandlede lokaler.

Stk. 4. Boligministeren kan fastsætte nærmere retningslinier til afgrænsning af, hvilket byggeri der kan opnå støtte efter stk. 1-3.

Stk. 5. Findes der ikke i lovgivningen regler for administrationen af og tilsynet med institutioner, som opnår støtte i henhold til nærværende kapitel, kan sådanne regler fastsættes af boligministeren efter forhandling med vedkommende fagminister.

§ 74. Garantien kan kun omfatte den del af lånet, der overstiger 65 pct. af ejendommens værdi eller — ved lån til forandringer — af udgifterne ved om- og tilbygningsarbejderne, og garantien kan højst ydes inden for følgende lånegrænser:

1. Almennyttige institutioner 90 pct.

2. Privat byggeri 80 pct.

Stk. 2. De samlede garantitilsagn i henhold til § 73 må udgøre gennemsnitlig 55 mill. kr. i hvert finansår, således at det statsstøttede byggeri så vidt muligt fordeles jævnt på de enkelte finansår.

Stk. 3. Med tilsynsmyndighedens samtykke kan kommuner yde garanti for lån efter dette kapitel under forudsætning af, at de for ydelse af statsgaranti fastsatte vilkår overholdes.

Stk. 4. Boligministeren kan yde lån til delvis dækning af projekteringsudgifterne ved byggeri, hvortil der søges garanti for lån efter dette kapitel. Lånet kan højst ud-

gøre 80 pct. af projekteringsudgifterne. Det fastsættes på de årlige finanslove, i hvilket omfang lån kan ydes i henhold til stk. 1.

§ 75. Til nedbringelse af renteudgiften for byggeri som omhandlet i § 73, stk. 1, nr. 1, 2, 4 og 5, og som agtes opført af kommuner eller almennyttige institutioner, kan boligministeren i hvert finansår give tilsagn om rentesikring efter reglerne i §§ 44 og 45 til et antal byggeforetagender, hvis samlede værdi udgør gennemsnitlig 260 mill. kr. i hvert finansår. Til det i § 73, stk. 1, nr. 5, omhandlede byggeri kan rentesikring dog kun ydes i det omfang, byggeriet opfylder boligformål eller tjener som dagplejehjem for ældre og svagelige.

Stk. 2. Fuld rentesikring ydes i 6 år. Efter udløbet af 6 års perioden nedsættes rentesikringen hvert år med et beløb svarende til 1 pct. af nettoprovenuet af de prioritetslån, der er lagt til grund ved beregningen af rentesikringen. Aftrapningen skal dog ske over mindst 3 år.

Stk. 3. Bestemmelserne i § 47, § 48, stk. 1, §§ 52-56 og §§ 58 og 59 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Med kommunale garantiforpligtelser efter § 48, stk. 1, forholdes efter reglerne i § 71 i bekendtgørelse nr. 483 af 16. august 1973 af lov om boligbyggeri.

§ 76. I ejendomme, hvortil støtte bevilges efter dette kapitel, skal lejen godkendes af kommunalbestyrelsen, når ejendommen tages i brug. Enhver senere lejeforhøjelse og anden ændring af lejevilkårene, hvorved disse bliver mere byrdefulde for lejeren, skal ligeledes godkendes af kommunalbestyrelsen, så længe det statsgaranterede lån ikke er fuldt indfriet eller rentesikring ydes.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelse kan indbringes for boligministeren.

Stk. 3. Lejeforhøjelse efter stk. 1 kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Stk. 4. Er bestemmelserne i kap. II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke gældende, kan boligministeren fritage ejendommen for reglerne i stk. 1.

Til § 77.

19) 2. pkt. affattes således:

„Det er en betingelse, at lejligheden første

gang er ibrugtaget den 1. april 1964 eller senere, eller at boligtageren har måttet fraflytte hidtidig lejlighed som følge af en snering, en beslutning i medfør af lov om boligtilsyn eller gennemførelse af gade- og vejanlæg og andre offentlige anlæg.“

Til § 81.

20) I *stk. 1, sidste pkt.*, ændres „§ 74“ til: „kap. X“.

Til § 90.

21) *Stk. 3* udgår.

Til § 93.

22) *Stk. 2* udgår.

Stk. 3 bliver herefter *stk. 2*.

Bemærkninger.

Til nr. 1.

Hensigten med forslaget er at tilstræbe en ensartet organisatorisk struktur i det almennyttige byggeri, hvorefter forvaltningsbeføjelser udelukkende tilkommer de af boligtagerne valgte repræsentanter og ledelse.

For så vidt angår normalvedtægtens kapitel 3 om generalforsamlinger, kan generalforsamling erstattes af et repræsentantskab. Boligministeren udarbejder en normalvedtægt, hvor repræsentantskab erstatter generalforsamling.

Etablerede organisationsformer i det eksisterende almennyttige boligbyggeri, som ikke måtte være i overensstemmelse med forslaget, pålægges at ændre deres vedtægter, således at de bringes i overensstemmelse med forslaget.

Ændringen skal være sket senest ét år efter lovens vedtagelse.

Til nr. 3.

Ændringen er en konsekvens af den ændrede ikrafttrædelsesdato i § 93, stk. 1.

Til nr. 5.

De gældende bestemmelser om valg af afdelingsbestyrelse og dennes virksomhed er fastsat i de af boligministeren udarbejdede normalvedtægter. Af systematiske grunde og af hensyn til lejerne foreslås, at bestem-

melser herom fortsat fastsættes i vedtægterne.

Til nr. 6.

Regnskabsåret er fastlagt i Boligselskabernes Landsbyggefonds vedtægter. Det skønnes hverken nødvendigt eller hensigtsmæssigt at fastlægge regnskabsåret i selve loven.

Til nr. 7-10.

Ændringerne præciserer, at forskelslejen som hidtil indbetales direkte til Boligselskabernes Landsbyggefond og ikke indskydes i landsbyggefonden af boligselskabets byggefond. De foreslåede ændringer medfører ingen realitetsændringer i forhold til gældende lov.

Til nr. 14 og 16.

Efter stedfundne forhandlinger med de berørte parter er der grund til at antage, at der vil blive fremsat ønske om statsgaranti i flere tilfælde end forudsat ved forslagets fremsættelse.

Bestemmelserne foreslås derfor formuleret således, at statens overtagelse af garanti for realkreditbelåning ikke fremtræder som undtagelsestilfælde.

Til nr. 17 og 18.

Bestemmelserne svarer efter deres indhold uændret til henholdsvis kap. VII og kap. VI i bekendtgørelse nr. 483 af 16. august 1973 af lov om boligbyggeri.

Til nr. 19.

Efter den foreslåede bestemmelse, der svarer til bestemmelsen i den gældende boligbyggerilov, er det en betingelse for at opnå et såkaldt pligtmæssigt lån på favorable vilkår til betaling af beboerindskud, at den pågældende lejlighed første gang er ibrugtaget den 1. april 1964 eller senere. Såfremt denne betingelse ikke er opfyldt, vil den pågældende kommune efter forslagets § 81 kunne yde lån eller garanti for lån til betaling af beboerindskud.

Det synes imidlertid rimeligt at åbne adgang til at yde disse favorable indskudslån til de boligtagere, som er blevet tvunget til at fraflytte deres hidtidige bolig på grund af sanering, kondemnering eller gennem-

3 Udvalgenes betænkninger m. m.

førelse af gade- og vejanlæg og andre offentlige anlæg. Efter bestemmelsen i boligsikringslovens § 3 a vil disse boligtagere ligeledes kunne opnå forhøjet boligsikring ved indflytning i en ny lejlighed.

Til nr. 20.

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 21.

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 22.

Da lovforslaget ikke har kunnet gennemføres på så tidligt et tidspunkt, at det har været muligt at anvende bestemmelsen i stk. 3, foreslås det, at denne udgår.

Ad II. forslag til lov om ændring af lov om leje. (Opsigelsesbeskyttelse, beboerdemokrati og bytteret m. v.).

Til § 1.

Af boligministeren, tiltrådt af et flertal (udvalget med undtagelse af Kirsten Jacobsen (FP), Tange (FP), Arnfast (CD), Henning Philipsen (SF) og Boertmann (VS)):

1) I den under nr. 21 foreslåede affattelse af § 44 affattes stk. 3 således:

„Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 kan i lejemål, der helt eller delvis anvendes til beboelse, ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejeren.“

2) Efter nr. 22 indsættes som nyt nr.:

„0. I § 47, stk. 1, ændres „§ 43, stk. 4“ til: „§ 43, stk. 5“.

Af et mindretal (Henning Philipsen (SF)):

3) I den under nr. 32 foreslåede affattelse af § 57 a indsættes som nyt stk. 8:

„Stk. 8. Har en ejer flere ejendomme og disse tilsammen udgør mere end 12 beboelseslejligheder, er bestemmelserne i § 57 a, stk. 1, gældende.“

Af boligministeren, tiltrådt af et flertal (udvalget med undtagelse af Kirsten Jacobsen (FP), Tange (FP), Arnfast (CD), Henning Philipsen (SF), Boertmann (VS) og Schlüter (KF)):

4) I den under nr. 32 foreslåede affattelse af kapitel XI A affattes § 57 b således:

„§ 57 b. Flertallet af lejerne i en ejendom, for hvilken der er valgt beboerrepræsentation efter § 57 a, stk. 1, kan beslutte, at ejendommen skal tilbydes lejerne med henblik på overtagelse af ejendommen på andelsbasis af et flertal af lejerne, inden ejendommen overdrages til anden side.

Stk. 2. Ejeren af ejendommen skal have meddelelse om beslutningen efter stk. 1. Denne meddelelse skal indeholde oplysninger om, over for hvem et tilbud med bindende virkning kan afgives.

Stk. 3. Ejeren af ejendommen skal inden 4 uger efter, at en beslutning efter stk. 1 er meddelt ham, lade tilbudspligten tinglyse på ejendommen.

Stk. 4. Tilbudspligten gælder i 5 år fra beslutningens meddelelse, jfr. stk. 2. Lejerne kan i overensstemmelse med reglerne i stk. 1 og 2 forlænge tilbudspligten for perioder på 5 år ad gangen. Tilbudspligten falder bort, når antallet af beboelseslejligheder i ejendommen bliver 12 eller færre som følge af sammenlægning, udstykning eller opdeling i ejerlejligheder.

Stk. 5. Den tinglyste tilbudspligt respekterer private forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før 1. februar 1975, men går i øvrigt forud for andre rettigheder over ejendommen, uanset hvornår disse er stiftet.

Stk. 6. Tilbudspligten gælder ved enhver overdragelse af ejendommen. Tilbudspligten kommer dog ikke til anvendelse, når

- 1) erhververen er staten, en kommune eller et saneringsselskab,
- 2) ejendommen erhverves af en person ved arv, ved overtagelse til hensiddende i uskiftet bo eller ved deling af fællesbo,
- 3) erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med den hidtidige ejer i op- eller nedstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn, eller
- 4) overdragelse sker ved tvangsauktion.

Stk. 7. Tilbudspligten er opfyldt, når udlejer inden for det sidste år over for den i stk. 2, 2. pkt., nævnte repræsentant for lejerne har tilbudt beboernes flertal overtagelse af ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige handelsvilkår, som kan opnås ved salg til anden side. Vilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af lejernes flertal. Tilbud

skal accepteres inden 2 uger ledsaget af fornøden dokumentation for, at lejernes flertal behørigt kan erlægge den krævede kontante udbetaling.

Stk. 8. Dokumenter om overdragelse af en fast ejendom, på hvilken der er tinglyst tilbudspligt, skal for at kunne tinglyses for andre end de berettigede efter tilbudspligten:

- 1) indeholde udlejers erklæring om, at tilbudspligten er bortfaldet efter stk. 4,
- 2) indeholde udlejers erklæring om, at tilbudspligten ikke finder anvendelse, jfr. stk. 5,
- 3) vedlægges erklæring fra den i stk. 2, 2. pkt., nævnte repræsentant for lejerne om, at retten ikke gøres gældende ved denne overdragelse, eller
- 4) indeholde udlejers erklæring om, at der er forløbet 2 uger, men ikke 1 år, siden et tilsvarende eller lavere tilbud blev afgivet til de berettigede, samt indeholde erklæring om, at tilbuddet ikke er accepteret i overensstemmelse med stk. 7.

Stk. 9. Reglerne i stk. 1-8 kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejerne.“

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

5) *Nr. 40* affattes således:

„40. I § 70, stk. 2, udgår ordene „der skal være bosat i underretskredsen“, og „sociale boligforetagender“ ændres til: „almennyttige boligselskaber“.“

Af et *mindretal* (Boertmann (VS)):

6) I *nr. 41* tilføjes i § 72, stk. 2, som nyt 2. punktum:

„Salæret påhviler den part, som har foranlediget mellemmandens medvirken.“

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

Til § 2.

7) I § 2 ændres „1. marts 1975“ til: „1. april 1975“.

Til § 3.

8) I § 3, stk. 2, ændres ordene „efter 1. april 1975“ til: „efter forbudets ophævelse“, og ordene „pr. 31. marts 1975“ udgår.

Bemærkninger.

Til nr. 1.

Ved ændringsforslaget imødekommes et ønske om, at varmeregnskaberne for rene erhvervsejendomme, herunder navnlig butikcentre, fortsat kan indeholde brugernes betaling for andre servicefunktioner, som udlejeren yder, f.eks. vagt, rengøring, annoncering etc.

Til nr. 2.

Ændringsforslaget er redaktionelt.

Til nr. 4.

Ved ændringsforslaget tidsbegrænses udlejerens tilbudspligt til en periode på 5 år med adgang for lejernes flertal til forlængelse af tilbudspligten. Endvidere foreslås en række tekniske ændringer med henblik på at lette tinglysningskontorernes administration, især ved at det overlades til ejeren under strafansvar at erklære, at tilbudspligten ikke er til hinder for tinglysning af overdragsdokumenter. Det foreslås tillige udtrykkeligt fastsat i loven, at tilbudspligten ophører, såfremt der ikke længere findes mere end 12 lejligheder i ejendommen.

Til nr. 5.

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 6.

Bestemmelsen tager sigte på at standse den praksis, at udlejeren kan tvinge lejeren til at gå gennem en mellemmand for at få oprettet lejekontrakt. Indgåelse af lejemål må anses for at være dækket af de almindelige administrationsudgifter, som er indregnet i huslejen. Det har imidlertid vist sig, at domstolene efter gældende lov har godkendt, at der pålægges lejere et salær på 700-900 kr. for indgåelse af lejemål, selv om det er udlejeren, der har krævet, at dette sker gennem mellemmand.

Fra lejerside har det været ønsket, at det blev fastslået i lovtæksten, at alle udgifter i forbindelse med udlejning ekskl. stempelafgifter påhviler udlejeren. Heroverfor har det været indvendt, at en sådan bestemmelse reelt ville fratage lejeren mulighed for at opnå bistand fra mellemmand, hvis han

måtte ønske det i forbindelse med bestræbelser på at opnå et lejemål. Den foreslåede formulering tager hensyn til denne indvending.

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

Til § 1.

Af et *mindretal* (Henning Philipsen (SF)):

1) I den under *nr. 5* foreslåede affattelse af § 11, *stk. 4*, ændres ordene „en passende forrentning“ til: „6,5 pct.“, og 2. pkt. udgår.

Af *boligministeren*, tiltrådt af *et flertal* (udvalget med undtagelse af Kirsten Jacobsen (FP), Tange (FP), Arnfast (CD), Henning Philipsen (SF) og Boertmann (VS)):

2) *Nr. 14* affattes således:

„14. I § 30, 2. pkt., ændres „3“ til: „4“.

3. og 4. pkt. ophæves, og i stedet indsættes: „Justitsministeren kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for boligretten efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sag anlægges inden 4 uger.“

3) Til *nr. 15* føjes:

„og i § 30 a, *stk. 6*, indsættes som nyt pkt.: „Fristen på 1 år regnes fra ankenævnets afgørelse“.

Til § 2.

4) *Stk. 1-3* affattes således:

„*Stk. 1*. Loven træder i kraft 1. juli 1975.

Stk. 2. Krav om lejeforhøjelser efter § 1, nr. 5 (boligreguleringslovens § 11), kan fremsættes fra 1. maj 1975. Fremsættes kravet inden udgangen af maj 1975, kan forhøjelsen gennemføres med virkning fra juli 1975.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan i april kvartal 1975 træffe beslutning efter den ved § 1, nr. 2, ændrede § 6 i boligreguleringsloven med virkning fra den 1. juli 1975.“

5) I *stk. 4* ændres „1. april 1975“ til: „1. juli 1975“.

Bemærkninger.

Til nr. 2 og 3.

Ændringsforslagene er redaktionelle.

Til nr. 4.

Det må anses for hensigtsmæssigt, at der, inden lejeforhøjelserne varsles, gives kommunalbestyrelserne mulighed for at tage stilling til, hvorvidt reglerne i lovens kap. II skal gælde i den enkelte kommune, og at der ligeledes gives lejerne mulighed for at vælge beboerrepræsentanter inden varslingen.

Såfremt dette hensyn tages, kan det næppe anses for betænkeligt at lade varslingsperioden, der normalt er 3 måneder, nedsætte til 1 måned ved lovens ikrafttræ-

den i lighed med den ordning, der gennemførtes ved ikrafttræden af boligreguleringsloven af 14. februar 1967.

Forslag til lov om ændring af lov om leje (F. 13) foreslås at skulle træde i kraft den 1. april 1975, og hermed får lejerne mulighed for at afholde beboermøde med henblik på at vælge beboerrepræsentanter.

Det foreslås herefter, at nærværende lovforslag træder i kraft den 1. juli 1975, således at der åbnes adgang for kommunalbestyrelserne til i april kvartal 1975 at træffe beslutning om, hvorvidt lovens kap. II skal gælde i kommunen, og således, at krav om lejeforhøjelser kan fremsættes den 1. maj 1975 og kan få virkning fra 1. juli 1975, hvis de fremsættes inden udgangen af maj måned 1975.

Knie-Andersen (V).

Christoffersen (V),
næstformand.

Johan Philipsen (V).

Hovmand (V).

Tange (FP).

Arne Bjerregaard (KrF).

Arnfast (CD).

Knud Damgaard (S),
formand.

Henning Jensen (S).

Kaj Poulsen (S).

Grünbaum (S).

Winnie Russell (S).

Ingomar Petersen (RV).

Henning Philipsen (SF).

Boertmann (VS).

Schlüter (KF).

Kirsten Jacobsen (FP) var ved betænkningssagens udtræd af udvalget som følge af bevilget orlov.