

**Formanden:**

Sammen med denne sag foretages den følgende sag på dagsordenen, nemlig:

*Anden behandling af forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder. (Udvidet adgang til opdeling af beboelsesejendomme)* [af Gudme m. fl.].

(Lovforslag nr. 52. Fremsat 24/10 75. Første behandling 5/11 75. Betænkning 6/2 76).

Der var stillet 11 ændringsforslag i betænkningen.

Uden for betænkningen var der ikke stillet ændringsforslag.

Lovforslagenes paragraffer, henholdsvis tekst, ændringsforslagene og spørgsmålet om lovforslagenes overgang til tredje behandling sattes til forhandling under ét.

**Winnie Russell (S):**

På baggrund af den debat, som vi havde her i folketinget om de to lovforslag ved første behandling den 5. november, er det mig en glæde i dag at kunne konstatere, at det er lykkedes at samle et stort flertal bag begge lovforslag i den skikkelse, som de vil fremtræde i, når vi har haft afstemningerne om den række af ændringsforslag, som er en følge af det forlig, som er indgået.

For socialdemokratiet er det en tilfredsstillende at vide, at vi nu gennem lovgivningen om boligfællesskaber får sat en stopper for en videre opdeling af den ældre boligmasse i anpartslejligheder, hvorved vi får forhindret, at folk begiver sig ud i de risici, der er forbundet med købet af en anpartslejlighed. Det gælder medhæftelsen for hele ejendommens gæld og derved risikoen for, at man gennem andres økonomiske dispositioner kan blive tvunget ud i en situation, som man ikke havde overblik over ved handlens indgåelse.

Samtidig betyder stoppet for den videre handel med anpartslejligheder endvidere, at der bliver sat bom for mulighederne for en fortsat spekulation inden for anpartslejlighedsbegrebet med meget store gevinster til følge for den enkelte sælger på bekostning af en lang række købere, hvis retlige stilling i mange tilfælde kunne være af tvivlsom art.

I tilgift til denne stopper for den videre

udstyknings af anpartslejligheder kommer, at man gennem enigheden omkring lovforlaget om ændringer i ejerlejlighedsloven er nået frem til, at en mindre del af boligmassen skal kunne udbydes som ejerlejligheder, i takt med at de bliver ledige. Den tilgang af ejerlejligheder, som her vil komme, føler jeg mig samtidig overbevist om vil medvirke til, at hvor nogle mennesker før i mangel af bedre har ønsket at erhverve en anpartslejlighed, vil de i dag langt foretrække at erhverve en ejerlejlighed på grund af den langt sikrere retsstilling, de derved opnår.

Under første behandling af disse lovforslag fremhævede jeg i min ordførertale, at socialdemokratiet ikke er modstander af, at folk skal kunne eje deres egen bolig, og dette mener jeg også vi kan stå ved gennem det forlig, som vi nu er med til at gennemføre. På den baggrund håber jeg samtidig, at vi nu efterhånden kan blive fri for den evindelige kampagne, som er blevet ført gennem årene fra visse borgerlige partier imod socialdemokratiet, som næsten i den forbindelse er blevet gjort til det store dyr i åbenbaringen, når det gælder folks ret til at eje egen bolig. Vi er, vil jeg godt endnu en gang slå fast, ikke modstandere af, at folk skal kunne eje deres egen bolig, men man vil altid finde os som modstandere, hvis hensigten og formålet i det, der gennemføres, bevirker, at folk bliver holdt for nar eller erhverver noget, som groft sagt ikke er penge værd. Dette har jo været tilfældet en række gange i de første glade år under ejerlejlighedsloven i slutningen af 1960'erne, indtil loven gradvis blev strammet og til sidst i en sådan grad, at det nu vil være forsvarligt at lempe, såfremt en lang række kriterier for den enkelte lejlighed og den enkelte ejendom er opfyldt.

Når vi samtidig taler om at eje, så kan man jo også eje på mange måder. Ejendomsretten kan være knyttet helt personligt til en enkelt ting eller genstand, eller den kan finde udtryk gennem et fællesskab, hvor man kollektivt kan værne om nogle værdier, som man sætter pris på og ønsker opretholdt inden for nogle bestemte rammer, og det er jo netop det, der ligger bag ændringerne i ejerlejlighedsloven.

Jeg forventer mig personlig ganske meget af de muligheder, som ligger i §§ 11-16, som nu bliver indsat efter forliget, for efter disse

[Winnie Russell.]

bestemmelser vil det være muligt at oprette andelsboligforeninger i ejendomme med mere end 8 lejligheder og i ejendomme, der ikke har kunnet opdeles i ejerlejligheder efter de gældende regler, men som nu vil kunne sælges frit på markedet efter lovens bestemmelser.

Her ligger samtidig det meget fundamentale bag lovforslaget, at ejeren skal tilbyde lejerne lejligheden som andelsbolig, inden han i givet fald kan påbegynde en udstykning i ejerlejligheder. I realiteten vil det derfor blive op til de hidtidige lejere i en ejendom at afgøre, om de i fællesskab ønsker at overtage deres hidtidige bolig, eller om de vil give ejeren chancen for at foretage en udstykning.

Endvidere sikres disse hidtidige lejere en fortrinsstilling købsmæssigt derigennem, at den værdi, som de skal have ejendommen tilbudt til, ikke må overstige den værdi, som ejendommen har som udlejningsejendom, med mere end 25 pct. Samtidig sættes der på tilsvarende vis et loft over den udbetaling, som udlejerne kan forlange, i form af maksimum 20 pct. af overdragelsessummen.

For mange mennesker kan det være svært at skulle træffe den beslutning, det i givet fald vil være at skulle overtage sin egen bolig eventuelt i fællesskab med andre. Jeg tror imidlertid, at meget i de kommende års boliglovgivning vil afhænge af, om de nuværende lejere inden for den kreds af boliger, der her er tale om, vil forstå at udnytte de muligheder rigtigt, som nu tilbydes dem. Hvis dette sker, vil vi også opleve, at andelsboligtanken og det kollektive eje vil få en renaissance, som jeg ikke føler mig overbevist om at alle i de deltagende partier i dette såkaldte miniforlig ganske havde drømt om.

Hovedreglen i ejerlejlighedsloven vil fortsat være, at en ejendom kan opdeles i ejerlejligheder, hvis ejendommen er opført efter 1966. Samtidig løses der som bekendt op for nogle grupper af lejligheder, hvis disse er opført før 1966 og i øvrigt opfylder en lang række kvalitetskrav, og hvis ejendommen har mere end 8 lejligheder, hvor lejerne har sagt nej til at købe ejendommen på andelsbasis som ovenfor skitseret.

Ved fastsættelsen af disse krav opstilles

der en garanti for, at det, som køberen eventuelt erhverver, nu også opfylder de krav, man med rimelighed kan stille til en bolig i den ældre boligmasse. Disse krav er kort skitseret: et mindste nettoetageareal, krav om et minimumsareal for både køkkens og badeværelsets størrelse, indlagt koldt og varmt vand i køkken og bad, andre diverse tekniske installationer samt endelig, at ejendommens lejligheder opvarmes på en ensartet måde.

Disse krav er ikke noget, som først skal opfyldes efter udstykning og salg. Det er noget, som skal være foretaget, når opdelingen i ejerlejligheder eventuelt finder sted, og i mange tilfælde kan dette tilskynde ejeren til at foretage en række kvalitetsforbedringer af deres ejendomme med henblik på senere salg for øje. Her er det nødvendigt, at lejerne i så fald er opmærksomme på denne udvikling og, når tiden kommer, gør brug af deres ret til at købe ejendommen som andelsboligforening.

I den forbindelse bør det samtidig slås fast, at alle lejere, uanset om ejendommen har mere eller mindre end 8 lejligheder, fortsat er beskyttet af lejelovgivningsregler, herunder reglerne om opsigelighedsbeskyttelse og beskyttelse imod urimelig leje. Det sidste er især væsentligt i det tilfælde, hvor en ejer som sagt går i gang med en modernisering af en ejendom med henblik på, at denne skal kunne falde ind under de kommende regler for en ejendoms udstykning til ejerlejligheder, subsidiært andelsboligforeninger.

Endelig vil jeg gerne fremhæve de muligheder, som forliget giver beboerne for at udøve beboerdemokrati. Det gælder bl. a., at lejerne i alle ejendomme, der er eller bliver opdelt i ejerlejligheder, hvad enten ejendommen er bygget før eller efter 1966, får ret til at vælge beboerrepræsentanter, såfremt ejendommen består af mere end 12 lejligheder. Gennem denne repræsentation vil man kunne holde et vågent øje med udlejernes dispositioner vedrørende ejendommens drift.

Alt i alt indeholder de to lovforslag så mange positive elementer, at jeg på socialdemokratiets vegne derfor skal anbefale dem til vedtagelse med de i betænkningen af boligministeren og et flertal stillede ændrings-

[Winnie Russell.]

forslag, idet det siger sig selv, at vi vil stemme imod de øvrige stillede ændringsforslag.

Med den del af boliglovgivningen, som her finder sit rette leje, er der tilsvarende håb om, at der nu også om denne lovgivning vil være ro i de kommende år, således at alle, både ejere og lejere, ved, hvad de har at rette sig efter, og hvordan man bør disponere i de kommende år. Det er vist noget, der er tiltrængt for alle parter.

#### Brixtofte (V):

Det er venstres målsætning, at alle, der ønsker det, skal kunne eje deres bolig. Med forliget, der fører til de ændringsforslag, vi skal behandle i dag, er der taget et meget betydningsfuldt skridt i denne retning. En meget stor del af de omkring 600.000 familier, der i dag bor til leje i det private udlejningsbyggeri, vil i løbet af de kommende år kunne virkeliggøre deres ønske om selv at bestemme over og selv at eje den bolig, som de bor i.

Med forliget åbnes der nu muligheder for, at beboerne kan vælge, om de ønsker at bo i en andelsbolig eller i en ejerlejlighed, eller om de fortsat ønsker at bo til leje.

I alle ejendomme, hvor lejlighederne opfylder en række kvalitetskrav, kan ejeren overveje, om han eller hun ønsker at udstykke ejendommen i ejerlejligheder. Først skal beboerne spørges, om de vil overtage ejendommen på andelsbasis. For at tilskynde til en udvikling i retning af, hvad vi ønsker os i venstre, skal ejeren have værdien som udlejningsejendom + 25 pct. Uanset de 25 pct. vil det være et godt tilbud for beboerne, idet beboerne gennem en andelsboligforening selv kan bestemme og kan opnå medejendomsret og dermed en stigende formue i deres bolig igennem tiden.

Der gives lejerne en god betænkningstid. Først 6 uger til at overveje, om de overhovedet vil have et tilbud forelagt. Derefter endnu 6 uger til at tage stilling til det konkrete tilbud. Hvis beboerne ikke ønsker andelstanken gennemført, kan udlejeren udstykke ejendommen i ejerlejligheder.

Det er klart, at vi om lidt får at vide, at venstresocialisterne, kommunisterne og SF vil være imod dette forlig. Hvor venstre ønsker spredning af den individuelle ejen-

domsret, ønsker de yderliggående socialister i Danmark som i andre alnde mindst mulig spredning af ejendomsretten. De er jo faldet for en misforstået lighedstanke, hvorefter alle skal være lige fattige og ingenting eje, og naturligvis vil disse partier derfor vende sig imod de liberale ideer om en spredning af ejendomsretten til flest muligt.

Venstre erkender, at med dette forlig er venstres mål endnu ikke nået. Dels vil det vare nogle år, inden liberaliseringen af ejerlejlighedstanken og andelsboligtanken bliver virkeliggjort, dels mangler vi at give beboerne i det almennyttige boligbyggeri samme adgang til at vælge imellem at eje eller bo til leje. Vedrørende det sidste skal det nok komme med tiden, for her har venstre fremsat sine forslag, og med tiden skal der nok også vindes flertal for disse tanker, så også disse beboere får lejlighed til at vælge, om de vil bo til leje eller eje deres bolig.

På trods af at vi endnu ikke er nået til vejs ende, vil jeg på venstres vegne udtrykke stor tilfredshed med de ændringsforslag, som vi måske om lidt skal stemme om, og som er resultatet af et forlig, som venstre har tilsluttet sig.

#### Kirsten Jacobsen (FP):

Den betænkning, som er afgivet over de to lovforslag, det ene om boligfællesskaber og det andet om en udvidelse af adgangen til at udstykke ejendomme i ejerlejligheder, er, i hvert fald hvad angår ejerlejlighedsforslaget, et erklarat bevis på, hvordan man her i tinget besværliggør alverdens ting.

Det oprindelige lovforslag var på to klart formulerede og let forståelige punkter, og det er nu blevet til et 31 siders, så vidt jeg ved uforståeligt makværk, og de begrænsninger, som oprindeligt skulle være udtryk for et fornuftigt kvalitetskrav, er nu bare blevet til nogle socialistiske restriktioner. Jeg skal da også sige, at jeg forudså, at det flertal på 102 mandater, som oprindeligt her i folketinget markerede, at de var tilhængere af forslaget, ikke ville blive anvendt uden om socialdemokratiet.

Må jeg citere, hvad ordføreren for det konservative folkeparti sagde ved førstebehandlingen den 5. november 1975, Folketingstidende 1975-76, sp. 1118:

„Med hensyn til, hvilke kvalitetskriterier der skal stilles som betingelse for ejerlejlig-

[Kirsten Jacobsen.]

heder i de ældre boliger, tror jeg, at lovfor-  
slaget går et stykke for vidt på visse områ-  
der, men det kan vi naturligvis drøfte gene-  
relt og nærmere i udvalget."

Det sagde det konservative folkeparti her  
fra talerstolen ved lovfor-  
slaget første be-  
handling, og nu har det samme parti givet  
tilslutning til, at disse kvalitetskrav er ble-  
vet udvidet i en grad, så selv de boligpoliti-  
ske ordførere har svært ved at forstå det.  
Det er den måde, man fører politik på i det  
konservative folkeparti. Jeg skal naturligvis  
ikke stå til regnskab over for de konserva-  
tive vælgere, men det må være mærkeligt  
alligevel at skulle ud og forsvare noget så-  
dant. Nu ved jeg godt, at det, man siger ved  
første behandling, behøver man normalt  
ikke at stå til ansvar for ved anden behan-  
dling, men jeg synes alligevel, det skal stå i  
folketingets forhandlinger.

Nu skal jeg naturligvis ikke bebrejde soci-  
aldemokratiet, at de har haft nogle gode og  
smarte forhandlere, men jeg synes, det må  
være beskæmmende for de andre, at de er  
hoppet på den restriktionsvogn. Mon nogen  
af dem overhovedet har gjort sig nogle fore-  
stillinger om, hvad det er, man har bundet  
dem på ærmet? Har man overhovedet prø-  
vet på at finde ud af, hvad det her egentlig  
betyder? Hvordan vil det virke i praksis?  
Man siger bare, at nu har man liberaliseret  
ejerlejlighedsloven, og nu vil der komme et  
mægtigt udbud, men ikke et eneste sagligt  
argument får man lagt på bordet. Jeg tror  
ærlig talt, at sandheden bag ved det er, at  
det ville være frygtelig beskæmmende at  
skulle stemme sammen med fremskridtspar-  
tiet om en liberalisering af ejerlejlighedslo-  
ven, og så sælger man hellere 90 pct. af sine  
egne liberale tanker for at få socialdemokra-  
tiet med. Det var nøjagtig det samme, der  
skete ved boligforliget, selv om Verner Jør-  
gensen og Hans Halvorsen springer op og  
klandrer den venstre fløj i socialdemokra-  
tiet. Det er socialdemokratiet, der har vun-  
det her, det skal stå helt klart. De har haft  
nogle smarte folk, som har lavet en masse  
formuleringer og en masse fine vendinger,  
som de andre ikke har forstået et hak af. Og  
bagefter skal de altså ud og forsvare det for  
deres vælgere. Jeg håber, at de får løn som  
forskyldt. Jeg skal i hvert fald være blandt

dem, som prøver på at gøre deres vælgere  
opmærksom på, hvad det er for noget mak-  
værk, de har været med til at lave. Jeg syn-  
es i hvert fald, det er beskæmmende, at jeg  
bagefter skal ud og tage betaling for at  
manuducere ejere og lejere i, hvad det her er  
for noget.

Må jeg have lov til at nævne ganske en-  
kelte af de ændringsforslag, som er kommet  
ud af det her miniboligforlig. For det første  
er det jo blevet ændret så mange gange, at  
man dårligt kan finde ud af, om det er de  
her ændringsforslag, eller det er nogle tidli-  
gere ændringsforslag, eller det er nogle tidli-  
gere igen, man skal kommentere. Men man  
har stadig væk, såfremt det ikke er ændret,  
siden vi sidst var i boligudvalget — men det  
kan man selvfølgelig heller ikke vide noget  
om — et arealkrav til køkkenet på 5 m<sup>2</sup> på  
trods af — og jeg siger udtrykkelig på trods  
af — at bygningsreglementet frem til 1968  
gav ret til, at køkkener for 1 og 2 værelser  
lejligheder måtte være på 4 m<sup>2</sup>. Det vil altså  
med andre ord sige, at man kan komme ud  
for, at en ejendom, som er opført i 1967  
med et køkken på 4 m<sup>2</sup>, kan udstykkes,  
fordi man har en grænse, som siger 1966,  
hvorimod nøjagtig den samme lejlighed,  
opført i 1965, ikke kan udstykkes, fordi den  
har kun et køkken på 4 m<sup>2</sup>.

Det er logik, det er i hvert fald logik i  
forligspartiernes øjne. Jeg håber bare, at  
lejere og ejere bagefter vil gøre dem op-  
mærksom på, at det ikke er den form for  
logik, de bryder sig om.

Der er også et ændringsforslag, som går  
ud på, at opvarmningen skal ske fra et fæl-  
les varmeanlæg i eller uden for bygningen.  
Der har jeg stillet boligministeren et spørgs-  
mål, og jeg vil godt gentage det og citere  
nøjagtig, hvad der står, for det fortsætter  
nemlig, hr. boligminister:

„ . . . eller ved gas eller el i samtlige bebo-  
elsesrum.“

Vil det sige, at det svar, boligministeren  
gav mig i boligudvalget om, at lejligheder i  
ejendomme, hvor den enkelte lejlighed er  
centralt opvarmet med gas, ikke vil kunne  
udstykes, er rigtigt? Hvis det er rigtigt, så  
skulle det „eller“ nemlig ikke have stået i  
teksten. Jeg vil gerne have et helt konkret  
svar fra boligministeren på, om jeg har for-  
stået teksten rigtigt, for så kan den lejlighed

[Kirsten Jacobsen.]

udstykket. Og hvis jeg ikke har forstået det rigtigt, så vil jeg gerne have en nøjagtig præcision af, hvad det her betyder.

Og så vil jeg godt lige komme med et spark — nu er det ikke kun forligspartierne, der skal have et spark. Venstresocialisterne har stillet et underændringsforslag, hvorefter kvalitetskravene skal være opfyldt før den 1. februar 1976. Jeg ved ikke, om venstresocialisterne er opmærksomme på, at så modvirker man jo modernisering, og har man tænkt på alle de arbejdsløse, der skulle i arbejde ved hjælp af denne lov, eller er man ligeglad med det hos venstresocialisterne?

Jeg synes altså også, at formuleringen af den dér tilbudspligt, jeg ved ikke, hvor dygtige de andre er i boligudvalget, men jeg har læst den grundigt mange gange, og jo flere gange man læser den, jo mere uforståelig bliver den egentlig. Bl. a. er forligspartierne — det skal de være opmærksomme på — her med til at sætte maksimalpriser på ejendomme. Det synes jeg nok skal stå helt klart, for det er jo det, man gør, selv om man bruger flere sider på at undskylde, hvad det er, man er gået med til.

Så vil jeg da sige, at for det første synes jeg nok, at formuleringen ikke er klar, men nogle steder er den altså direkte modstridende. Bl. a. skriver man i betænkningen i ændringsforslag nr. 6, § 14, stk. 2: „Tilbud det må ikke indeholde usædvanlige vilkår.“ I samme stykke skriver man: „Beløbet. . .“ — det er det restbeløb, som sælgerpantebrevet skal indeholde — „. . . må ikke forlanges afdraget over kortere tid end 20 år“.

Er det usædvanlige betingelser? Det er netop usædvanlige betingelser. Det er meget, meget sjældent, at man laver sælgerpantebreve med 20 års løbetid. Det burde i hvert fald et par af forligsmagerne have været klar over; ellers skal jeg fortælle dem det.

Samtidig skriver man, at disse sagkyndige, som er klogere end alle andre, som man skal have til at ansætte ejendommens værdi, skal ansætte værdien i handel og vandel som en udlejningsejendom. Der skal 3 mand til at gøre det, men der står ikke noget om, hvad der skal ske, hvis de 3 ikke bliver enige. Det kunne man jo godt forestille sig. Og man kommer jo her med denne formulering

ud for nøjagtig det samme, som man har med ejendomsvurderinger: det bliver nogle, som overhovedet ikke har noget som helst med virkeligheden at gøre. Men det springer man over med samlede ben og siger: jo men når vi bruger så mange ord til det, så kan det nok godt lade sig gøre. Det kan ikke lade sig gøre, og det er tåbeligt at prøve på at bilde befolkningen ind, at det kan lade sig gøre.

Jeg vil godt komme til et helt konkret spørgsmål. Der står i ændringsforslag nr. 6, § 13, stk. 6, at udgiften ved vurderingen afholdes af ejendommens ejer, men så vil jeg godt gøre forligspartierne opmærksom på, at der nu er kommet en eftersætning ind, der ikke har stået der før: „. . . uanset om vurderingen er forlangt af lejerne.“

Det vil altså sige, nogle lejere i en ejendom for det første kan forlange, at man skal have en vurdering af ejendommen, og den skal ejeren gå hen og få foretaget. Selv om de så beslutter sig til, at de ikke vil overtage ejendommen, så skal ejeren alligevel betale for at få den vurdering foretaget. Det er dog vist ikke rimeligt. Det er i hvert fald ikke rimeligt og normalt, og det på trods af, at man alle andre steder skriver, at der ikke må være unormale forhold, men det gælder måske kun, når det er lejerne, og ikke når det er ejerne, man skal tage hensyn til.

Meget af det, der står heri, virker jo netop, som om det er Hans Halvorsen og hans medlemmer, man har taget hensyn til, og ejerne er det såmænd lige meget med. De er så vant til, at man udhuler den private ejendomsret, så selv om man tager en ordentlig bid her, så er det såmænd lige meget.

Der er også sat nogle nye frister ind siden sidst. Nu skal det altså ikke være 3 ugers frister, nu skal det være 6 ugers frister og 12 ugers frister, lejerne skal have.

Så vil jeg altså godt sige, at det stadig væk ikke er afklaret, at det beboerdemokrati, som lejelovens § 57 indeholder, er i strid med normalvedtægter for ejerlejligheder. Hvis forligspartierne gennemfører det her, så vil det sige, at det, de samme forligspartier tidligere har været med til, nemlig at et mindretal af ejerlejlighedsejere skulle være beskyttet mod en majorisering af lejerne, ser man stort på. Nu kan de bare blive stemt ned, og ejeren kan sammen med lejerne anvende beboerdemokrati til at presse mo-

[Kirsten Jacobsen.]

derniseringer og alt muligt andet gennem, hvad han ikke ville kunne gøre, hvis han havde ejet ejendommen og den havde været udstykket i ejerlejligheder.

Her er igen et eksempel på, at det er lige meget. Bare socialdemokratiet går med, så er det fuldstændig ligegyldigt. Fremskridtspartiet har indstillet det oprindelige lovforslag til vedtagelse, og vi vil stemme imod samtlige de ændringsforslag, der er stillet.

Må jeg godt som en morsomhed til boligministeren sige, at vedrørende det sidste ændringsforslag, nr. 11, om, at boligministeren kan anvende et beløb på indtil 250.000 kr. til oplysningsvirksomhed i forbindelse med denne lov og lov om boligfællesskaber, dér må jeg nok sige, selv om jeg ikke er vild med, at boligministeren skal have penge til oplysningsvirksomhed, at hvis det her skulle have tydeliggjort eller forklaret folk, hvad de her 31 siders makværk betyder, så skulle vi have bevilget boligministeren hundrede gange så mange penge og en 3-4 dage i fjernsynet. Så kunne det være, I havde haft en jordisk chance for, at folk kunne forstå, hvad det var for noget makværk, I har sidet og lavet. Jeg kan godt forstå, at I dukker hovedet; I skulle dukke det endnu længere ned.

#### Formanden:

Tiltalen i folketinget er ikke „I“.

#### Gudme (RV):

Det gik, som der var grund til at forudsæ allerede ved første behandling i begyndelsen af november 1975 af dette lovforslag: at der var praktisk mulighed for at forhandle sig frem til en løsning, således at både forslag nr. 51 om boligfællesskaber og det radikale lovforslag nr. 52 om ejerlejligheder kunne blive gennemført som en helhed. Endvidere at vi kunne påregne, at når vi igen mødtes her i folketingssalen, så ville vi i hvert fald fra én side høre en anbefaling af det oprindelige radikale forslag, nemlig fra fremskridtspartiets side.

Da vi mødtes i november, var der visse kritiske bemærkninger, for da var det ikke vidtgående nok. Da var det beklageligt, at man ikke kunne foretage en opdeling i ejerlejligheder af alle elendige ejendomme og alle umulige lejligheder. Men nu, når vi

mødes her igen og vi andre har fundet frem til et forlig, så ser vi pludselig det forslag med glorie omkring og pudset af, som vi selv fremsatte. Vi må altså med beklagelse konstatere, at i dag er det fremskridtspartiet, der nu anbefaler det, som vi oprindeligt anbefalede.

Men spørgsmålet er så, om det, der er blevet tilbage som et forlig, er så ringe, at der er grund til at karakterisere det med de ganske hårde ord, som fru Kirsten Jacobsen før anvendte, noget med „makværk“ og „socialistisk“, og hvad ved jeg, efterhånden som tungen kom på gled. Jeg synes ikke, der er grund til at sige det.

Hvis vi ser på det forlig, der nu er gennemført, så falder det i to dele. Den ene del af det er, at vi har fået en specificering af de kvalitetskrav, der skal stilles til en ejerlejlighed. Vi forudså allerede ved førstebehandling, at det ville være rimeligt. Vi sagde dengang, at det var naturligt at fastholde de kvalitetskrav, som stod i nogle lovforslag og love fra 1969 og 1970, og at det var rimeligt ikke at nøjes med et årstal som begrænsning, fordi et årstal gav en dårlig afgrænsning. Der kan være dårlige lejligheder fra de senere år, og der kan være gode lejligheder — i særdeleshed når de er moderniserede — fra tidligere år. Altså drejede det sig om at få fastslået nogle virkelige kvalitetskrav, og dér sagde vi straks ved førstebehandling, at vi var villige til at gå ind i en konkret positiv forhandling herom.

Den anden del af forliget er spørgsmålet om lejernes mulighed for, før man udstykker til en ejerlejlighed, at få ejendommen tilbudt som en andelsbolig, og det er jo på dette punkt, der er blevet tale om nok så specificerede regler, dem, vi før hørte fru Kirsten Jacobsen kritisere så hidst.

Jeg vil gerne sige, for at tage det første først, at de kvalitetskrav, der er blevet udformet med hensyn til de ejerlejligheder, der nu kan udstykkes, og som altså er taget i brug før 1966, er — jeg indrømmer: efter noget tovtværkeri mellem forligspartierne — udformet på fornuftig måde, og det både når det gælder køkkenet på de 5 m<sup>2</sup> og badeværelset på de 2 m<sup>2</sup> eller de 1,6 m<sup>2</sup>, og også når det gælder forsatsvinduerne og kravet om, at wc'et skal ligge inde i lejligheden. Jeg tror, at der dér er tale om, at vi har fået et instrument, der er til at spille på. Selv om

[Eudme.]

det betyder, at man i visse tilfælde er nødt til at lave bygningsmæssige forandringer, så er disse bygningsmæssige forandringer nok også overkommelige for grundejerne, og de vil ikke medføre nogen væsentlig påvirkning på den udbudspris, der derefter bliver tale om, når disse ejerlejligheder skal sælges.

Altså denne side af sagen er, efter at vi de 5 forligspartier imellem har forhandlet det længe og grundigt, for mig at se løst på betryggende måde.

Så er der den anden side af sagen, de meget specificerede regler i ændringsforslag nr. 6, §§ 11-15 i det nu ændrede forslag, nemlig reglerne om, at man først skal tilbyde lejerne ejendommen som andelsbolig, før der kan blive tale om at udstykke som ejerlejligheder.

Denne side af sagen hænger jo sammen med den påstand, der blev fremført under første behandling, at vort lovforslag stred mod boligforliget. Jeg har aldrig følt mig særlig overbevist af denne påstand, fordi forholdet jo er det, at det, man sagde vi tørnede an imod, nemlig forkøbsretten, sådan som den var indeholdt i lejelovens § 57 b, jo aldrig har været med i det oprindelige boligforlig. Det var noget, man føjede til langs ad vejen engang i fjor forår. Spørgsmålet er derfor, om man kan sige, at noget, der kom med ved den endelige udformning af lejeloven, kan siges at være en bestanddel af det oprindelige boligforlig, sådan som det er indgået i juni 1974.

Men denne problematik er jo nu historie, for det viste sig, da vi kom i gang med forhandlinger med repræsentanter for socialdemokratiet, ordføreren, fru Winnie Russell, udvalgets formand, hr. Knud Damgaard, og hr. Grünbaum, at så var det jo muligt at komme til praktiske løsninger, hvor vi ikke behøvede at spekulere så meget på, om det var boligforlig eller ikke boligforlig, for vi traf nemlig dér hos socialdemokratiet en forhandlingsgruppe, som havde en både praktisk og progressiv indstilling til løsningen af disse spørgsmål. Det var positivt og nyt at se det hos socialdemokratiets boligpolitikere, og det førte altså til, at vi på dette område fik et resultat, som, selv om reglerne er udviklede, så dog med god vilje — og den håber jeg da at fru Kirsten Jacobsen eller i hvert fald andre hen ad vejen

vil finde sig i besiddelse af — i hvert fald både er til at forstå og administrere.

Den procedure, man skal gennemløbe for at undersøge, om lejerne i ejendommen vil overtage som andelsbolig, er til at overkomme. Til gengæld må man vel nok også sige, at skulle det gå sådan for husværten, at lejerne ikke vil det, ja, så får han jo en appelsin i turbanen, i det øjeblik han derefter konstaterer, at han nu står med en ejendom, som han uden påkrav fra nogen side kan udstykke som ejerlejligheder, og derefter kan han sælge ejerlejlighederne, efterhånden som de bliver ledige. Jeg tror nok, at den belønning er urejligheden værd.

Dette sidste, proceduren, som man skal igennem for at undersøge, om ejendommen kan gøres til andelsbolig, før den kan blive til ejerlejligheder, er som sagt ensbetydende med, at vi har måttet forøge det oprindelige lovforslag med dets 2 korte paragraffer nok så meget. Men som jeg sagde før, så kan jeg ikke se, at det er uforståeligt. Jeg kan heller ikke se, at det er makværk, for der er rimelig forklaring på de enkelte bestemmelser. Og at det skulle være socialistisk, ja, det er en påstand, som fru Kirsten Jacobsen da skal have lov til at fremsætte. Der er mange mennesker, der har det som sådan noget, de i almindelighed bruger, at når de er vrede over en ting, så siger de, at det er socialistisk. Andre siger, at det er kapitalistisk. Det er sådan lidt efter, hvor de nu ellers er repræsenteret her i samfundet og i problemkredsene. Dette er altså galt efter fru Kirsten Jacobsens opfattelse, og derfor er det ikke blot uforståeligt, det er også makværk, og det er sågar socialistisk.

Socialdemokratiet har vundet, siger fru Kirsten Jacobsen. Ja, det sete afhænger jo i meget høj grad af de øjne, der ser det. Jeg var for nylig til møde hjemme i min egen opstillingskreds og fandt en repræsentant for socialdemokratiet, der ikke er særlig begejstret for det forlig, vi her har indgået. Dem kan man komme ud for, jeg håber, de er få, men jeg traf altså en af dem, og han fortalte de omkringværende, og det var først og fremmest hans egne meningsfæller, at det, der var sket her, var, at de borgerlige partier under radikal anførelse havde duttet socialdemokratiet noget på, som man havde været nødt til at gå med til.

Og når vi nu altså får denne bedømmelse

[Gudme.]

både fra fru Kirsten Jacobsen og fra en enkelt socialdemokratisk opponent, så giver det i hvert fald mig en fornemmelse af, at det er så nogenlunde midterlinjen, vi har fundet. Når man læser betænkningen og ser hr. Wilhjelm, der taler om, at vi stikker 20 mia kr. i lommen på grundejerne, og læser betænkningen og nu hører fru Kirsten Jacobsen tale om makværket, så giver det i hvert fald mig en egen indre fornemmelse af, at på kursen imellem Skylla og Karybdis, på kursen imellem de forskellige ting, som man skal undgå, de yderligheder, som hr. Wilhjelm på den ene side og fru Kirsten Jacobsen på den anden side repræsenterer, dér har vi vist faktisk fundet den rette linje.

Med den trøst kan jeg i hvert fald som forslagsstiller for det ene forslag og deltager i det ingående forlig anbefale, at man både med hensyn til forslag nr. 51 og forslag nr. 52 stemmer for det, som de 5 forligspartier er nået frem til.

**Schlüter (KF):**

Som de to lovforslag nu fremtræder efter et langvarigt og meget grundigt udvalgsarbejde, så er de efter min opfattelse et så stort fremskridt i virkelighedens verden, at det både er logisk og komplimenterende, at fremskridtet ikke støttes af det parti, som ellers indeholder dette ord i sin betegnelse. Nu vil fru Kirsten Jacobsen lidt senere få at opleve, hvordan dette forslag bedømmes af 3 socialistiske ordførere, af hr. Henning Philipsen, hr. Kaj Hansen og hr. Wilhjelm, og så tror jeg nok, det vil gå op for fru Kirsten Jacobsen, at målt med en socialistisk målestok er dette her et fremskridt, hvis man ønsker en udvikling, som giver mulighed for, at stadig flere i vort samfund kan komme til at eje deres egen bolig.

Jeg synes nok, fru Kirsten Jacobsens tale var et højdepunkt af kværlance. Det må jeg sige. Jeg vil i og for sig godt sige tak derfor, for jeg tror nok, fru Kirsten Jacobsens indlæg betyder, at socialdemokratiet ikke får det sværere ved at bære et medansvar for denne lovgivning, og det er jeg glad for, for det har socialdemokratiet fortjent. Socialdemokratiet har været særdeles forhandling villigt, og jeg tror, det spiller en rolle i så stor en sag, at vi får et stort, bredt flertal

bag en lovgivning. Så er det ligesom noget, der holder bedre, så er det ligesom noget, der mødes med større forståelse i befolkningen. Det er en værdi i sig selv.

Jeg sagde under første behandling af det radikale forslag, at det var jeg uden videre villig til at gennemføre, og jeg sagde også, at jeg så gerne, at vi på en række områder undersøgte, om ikke vi kunne få en yderligere liberalisering. Det ville jeg gerne have været med til, men det kunne vi altså ikke. Det ville alle de partier, det drejer sig om, ikke have kunnet samles i et flertal om. Derfor var det vigtigt at indlede forhandlingerne med regeringspartiet og naturligt at knytte forhandlingen til spørgsmålet om, hvad der nu skal ske med anpartslejlighederne. Det er det, vi har gjort, og jeg synes, vi har fået en god løsning på begge felterne. Jeg var skeptisk over for regeringens forbud mod anpartslejlighederne. Nu får vi en løsning, som er brugbar, nu bliver der en liberalisering af adgangen til at udstykke ejerlejligheder, og så er der ikke det samme behov for anpartslejlighedstanken.

Jeg tror, dette lovforslag vil bidrage til, at vi får en udbredelse af ejendomsret, og det anser jeg for meget væsentligt. Vi vil fortsat have en variation af boligformer: almennyttige, parcelhuse, privatejede udlejningsejendomme, og vi vil have ejerlejligheder. Der bliver nu åbnet for nye titusindtal af ejerlejligheder igennem årene, men selvfølgelig på den måde, at ingen kan siges op i deres gamle lejemål, og sådan skal det også være.

Dette forslag er så stort et fremskridt, at det givet vil blive mødt som sådant i befolkningen og sagtens kan undvære støtte fra fremskridtspartiets side.

**Henning Philipsen (SF):**

Jeg tror, det var hr. Gudme, som gjorde opmærksom på, at socialdemokratiet har befundet sig på en sejlads et sted imellem Skylla og Karybdis. Så kan man naturligvis diskutere, hvad der er skyld i Skylla, og hvad der er Karybdis. Jeg foretrækker nu for så vidt at bevæge mig på den venstre side af det stræde, der vistnok ligger herimellem, og derudfra prøve på at fremsætte nogle bemærkninger, som skal være dem, at vores holdning til dette her ganske klart fremgår af betænkningen og vore bemærk-



[Nævning Philipson.]

ninger dertil, og dem synes jeg for så vidt jeg skal lade være med at gentage.

Jeg vil godt sige om lovforslaget om boligfællesskaber, at jeg opfatter det som en afværge Lovgivning imod etableringen af anpartslejligheder i det omfang, man efter en tidligere højesteretsdom ville have en mulighed for at etablere i et større omfang, end det måtte anses for ønskeligt. Det er den ene ting.

Til gengæld vil jeg nok hævde, at når det drejer sig om etableringen af ejerlejligheder, således som det er formuleret i dette lovforslag, så er der en angivelig hensigt om at forsøge på at få en del af det private udlejningsbyggeri etableret som andelsboligforeninger, og dette sigte, denne hensigt, er i sig selv rigtig. Jeg har bare en til vished grænsende fornemmelse af, at her nok mere er tale om en narresut, men det skal ikke afholde mig fra at sige, at jeg mener, hensigten i sig selv er rigtig.

Når det er sagt, så må det måske være mig tilladt at sige til hr. Brixtofte, som jeg lyttede til med særdeles interesse, når han — jeg tror, han udtrykte det på den måde — sagde, at venstre ønsker, at flest muligt skal eje deres egen bolig, at det har venstre for det første ikke patent på. Det mener jeg også at andre partier vil. Men når det siges af hr. Brixtofte, med alle de artikler, som han har skrevet i dagbladene, og med den måde, hvorpå han f. eks. har formuleret sit forslag om etablering af ejerlejligheder i det almennyttige byggeri, så er det noget helt, helt andet end det, som vi andre forstår ved, at flest muligt, den størst mulige del af befolkningen, skulle eje deres egen bolig. Så er det jo ganske enkelt udtryk for en opfattelse af, at den, der har råd, han kan købe sin bolig, og den, der ikke har råd, ham må en vis mand have lov til at tage — den mand, hvis navn jeg ikke har lov til at nævne her fra folketingets talerstol.

Det er for så vidt det, der ligger i hele venstres terminologi, når man taler om, at flest muligt skal eje deres egen bolig. Jeg kan se, at hr. Brixtofte ryster på sit utvivlsomt kloge hoved. Jeg må måske sige til ham, at det bliver ikke klogere af fortsat at blive rystet på. Det ændrer intet ved indholdet af den måde, hvorpå hr. Brixtofte i hvert fald har prøvet at formulere en bolig-

politik eller mangel på boligpolitik fra partiet venstres side, Danmarks liberale parti tror jeg oven i købet det kalder sig desforuden.

Fru Kirsten Jacobsen sagde, at socialdemokratiet har vundet, og det er her, jeg ligesom sammen med, jeg har måske lov til at sige mine to kammerater fra det kommunistiske parti og fra venstresocialisterne, skulle kunne være modvægten til fru Kirsten Jacobsens opfattelse af, hvem der har vundet. Det kan da godt være, socialdemokratiet har vundet, hvis dette forlig er et udtryk for socialdemokratiets holdning. Det kunne da være meget, meget interessant at høre fra den socialdemokratiske ordfører, om dette forlig virkelig er udtryk for, eller at man i socialdemokratiet selv føler, at man har vundet noget i dette såkaldte miniboligforlig. Hvis man har det, så synes jeg da ganske enkelt, man kunne sige det.

Jeg har til gengæld en til vished grænsende fornemmelse af, at befolkningen har tabt, i hvert fald det store flertal af befolkningen, som med lys og lygte leder efter en bolig til en nogenlunde anstændig pris. Det er dem, der har tabt, for bag det tågeslør, som man jo prøver på at lægge om dette her miniboligforlig, ligger der jo én ganske klar ting, og det er dette, at nu vil man opleve lejligheder solgt på ejerlejlighedsmarkedet til en pris, der ligger 5-6 gange over det, de normalt ville kunne sælges til, hvis man solgte en hel udlejningsejendom som udlejningsejendom. Det er jo sandheden. Ja men det nytter stadig væk ikke noget, at hr. Knud Damgaard ryster på hovedet, for det bliver det heller ikke klogere af. Det er jo sådan, at denne forening for ejerlejligheder, som eksisterer, mere end én gang i folketingets boligudvalg ganske klart og udtrykkeligt har fortalt os i folketingets boligudvalg, at når man sælger en etageejendom som ejerlejligheder, så sælges den til nogle helt, helt andre priser end dem, man kender, hvis ejendommen blev solgt som en hel ejendom.

Det er derfor, jeg hævder, at befolkningen har tabt. Og så kan det godt være, at fru Kirsten Jacobsen har ret i, at socialdemokratiet har vundet, men i hvert fald har befolkningen tabt i denne sammenhæng, når det drejer sig om denne lov om ejerlejligheder.

Må jeg gøre et par bemærkninger yderli-

[Hønning Philipsen.]

gere, og det skal være mere om måden, hvorpå dette boligforlig, miniboligforlig, er blevet til. Hvordan er det blevet til? Det er blevet til ikke i folketingets boligudvalg og ikke i folketinget. Det er blevet til, ved at 4-5-6 partier har sat sig sammen og aftalt denne lovgivning. Jeg vil meget gerne over for de mennesker, som hævder, at hr. Gudme har haft et hovedansvar, fordi han har prøvet på at få sit forslag om ejerlejligheder koblet sammen med boligministerens forslag om boligfællesskaber, sige, at det skal hr. Gudme ikke bebrejdes, for det er hans legitime ret. Jeg synes i og for sig, det er ret godt gjort. Han skal kun have en kompliment fra mig i så henseende.

Men det ændrer intet ved, at det miniboligforlig, man har lavet, er lavet uden om folketinget. Nu ryster hr. Knud Damgaard igen på hovedet, men det ændrer stadig væk ikke noget ved, at det er rigtigt, hvad jeg siger, at det er lavet uden om folketinget, idet vi i folketingets boligudvalg ganske enkelt blev præsenteret for et forlig, som var indgået, og som ikke engang kunne diskuteres. Ja, jeg erkender blankt, at jeg gjorde et hæderligt forsøg på at få både socialdemokrater og andre til at blive uenige om boligforligets indhold. Det blev de så sandelig også, men det ændrer intet ved, at dette forlig jo er indgået uden om folketinget, hvorefter man kommer og præsenterer folketingets boligudvalg for et forlig, som vi bare havde at tage stilling til. Vi kunne stille spørgsmål, men i øvrigt ikke få nogen som helst indflydelse på, hvordan det i øvrigt skulle udformes. Det er sandheden bagved.

Og lad mig derfor — jeg håber ikke, jeg overtræder forretningsordenen ved at sige det — sige til jer socialdemokrater... vel, det må jeg ikke gøre, det skal jeg derfor afholde mig fra. Men lad mig så sige til socialdemokraterne, at hvis det er måden, hvorpå man vil arbejde, så længe folketinget er sammensat, som det er nu, så vil det i allerhøjeste grad besværliggøre i hvert fald forholdet til mit parti, når det drejer sig om at lave en anden og en bedre lovgivning, når engang dette luftkonditionerede mareridt, som vi er igennem i øjeblikket i folketinget, er forbi. Man skal lade være med at tro på, at man på ét tidspunkt kan tillade sig at gå hen og lave

forlig uden om folketinget, uden om folketingets boligudvalg, og bagefter komme og præsentere folketinget for en afgjort kendsgerning og så tro, at når man kommer til os andre, når, som jeg sagde, dette mareridt er forbi, så kan man gå hen og lave aftaler med os på den facon. Lad mig sige det, så det ikke kan misforstås, at den går ikke, medmindre man sadler om og prøver på at gennemføre de politiske beslutninger, der måtte skulle gennemføres ved, at boligpolitiske lovforslag osv. forelægges i folketingssalen, derefter diskuteres i folketinget og diskuteres i folketingets boligudvalg, fremfor at de afgøres foruden.

Jeg vil godt i modsætning hertil erindre om, at vi var parthavere i et boligforlig i 1973, som jeg gerne vedstår. Jeg synes nu, jo mere tiden er gået, at så var det mere rigtigt, end det nogen sinde har været, end det var i 1973. Da foregik samtlige forhandlinger i folketingets boligudvalg, også på trods af venstres lovsabotage og også på trods af det radikale venstres lovsabotage i forbindelse med forhandlingerne om dette boligforlig i 1973, men vi blev ved i folketingets boligudvalg, indtil partier sagde: nu kan vi være med, eller: nu kan vi ikke være med, og så holdt man. Det er ikke det, der har været karakteristisk for situationen nu, og derfor min advarsel, om man vil, til socialdemokraterne. Hvis man vil tale boligforlig med os på et andet tidspunkt eller boligpolitiske løsninger på et andet tidspunkt, så skal man lade være med at gå hen og lave aftaler uden om folketinget og uden om folketingets boligudvalg, før de kommer til beslutning i folketingets boligudvalg.

**Poul H. Møller (KrF):**

Jeg skal stærkt beklage, at vor ordfører, hr. Arne Bjerregaard, i sidste øjeblik er blevet forhindret i at være til stede her i salen. Jeg skal derfor ganske kort på kristeligt folkepartis vegne erklære, at vi naturligvis som boligforligspartnere går ind for de foreliggende to lovforslag med de ændringer, som boligforligspartnere er blevet enige om, hvorimod vi vil gå imod de øvrige ændringsforslag.

(Kort bemærkning).

**Knud Damgaard (S):**

Jeg skal helt afholde mig fra at spå om,

[Knud Damgaard.]

hvordan tingene ser ud, når denne luftkonditionerede fremtid skal gøres op politisk. Jeg er ikke i tvivl om, at SF til den tid vil være realister, som de normalt er det.

Men jeg er nødt til at sige til hr. Henning Philipsen, at dette forlig ikke er forhandlet uden om folketinget. Dette forlig er forhandlet i folketingets boligudvalg. Der er lagt skitser frem i dette udvalg, som det normalt sker ved slige forlig, som har været drøftet i folketingets boligudvalg. Der er stillet ændringsforslag i forhold til disse skitser, som er lagt frem på helt normal måde. Det kan i hvert fald ikke være udvalgets skyld, at SF ved disse lejligheder ikke har været repræsenteret i det omfang, SF normalt er det i udvalg. Det må jo være årsagen til, at man har denne skæve fornemmelse af, hvad der er foregået.

(Kort bemærkning).

**Henning Philipsen (SF):**

Jeg bliver nødt til for det første at sige til hr. Knud Damgaard, at han bedes have mig undskyldt, når jeg har været syg. Det er en af årsagerne til, at jeg ikke har været i folketingets boligudvalg og derfor ikke har kunnet være i folketinget.

For det andet — og jeg håber, andre ordførere vil bekræfte det, jeg siger: man kom med en skitse til folketingets boligudvalg, som var aftalt 5 partier imellem. Det er det, det drejer sig om. Man kom til folketingets boligudvalg med en skitse, som var aftalt 5 partier imellem. Den kunne ikke røres. Det er sandheden bag ved historien, hvad enten hr. Knud Damgaard benægter den eller ej, og jeg håber, andre ordførere vil bekræfte det, jeg siger.

**Kaj Hansen (DKP):**

Til de sidste bemærkninger, der er vekslet her, vil jeg da gerne sige også for mit eget vedkommende, at det er efterhånden ikke unormal praksis, at det foregår sådan. Efterhånden er det jo sådan, at partierne aftaler lovene, i hvert fald i de helt store linjer, inden de kommer i de respektive udvalg, og det er da også sket med den lovgivning, som vi her behandler.

Se, den 9. oktober 1975 fremsatte kommunisterne forslag til folketingsbeslutning om forbud mod opdeling af ejendomme i

anpartslejligheder. Det skete, fordi vi havde set to forskellige retsinstanser komme til to forskellige resultater vedrørende anpartslejligheder, og vi mente derfor, at det var meget nødvendigt at gribe hurtigt ind. Der kom da også et forslag fra boligministeren angående boligfællesskaber. Men det er faktisk lidt ejendommeligt i dag at konstatere, også efter en ordveksling i boligudvalget, at man kan have sine tvivl om, hvor effektiv denne lov om boligfællesskaber vil være over for anpartslejligheder, når man så siger: ja men herregud, nu får det jo faktisk ikke nogen betydning. Og hvorfor får det ikke det? Fordi der nu er lukket fuldt op for ejerlejligheder, så hvorfor skulle man i grunden give sig i lag med at udstykke i anparter? Det er jo i virkeligheden sagens kerne.

Den første ordfører var fra socialdemokratiet. Det var fru Winnie Russell, der sagde, at det var med stor glæde, hun anbefalede disse forslag. Det er en glæde, fru Winnie Russell kommer til at dele med ejendomsbesidderne og boligspekulanterne. Men det er ikke en glæde, fru Winnie Russell kommer til at dele med lejerne eller med andelsboligforeningerne og mange andre, som boligudvalget har fået en masse henvendelser fra, hvori de har frarådet denne lovgivning.

Jeg må jo også sige, at fru Kirsten Jacobsen skyder ganske over målet, forstået på den måde, at de forskellige bestemmelser, der er hægget på dette lovforslag ved opdeling af ejendomme i ejerlejligheder, desværre ikke vil få ret stor betydning med hensyn til at bremse udstykning af ejendomme i ejerlejligheder. Og det er derfor hun skyder over målet.

Så må jeg i øvrigt sige her i disse olympiadetider, at det er sådan, når der er opvisning i skøjtehallerne, at man har en karakter også for den tekniske værdi. Jeg vil gerne sige, at hvis man også skal give karakter for den tekniske værdi her, så må man sige, at dette i virkeligheden er et sammensurium af love. Jeg har i udvalget sagt, at det var forkert at kæde lovene sammen på den måde, og sagt, at det vil være rigtigere, hvis man nu skulle have sådan en lov eller ville have sådan en lov om ejerlejligheder, at man så holdt lejernes rettigheder på forskellig måde i lejelovgiv-

[Kaj Hansen.]

ningen. Men hvorfor ville man ikke det? Man kunne udmærket i en lov om ejerlejligheder have skrevet: og desforuden skal paragraf dit og paragraf dat i lejeloven overholdes.

Jeg kan godt se, hvorfor man ikke ville det. Nej, for nu skulle partierne bindes sådan sammen, at man ikke kunne få lejlighed til at tage særskilt stilling til den ene og til den anden lov, og nu skulle sådan nogle som f.eks. kommunisterne ikke have lejlighed til at tage særskilt stilling til lejernes forhold. Nej, nu skulle det kædes sammen, sådan at man ikke kan tage stilling uden også at tage stilling til, at man går ind for udstykning af ejerlejligheder. Hvad er sådan noget? Det har i virkeligheden ikke noget med saglig forsvarligt lovgivningsarbejde at gøre. Det er nogle partipolitiske trick, som her er blevet anvendt i denne lovgivning.

Det ene af de lovforslag, som vi nu behandler, nr. 52 om ændring af lov om ejerlejligheder, føjer sig smukt ind i rækken af de forslag, der er til gavn for de velbjærgede og til skade for dem, der kun har til dagen og vejen. Nu ringer klokkerne sødt i ørerne på ejendomsbesidderne og boligspekulanterne, som vil bruge denne lovgivning til at indkassere milliardgevinster. Det er dokumenteret, at den gennemsnitlige minimumsfortjeneste ved salg af en ejerlejlighed er 100.000 kr. Det drejer sig i første omgang om ejendomme med tilsammen 200.000 lejligheder, som efter loven kan udstykkes og sælges. Det er et beløb på 20 mia kr., som kan hentes ud af disse ejendomme ved ren og skær spekulation, og uden at der ligger én eneste kroners produktivt arbejde bagved. Det kan selvfølgelig ikke gøres på én gang, men lejlighederne vil nøjagtig blive solgt i takt med den udflytning, der sker fra ejendommene, og det skal nok på årsbasis blive et beløb omkring 1 mia kr. Hertil kommer, at de 200.000 lejligheder ikke er maksimum for, hvad der kan udstykkes, for hertil kommer ejendomme, som skal moderniseres for at opfylde kravene. I mange tilfælde bliver det fupmoderniseringer for at komme med i kapløbet om de store profiler.

Det er sagt så tit, men det skal alligevel gentages her: der bliver ikke én eneste lejlighed mere, fordi ejendomme opdeles i

ejerlejligheder. Udbuddet af lejligheder bliver det samme, men i takt med salget af ejerlejligheder bliver der et tilsvarende mindre antal til leje, og det vil efterhånden blive svært, for ikke at sige umuligt, at leje en lejlighed i private udlejningsejendomme.

At man nu vil pumpe milliarder af kroner ud i omsætningen, som der ingen produktion er bag ved, siger for øvrigt også en hel del om den økonomiske politik, som regeringen og forligspartierne fører. Det er jo i virkeligheden benzin på inflationsbålet, og det sker samtidig med, at der skal spares og der skal skæres ned på andre områder, hvor der dog bliver lavet produktivt arbejde for pengene.

Den lovgivning, der her foreslås, er i den grad fyldt med urimeligheder og sociale skævheder, som jeg ikke kan komme ind på i alle enkeltheder. Jeg skal derfor nøjes med at tage nogle af de groveste ting op.

Til dette lovforslag er knyttet bestemmelser, hvorefter en ejendom ikke kan udstykkes i ejerlejligheder, før lejerne har fået tilbud om at overtage ejendommen på andelsbasis. De betingelser, der kræves opfyldt, er, set fra et lejersynspunkt, såvel urimelige som diskriminerende. Hvis lejerne vil købe ejendommen, så skal den vurderes af kreditinstitutionerne, og det skal være prisen i handel ogandel som udlejningsejendom. Men det betyder jo i praksis et tillæg til den 15. alm. ejendomsvurdering på 50 eller 60 pct. eller mere. Så skulle man synes, at det nu var i orden, nu var den vurderet og ført helt up to date med pris i handel ogandel, men det er ikke i orden. Nej, ejeren skal have en overpris, og til denne vurderingssum har han så ret til at lægge yderligere 25 pct.

Det er det, jeg kalder diskriminerende over for lejere, der vil købe en ejendom, og det kan kun være for at vanskeliggøre det for lejerne at overtage ejendommen. Det er i virkeligheden noget af det skrappeste, vi nogen sinde har set i en lovgivning, at det skal være tilladt at tage 25 pct. mere for en vare, end den er værd i handel ogandel. Det er for mig næsten — men også kun næsten — ufatteligt, at socialdemokratiet kan lægge navn til denne statsautoriserede profit, som der her er tale om.

Det, der er aldeles urimeligt, er de korte frister, lejerne har til at gennemføre en over-

[Kaj Hansen.]

tagelse af ejendommen. Først har lejerne 6 uger til at beslutte sig for, om de er interesseret i at købe. Det kan endda gå. Men når ejendommen er vurderet og ejeren har fremsat sit tilbud, så har lejerne kun 6 uger til at vurdere tilbuddet, få mindst 1/3 af lejerne til at tilslutte sig en andelsboligforening, få foreningen startet, få oprettet vedtægter, vælge bestyrelse og fremskaffe en udbetaling på ejendommen på 20 pct. Jeg kan ikke se andet, end at fristen på de 6 uger til alt dette kun fastholdes for at besværliggøre eller forhindre lejerne i at overtage ejendommene. Alle, der kender bare en lille smule til organisation, ved, hvor tidkrævende det vil være at etablere en andelsboligforening med tilstrækkelig tilslutning samt fremskaffe det økonomiske grundlag for, at en handel kan afsluttes.

Jeg vil gerne spørge: når lejerne har erklæret sig interesseret i at overtage en ejendom, hvorfor i alverden kan de så ikke få den nødvendige tid til at opfylde alle de bestemmelser, der kræves, f.eks. 3 eller 4 måneder? Hvorfor skal det gå så stærkt? Enten sker der jo det, at lejerne køber den dér ejendom, eller også er ejeren frigjort, og så kan han udstykke sin ejendom i ejerlejligheder. Hvorfor må det ikke være 3-4 måneder? Man har en ganske speciel mistanke om, at når der ikke må være en frist på 3-4 måneder, så er det, fordi forligspartierne faktisk ikke er interesseret i, at lejerne overtager ejendommene. Og sådan vil det også nok gå i de fleste tilfælde, såvel af økonomiske som af tidsmæssige grunde.

Ud over de her nævnte områder er der hele skattespørgsmålet. Hvis lejerne overtager en ejendom på andelsbasis, så har det ingen indflydelse på deres skatteforhold, og det skal det for øvrigt efter vores mening heller ikke have. Men helt anderledes stiller det sig, når ejendommen udstykkes og sælges som ejerlejligheder.

Boligministeriet mener, at det gennemsnitlige skattefradrag for en ejerlejlighed, nemlig prioritetsrenter og ejendomsskatter minus lejeværdi, vil være ca. 10.000 kr., og det giver altså en skattelettelse, alt efter indkomsten, på 5.000 kr., 6.000 kr. eller mere, og de skal betales af andre skatteydere. Nu har man i årevis diskuteret, at man skulle væk fra disse fradrag, at der for

de bestående parcelhuse skulle ske en aftrapning over en årrække osv. osv., og hvad er det, man nu gør? Nu lukker man yderligere op for denne trafik, samtidig med at lejerne diskrimineres. Hvis man virkelig tænker sig om, så er det jo helt fabelagtigt, at en bestemt ejendom, der overtages af lejerne på andelsbasis, ikke får noget rentefradrag, og endvidere skal lejerne give afkald på en inflationsgevinst, når de flytter. Men når den samme ejendom overtages på ejerlejlighedsbasis, ja, så får man ret til rentefradrag, og så kan man hente en stor inflationsgevinst hjem den dag, man sælger lejligheden.

Jeg har ikke omtalt de minimumskvalitetskrav, der stilles, for at en lejlighed kan godkendes som ejerlejlighed, for dem anser jeg for så beskedne, at de næppe vil få stor praktisk betydning. Hertil kommer, at lejerne ydermere skal finde sig i, at en ejer kan gennemføre moderniseringer, også fupmoderniseringer, af ejendommen med henblik på at få den udstykket, uden at han i forvejen skal spørge lejerne, om de er interesseret i at købe. Han kan altså gennemføre hele den dér fupmodernisering, og når han har gennemført den, så kan han så spørge lejerne, om de er interesseret i at købe, og moderniseringen kan i virkeligheden være gennemført på tværs af de interesser, lejerne har.

Jeg vil gerne sige, at denne lovgivning i næsten alle henseender er til fordel for ejendomsbesidderne og tjener intet fornuftigt boligpolitisk formål. Tværtimod. Loven skaber yderligere skel mellem lejere og ejere og gør det særdeles vanskeligt at leje en lejlighed i private udlejningsejendomme. Den fremmer boligspekulationen; den giver arbejdsfrie milliardgevinster til ejendomsbesidderne og giver ny næring til inflationen.

Jeg vil gerne sige om de stillede ændringsforslag, at dér er vi også i en ganske ejendommeligt situation, og det viser jo også det politiske spil, der foregår. Det oprindelige grundlag er de radikales forslag om ejerlejligheder, og hele det store dokument, vi har fået, går på ændringer til det radikale forslag. Vi er meget utilfredse med langt de fleste af de ændringer. Hvis vi nu siger, at vi må stemme imod disse ændringsforslag, så vil det i virkeligheden sige, at vi støtter

[Kaj Hansen.]

de radikales forslag. Derfor er vi i den situation, at vi til de fleste af ændringsforslagene må afholde os fra at stemme. Det er faktisk en mærkelig måde at gennemføre en lovgivning på, vi her har set. Jeg vil også sige, at vi vil stemme for de ændringsforslag, der er stillet fra VS' side, selv om vi ikke har meget håb om, at de bliver vedtaget.

Må jeg lige til slut sige — og det må godt være en halvbit bitter bemærkning — at vi nok har en socialdemokratisk regering, men dette forslag viser til fulde, hvem der har sejret i denne sag. Det har de borgerlige partier. Og selv om vi har en socialdemokratisk regering, så regerer den jo i virkeligheden på de borgerlige partiers betingelser.

#### Arnfast (CD):

Når centrum-demokraterne kan støtte dette lovforslag med de ændringsforslag, som nu er stillet, hænger det jo sammen med, som vi allerede sagde under første behandling, at vor principielle stilling er, at vi finder, det er godt, at så mange som muligt får mulighed for at eje egen bolig. Vi tror, det skaber større glæde for den enkelte, og vi mener, at der sker en betydelig forbedring af boligmassen netop på den måde. Det er også på den baggrund, man skal se vort forslag om at give også ejerlejligheder standardfradrag på lige fod med andre ejerboliger. Vi finder, det er en retfærdighedshandling, som vi håber at de øvrige partier bag dette lovforslag og ændringerne til det en dag vil støtte os i.

Vi gav ved første behandling udtryk for, at de mennesker, som havde købt anpartslejligheder, måtte sikres på en eller anden måde. Det finder vi de er blevet, bl. a. gennem reglen om, at anparter handlet før den 23. oktober 1975 kan omdannes til ejerlejligheder, og det vil antagelig ske, hvor der var tale om salg netop med henblik på muligheden for at få en lejlighed. Hvor der kun er skrevet slutseddel, bliver der jo mulighed for på anden måde at omdanne til ejerlejligheder, og det må vi så trøste de folk med, som har købt en anpartsbolig.

Så kunne man godt gå ind i den store debat om økonomien, men jeg finder det ret inkonsekvent, at netop de, der angriber muligheden for, at man kan blive ejer af sin egen lejlighed, i det ene øjeblik taler, som

om det var lutter bolighajer, der var tale om, og i det næste øjeblik nærmest er imod, at lejerne skal have mulighed for at overtage deres egen bolig. Jeg finder, det er inkonsekvent, og man kunne ønske, at de folk gjorde op med det og sagde, hvad de i virkeligheden mente, om de mente, at det var godt, folk havde deres egen bolig, eller om de mente, at det burde være i store ejendomsselskabers regie.

Vi tror ikke, at denne lovgivning, sådan som den er udformet, vil skabe det store udbud med det samme. Vi tror, at adskillige af de lejligheder, der allerede i dag kan udbydes som ejerlejligheder, vil blive holdt som sikkerhed for de store selskaber, forsikringsselskaber m. v., som har dem. Vi mener, at det her giver mulighed for, at mange af de mindre husejere, altså de, der har en eller to ejendomme til at betrygge deres alderdom, måske kan frigøre sig for det og alligevel sikre sig imod den inflation, som er hertillands.

#### Wilhelm (VS):

Hvis vi først ser på forslaget om anpartslejligheder, det, der hedder forslag til lov om boligfællesskaber, så vil jeg sige, at VS har stedse været for et forbud mod udstykning i anpartslejligheder. Vi nævnte det som de første i åbningsdebatten, og det var, før højesteret havde afsagt sin dom. Vi gjorde opmærksom på ved den lejlighed, at skulle det have virkelig effekt, så skulle det også have tilbagevirkende kraft til, før den højesteretsdom åbnede op for den store spekulation. Vi har på vores foranledning fået noget materiale til boligudvalget om, hvordan det dér forholdt sig. Det materiale er spinkelt, desværre, det er ikke kommet løbende, som vi bad om, men de uger, der er kommet materiale over, viste dog alligevel — og det er det eneste, vi har at gå ud fra — at tempoet for udstykning i anpartslejligheder blev nidoblet efter højesteretsdommen.

Vi mener stadig væk, at det forbud skulle have tilbagevirkende kraft. Vi stiller ændringsforslag i den retning, men jeg skal gerne herved anerkende, at ministeren for så vidt har respekteret det synspunkt ved på en måde at give det en slags tilbagevirkende kraft med hensyn til bestemmelsen om, hvilke af disse anpartslejligheder der

[Wihjelm.]

kan konverteres til ejerlejligheder. Vi synes ikke, det er den rigtige løsning, men det er en anerkendelse af synspunkter om, at folk var advaret på det tidspunkt, da lovforslaget om forbud mod udstykning i anpartslejligheder første gang blev fremsat.

Når vi ikke er så begejstret for den måde, lovforslaget om boligfællesskaber, også med ændringsforslagene, er blevet udformet på, så hænger det sammen med, at det jo er oplyst gennem spørgsmålene i udvalget, at der ikke, som den socialdemokratiske ordfører sagde her, er sat en stopper for udstykning i anpartslejligheder eller sat bom for udstykningen. Det passer ganske enkelt ikke. Svarene går åbenhjertigt og entydigt på, at det er der ikke. Bl. a. med reglen om, at man stadig væk kan udstykke i anpartslejligheder og sælge til en lejer, der har boet der et år i forvejen, men altså uden at det er forbundet med en brugsret, er der stadig væk et hul i den lov. Der er, vil jeg erkende, ingen pression på køberen i første runde, men når den lejlighed senere skal handles som anpartslejlighed, så har vi præcis den samme trafik. Jeg erkender, at tallet bliver mindre, men vi har præcis den samme trafik som den, man ønskede at få standset her, og det er vel at mærke muligt også i de ejendomme, der ikke opfylder de kvalitetskriterier — som vi i øvrigt kan diskutere — som flertallet selv har stillet op i det andet lovforslag om adgangen til udstykning af ejerlejligheder. Også med henblik på at stoppe det hul effektivt stiller VS ændringsforslag.

Så er der lovforslag nr. 52 om ændring af lov om ejerlejligheder oprindelig stillet af hr. Gudme. Jeg kan bekræfte hr. Henning Philipsens fremstilling af, hvordan det er foregået i boligudvalget. Det var en færdig aftale, en færdig skitse; og den kunne reelt ikke forhandles. Selvfølgelig kunne der stilles spørgsmål til den, men den kunne reelt ikke forhandles på nogen som helst måde. Det er et spørgsmål, om man har grund til sådan at udvise den store moralske forargelse over det. De 5 partier i denne sag fungerer jo som ét parti. Det er præcis det samme, som hvis der havde været ét stort borgerligt parti, der havde besluttet, hvad det ville bruge sit absolutte flertal til på boliglovgivningens område. Sådan foregår

det nu engang på boliglovgivningens område, og det kan man nok ikke forundres så forfærdelig meget over.

Det, man måske lidt mere kan forundres over, er, at det også foregår sådan på områder, der klart og tydeligt ikke ligger inde under boligforligets område. At det f.eks. også gælder, når det drejer sig om aftaler om at mødes, hele boligudvalget, med de almennyttige boligselskaber for at diskutere deres problemer, at der så partout i forvejen skal laves separatforhandlinger, separatmøder, der kun omfatter boligforligets partier, mens det, der egentlig formelt står som den reelle snak med de almennyttige selskaber, først må finde sted nogle dage efter. Eller når det gælder et område som dette, hvor man jo fra socialdemokratiets side ved førstebehandlingen klart og tydeligt sagde, at det ligger uden for boligforliget, ja, man sagde det klarere endnu, man sagde, det var i strid med boligforliget. Jeg citerer den også daværende socialdemokratiske ordfører, fru Winnie Russell, for hendes udtalelser ved første behandling, Folketingstidende 1975-76, sp. 1106:

„Jeg må desuden tilføje, at det er mit partis opfattelse, at det radikale forslag er i strid med boligforliget, og at forliget, hvis et sådant forslag var stillet under forhandlingerne, ikke havde fået socialdemokratisk deltagelse.“

Og i sin konklusion på hele sit indlæg, sp. 1107:

„Men alt i alt forekommer forslaget mig som sagt at være i strid med boligforliget.“

Og til overflod hr. Grünbaum, der deltog i den debat, og som sp. 1130 sagde:

„Det, der kalder mig frem, er spørgsmålet om, hvorvidt de radikales lovforslag strider imod boligforliget eller ikke. Efter min mening strider det afgjort imod boligforliget.“

Og videre — sp. 1131:

„Vi kan altså ikke fra vort partis side, det er jeg helt enig med fru Winnie Russell i, anerkende, at et så vigtigt spørgsmål som ejerlejlighedsspørgsmålet ikke er omfattet af boligforliget, og at man kan komme med selvstændige forslag herom fra et parti uden om forligspartierne.“

Det var klar og tydelig snak, og jeg erkender, at det, der ligger nu, ikke er hr. Gudmes forslag. I virkeligheden er vel mindre end 1 pct. af den tekst, der ligger nu,

[Wilhelm.]

noget, der stammer fra hr. Gudmes forslag, om der overhovedet er et ord tilbage, det har jeg såmænd værlig talt ikke kigget efter, men det er i hvert fald mindre end én procent af den tekst, der ligger, der direkte stammer fra hr. Gudmes forslag.

Men det, der er væsentligt ved erklæringerne fra socialdemokratiet ved første behandling, er, at socialdemokratiet har sagt: en udvidelse af adgangen til at udstykke i ejerlejligheder er efter vores opfattelse i strid med boligforliget. Det betyder nemlig, at socialdemokratiet har haft vetoret i denne sag og derfor ikke kan komme med nogen som helst god undskyldning og sige: vi var presset. Socialdemokratiet havde ikke alene vetoret, de havde også muligheden for, at det andet flertal, som fru Kirsten Jacobsen ved den lejlighed gjorde så meget ud af havde manifesteret sig, kunne udnyttes, fordi socialdemokratiet klart og tydeligt kunne fastholde det synspunkt, fru Winnie Russell og hr. Grünbaum dengang havde: hvis dette bliver gennemført på tværs af os, så brager hele boligforliget fra 1974 og 1975.

Og så kan socialdemokratiet sige: ja men vi var i en klemme, for vi kunne ikke få forbud mod anpartslejligheder indført uden at æde de andre ting. Men det er jo ikke det, fru Winnie Russell har sagt her i dag. Hun har udtrykt glæde ved denne liberalisering af adgangen til at udstykke. I øvrigt vil jeg mene, at hvis man brugte den undskyldning, så er det en dårlig undskyldning, for det, man har gjort, er, som jeg for det første lige har påvist, at man ikke rigtig har stoppet hullet med anpartslejlighederne. Men selv om man havde, det, man så har gjort, er, at man har bekæmpet et forholdsvis lille hul i boliglovgivningen ved at gøre hullet så stort, at alle så at sige kunne slippe igennem det.

Jeg kan godt forstå, at socialdemokraterne her i salen sad og frydede sig over at høre fru Kirsten Jacobsen, da hun sagde, at det var skrappe forhandlere, det var dygtigt osv. Sikke et alibi at have. Men det er ikke desto mindre forkert. Det bliver ikke rigtigt af, at fru Kirsten Jacobsen siger de dér ting, og det er da også værd at bemærke, at der havde været nok så krasse udtalelser fra socialdemokratiske foreninger rundt omkring i landet over det her forlig.

Det burde ikke have været anvendt til afpresning, sådan som det faktisk er sket fra de andre borgerlige partiers side, dette, at man skulle have stoppet hullet i anpartslejlighederne. Alle har jo erkendt, at man var uvidende om, at den fidus var åben på markedet; at man i og for sig betragtede det som noget, der stred mod alle forudsætninger, at højesteret gik den vej, den gik. Derfor er det i sig selv uanstændigt, at man anvender dette at stoppe et hul, som alle mente ikke eksisterede, til afpresning i den forstand, det er sket her.

Men det er selvfølgelig ikke noget, man kan bebrejde afpresserne. Man kan snarere bebrejde dem, der har ladet sig afpresse i denne sag. Og når de så oven i købet vil gøre det til en dyd og sidder og soler sig over den udtalelse fra fru Kirsten Jacobsen om, hvor dygtige de har været i forhandlingerne, ja, så må man jo nok sige, at de mere end har gjort denne sag til deres egen og altså ikke vil påberåbe sig nogen afpresning.

Om de kvalitetskriterier, der er stillet op, vil jeg sige, at de er i sig selv ret mangelfulde for den indre boligs vedkommende, men dertil kommer jo, og det synes jeg er værd at bemærke, at man overhovedet ikke beskæftiger sig med andre ting end selve den indre indretning. Der er ikke andre forhold omkring lejlighedsstandarder, som forligspartierne kommer ind på overhovedet, f.eks. ikke noget om lejlighedernes udendørs forhold, ikke noget om lys og sol og afstanden over til den næste brandmur eller den slags ting, ikke noget om minimumsareal til udendørs ophold, ikke noget om eventuelle fællesfaciliteter for beboerne, ikke noget som helst om trafiksanering i det område, den udstykkede lejlighed tilfældigvis finder sig i.

Det betyder, at vi nu kommer til at se en lang række lejligheder udstykket og solgt til tårnhøje priser, fordi de overholder nogle i sig selv elendige såkaldte kvalitetskrav, hvad det indvendige angår, og som desuden har en beliggenhed, der ikke levner beboerne mulighed for udendørs ophold på bolignære friarealer.

Allerede inden de fupmoderniseringer, der kan ventes, er kvotaen af boliger, der i dag opfylder de indvendige kvalitetskrav, langt større end det antal boliger, der har tilfredsstillende udendørs arealer, eller sagt på



[Wihjelm.]

en anden måde: efter fupmoderniseringerne vil næsten samtlige boliger opfylde de såkaldte kvalitetskrav, men flere hundrede tusinde af dem vil stadig væk have helt utilfredsstillende udendørs forhold, og det bliver der altså ikke piller ved. Tværtimod må man regne med, at den om end sparsomme indsats, der dog gøres fra stat og kommune for at forbedre eksisterende boligområder, vil blive endnu mere begrænset, og at hele den store gruppe lejligheder, der nu udstykkes, ikke i samme grad vil være i kommunernes søgelys, når der skal prioriteres blandt de boliger, der bør underkastes sanering. Det gælder den store gruppe af boliger, der i dag har en sådan standard, at de ville kunne oprettes til en acceptabel standard gennem en reel modernisering — og ikke en fupmodernisering — gennem sammenlægning, gennem karréudhuling, anlæg af udendørs rekreative faciliteter osv. Det er klart, at mulighederne for at opnå den slags ting bliver ringere med den almindelige prisstigning, der vil blive følgen af det her, den afsmitning, det vil få også for de boliger, der ikke direkte udstykkes.

Om selve konsekvenserne af dette forlig vil jeg sige, at der er jo forskellige punkter i det om omfanget; det er ikke vores opfindelse at tale om 200.000 boliger, det er talene fra ministeriet, der siger, at godt 200.000 af den eksisterende halve million udlejningsboliger allerede på forhånd opfylder de såkaldte kvalitetskrav. Men dertil kommer jo, at der ikke er noget som helst i vejen for, at man „moderniserer“ — i gåseøjne — de ikke-opfyldende boliger op til at opfylde de her temmelig vilkårlige kvalitetskrav.

Om fortjenesten. Hr. Gudme havde ironiske bemærkninger om et tal på 20 mia. kr. Det er heller ikke frit opfundet. Det er boligministeriets egne tal. Boligministeriet har over for boligudvalget givet den oplysning, at gennemsnitsfortjenesten ved at konvertere en udlejningsbolig til en ejerbolig er 100.000 kr., og det er endda lidt for gamle tal. Hvis det stadig væk er bare nogenlunde realistisk — hvilket både Håndværksrådet, lejerforeningerne og andre har fundet var i underkanten — at regne med, at det her åbner adgang for konvertering af et par hundrede tusinde tidligere udlejningsboliger, så er tallet altså 20 mia. kr.

Dertil kommer skatteprovenutabet. Det er i sig selv bemærkelsesværdigt, at i denne situation, hvor man siger, man laver aftaler om ikke at forøge udgifterne, er der åbenbart ikke noget som helst i vejen for at gå hen og lave aftaler om at forøge udgifterne i form af det indirekte boligtilskud gennem skattefradragetsreglen for de her ejerboliger, hvilket jo vil løbe op til en balance på ca. 1 mia. kr. i indirekte støtte, hvis vi forudsætter, at de ca. 200.000 boliger i løbet af en årrække skifter status til ejerboliger med rentefradrag.

Samtidig — som vi kommer til at tage lidt fat på i spørgetiden i morgen — sidder man og aftaler, at man skal tilbagekalde alle udgiftskrævende forslag, at man skal spare 12 mill. kr. på hjælpen til at bekæmpe ungdomsarbejdsløsheden, at man skal spare 10 mill. kr. på kollegiebyggeri, at man skal spare 7 mill. kr. på arealerhvervelse osv., osv. Men her, hvor det drejer sig om hundreder af millioner kroner i indirekte tilskud — som ikke kommer boligbrugeren til gode, fordi denne støtte selvfølgelig kapitaliseres — er der ikke nogen som helst sparebestræbelser, dér har man ikke svært ved at blive enige blandt de partier, der ellers er fuldstændig forblindede på at spare bevidstløst.

Så er der muligheden for andelsovertagelsen. Jeg vil sige om den, at vi har stadig væk ikke fået de tal, som hr. Knud Damgaard anvendte i sin vildledning i radiotinget for nu 1½ uge siden, og indtil vi har set noget dér, må jeg holde fast ved, at de tal, vi har fået fra boligministeriet, siger, at prisen for andelsboligovertagelsen vil være ca. 3 gange så høj i gennemsnit som det tal på 44.000 kr. for en 70 kvadratmeters lejlighed, som hr. Knud Damgaard anvendte.

Jeg vil godt nævne, at selv om hr. Knud Damgaard havde ret i sine tal, så ville det være en udgiftsstigning ved den boligs overgang fra lejerbolig til andelsbolig på kapitalandelens side på mere end en tredobling, nemlig fra 7 pct. af de af hr. Knud Damgaard nævnte 24.500 kr. op til effektivt 12 pct. af de også af hr. Knud Damgaard nævnte — og efter min mening alt for lave — 44.000 kr.

Man skal også være opmærksom på, at selve ideen om at lægge et tillæg på 25 pct. til prisen i handel og vandel som betingelse for andelsovertagelse, det er jo ikke noget

[Wilhelm.]

statisk, det er jo en indbygget accelerator. Det vil simpelt hen ændre på prisen i handel ogandel. Det, at man ved, at man kan kræve dette tillæg på 25 pct., når boligen ellers kan trues med at blive udstykket i ejerlejligheder, er jo i sig selv en motivering for, at disse ejendomme stiger i pris, og derefter skal vurderingerne, som realkreditinstitutterne skal møde op med efter § 13, jo også stige, for de skal jo følge det, der er realiteten på markedet. Det er for mig at se umuligt at finde noget argument for, at denne accelerator vil standse, før man når op på det punkt, hvor man er i balance med ejerlejlighedsovertagelsesvilkårene. Ikke sådan, at det i kroner og øre er det samme, for skattefradragreglen på ejerboliger er selvfølgelig kapitaliseret i de priser, men sådan at vilkårene for boligbrugerne i princippet bliver de samme.

VS har stillet en række ændringsforslag til dette her, og de vil blive begrundet særskilt uden for ordførerrækken, men jeg skal lige om et enkelt punkt sige, at det selvfølgelig ikke er vores formulering, når der står noget tilsyneladende aldeles tåbeligt i bemærkningerne til vort ændringsforslag nr. 9 og 10, nemlig at vi mener, at 12 ugers frist til beboerne for overtagelse på andelsbasis er uanstændig kort, og at vi derfor foreslår 3 måneder. Det skyldes igen det sjuskeri, som har vist sig i boligudvalget. Dette ændringsforslag er fra VS' side stillet i rette tid, bemærkningerne er afleveret i rette tid, og på det tidspunkt var forligspartierne enige om en 3 ugers frist, fra tilbuddet var givet, til beboerne skulle have klaret følgende: at sætte sig sammen, at oprette en andelsboligforening, at få vedtaget og godkendt de vedtægter, der skal være i overensstemmelse med loven, at finde ud af, om de kunne bære udgiften baseret på en kalkule, at finde ud af, hvor mange der gik med, eller hvor få der gik med, hvad deres bruttoboligudgift og nettoboligudgift derefter ville blive og endelig at skrabe udbetalingen på de 20 pct. sammen. Det gav man 3 uger til, fra tilbuddet var fremsat, og på det tidspunkt blev vores ændringsforslag stillet. Jeg skal for så vidt anerkende, at flertallet har bøjet sig så meget for argumenterne, at de har ændret den frist til 6 uger. Fejlen er simpelt hen opstået ved, at flertallet var så sent ude.

Det er ikke os, der har lavet den rettelse til bemærkningerne, så der står, at vi ønsker 12 uger ændret til 3 måneder. Vi mener stadig væk, det er uanstændig lidt at sige 6 uger, og det er det, flertallet stadig væk siger. Det er for lidt at sige 6 uger, fra tilbuddet fremsættes, til beboerne skal have klaret alle de ting og afgive endeligt svar. Jeg har været med til et par gange i begyndelsen af 1960'erne, da andelsboligovertagelserne florerede på grund af de spekulationer, der foregik i København, der overtage på andelsbasis. Det kan simpelt hen ikke lade sig gøre på 6 uger. Det er muligt, at man med pisker over nakken kan klare det på 3 måneder, men det var ikke noget, man gjorde frivilligt på 3 måneder. De to gange, jeg har været med til det, da varede det over 4 måneder begge gange til trods for, at vi prøvede at skynde os.

De ændringsforslag, vi har stillet, vil der — bortset fra den bemærkning, jeg har gjort her — som nævnt blive redegjort for specielt.

Jeg vil til sidst sige sammenfattende om dette her, at vi mener, argumentet om ønsket om at give folk mulighed for at have deres egen bolig er falsk. Det viser sig ved, at dette med medbestemmelsen, med selvbestemmelsen, med indflydelsen, med nærdemokratiet, altid, når det kommer fra den side, er forbundet med, at tingene helst skal koste 5-6 gange så meget, som de ellers kostede. Det kommer de til på denne måde.

Jeg mener, der her er tale om en voldsom reallønsforringelse for de lønarbejdere, man ellers har vedtaget lønstop over for med tvangsindgreb osv. Jeg mener, det ikke kun kommer til at ramme dem, der bliver tvunget til nu at købe boliger, hvor de før kunne leje, men at det også ved afsmitning vil ramme de øvrige.

Vi har hørt prisværdig klart fra venstres ordfører nu igen i dag, at dette er kun første skridt, og at socialdemokratiet ikke skal vente, som fru Winnie Russell sagde, at få fred for de borgerlige efter denne her opgivelse af enhver barriere mod ejerlejlighedsspekulationen. Dette er kun første skridt, det næste er bebudet, det bliver kravet om, at også den kvarte million almenyttige boliger bliver udstykket. Det er sagt klart og tydeligt fra venstres side. Jeg synes, det er prisværdigt, at det bliver sagt; jeg synes, det er fantastisk, at social-

[Wilhelm.]

demokratiet kan lade, som om de ikke hører det.

Det er endelig — og det er umiddelbart næsten det alvorligste ved det — selvfølgelig en svækkelse af den tilbageblevne lejerminoritet. Lejerne i dette land har i de sidste mange år, som det viste sig ved boligforliget i 1966, ved boligforliget i 1973 og i 1974 og i 1975, været meget svagt stillet, bl.a. på grund af den parcelhusbyggepolitik, som socialdemokratiet har stået for i de sidste 15-20 år, og forstærket af rentefragtagståbelighederne. Det vil blive endnu værre, når antallet af egentlige lejere kommer ned på et par hundrede tusinde. Så udgør de ikke en minoritetsgruppe, som nogle af de store partier her vil tage skyldig hensyn til i deres politik, desværre.

(Kort bemærkning).

**Grünbaum (S):**

Jeg beklager meget at måtte konstatere, at hr. Wilhelms gengivelse af min udtalelse ved førstebehandlingen er ganske ukorrekt. Det er rigtigt, at jeg sagde, fremsættelsen af det radikale forslag stred mod boligforliget — den opfattelse har jeg stadig — men jeg tilføjede udtrykkeligt, at dette ikke skulle betyde, at socialdemokratiet ville nægte at forhandle om forslaget, men derimod skulle betyde, at der ikke kunne gennemføres noget, som socialdemokratiet som deltager i boligforliget ikke kunne gå med til. Alle boligforligets partier skulle være med; det var min opfattelse, den har jeg udtrykkelig givet udtryk for, og det står i Folketings-tidende. Der er således ingen som helst strid imellem det, jeg dengang sagde, og den holdning, vi fra socialdemokratiets side har indtaget ved at gå ind i disse forhandlinger.

(Kort bemærkning).

**Wilhelm (VS):**

Jeg vil kun sige, at det, jeg citerede hr. Grünbaum for, er et ordret citat fra fortrykket. Det er da korrekt, at jeg ikke har citeret hele hr. Grünbaums tale, og jeg skal gerne erkende, at det, hr. Grünbaum nu siger, det sagde han også. Det sagde jeg i øvrigt også i mine slutbemærkninger ved første behandling. Men det, der var væsentligt, er — det må hr. Grünbaum vel kunne bekræfte — at med de udtalelser er det sta-

tuert, at socialdemokratiet ved førstebehandlingen opfattede det sådan, at de havde vetoret over for en sådan liberalisering af adgangen til spekulation ved udstykning i ejerlejligheder, og at man kunne have benyttet denne vetoret.

(Kort bemærkning).

**Grünbaum (S):**

Dette lå jo ganske klart i det, jeg sagde ved førstebehandlingen. Der er ikke noget nyt i det, hr. Wilhelm her kommer med, og han burde have oplyst, at vi udtrykkelig sagde, at vi ikke ville afvise at gå ind i forhandlinger om dette, men at vores betingelser var, at vi kunne være enige i det, der til sin tid kom frem som forslag her i salen, og det er det, vi er.

**Sigsgaard (VS):**

Hr. Kaj Hansen gjorde som ordfører en bemærkning om, at hans parti kunne stemme for de ændringsforslag, som VS havde fremsat, dog uden noget større håb om, at de ville blive vedtaget, og det synes jeg gør det nødvendigt, at vi kommer med en begrundelse for, at der er stillet ændringsforslag i denne meget vigtige sag om mange milliarder kroner og en hel masse menneskers velfærd, at vi da stiller nogle ændringsforslag, om hvilke vi godt ved, at de ikke vil blive vedtaget.

Det boligforlig, som forslagene indgår i, synes jeg godt man kan bruge betegnelsen asocialt om, og selv vidtgående ændringsforslag gør ikke det forlig acceptabelt. Alligevel stiller vi altså nogle ændringsforslag. Hensigten med de ændringsforslag er at gøre det tydeligt først og fremmest for lejerne, hvordan forliget er, hvor katastrofalt det er, og hvor lejerfjendsk det er. Vi ved godt, at socialdemokraterne, når de om lidt, når der skal stemmes, indfinder sig her i salen, vil rejse sig og stemme imod vores ændringsforslag, selv om disse ændringsforslag kun sigter på at fjerne nogle af de aller- værste virkninger af forliget.

Hvad er det så, vi foreslår? Vi foreslår, at udstykning i ejerlejligheder kun skal være tilladt i de ejendomme, der på forhånd opfylder de såkaldte kvalitetskrav. Forligspartierne foreslår jo, at ikke kun de 200.000 lejligheder, der opfylder kravene, skal kunne udstykkes, men at også de resterende 300.000

[Sigsgaard.]

skal kunne udstykkes, når de er blevet moderniseret. Det åbner for tusinder af fupmoderniseringer, der kun skal gøre det muligt for ejerne at sælge lejlighederne, moderniseringer, der slet ikke behøver at være i lejernes interesse, men som de alligevel skal betale. Vores forslag vil holde de 300.000 lejligheder uden for ejerlejligheds-spekulationen.

Hvis nu dette forslag ikke vedtages — det bliver jo ikke vedtaget, så vi kan godt stryge hvis'et, men der bliver da stemt om det i hvert fald. Når nu det er stemt ned, så foreslår VS, at beboerne skal have tilbud om at overtage ejendommene på andelsbasis, inden der foretages nogen ombygning med henblik på udstykning i ejerlejligheder. Efter flertalsforslaget skal lejerne først have tilbudt ejendommen, når ejeren har gennemført modernisering op til kvalitetsniveauet, og vil lejerne så overtage ejendommen, så skal de altså selv betale den modernisering, som de måske slet ikke ønsker, og som de ingen indflydelse har haft på.

Hvis der var hold i forligspartiernes påstand om, at deres hensigt er at styrke lejernes muligheder for at overtage deres boliger på andelsbasis, så ville de selvfølgelig stemme for venstresocialisternes forslag om, at beboerne skal have tilbud om at overtage ejendommen, før en måske uønskelig modernisering sker. Når forligspartierne altså om lidt stemmer imod det, så beviser de dermed endnu en gang, at de går ejernes ærinde og ikke lejernes. Bedst er det selvfølgelig, hvis udstykning af lejligheder, som ikke opfylder kvalitetskravene, helt forbydes, sådan som vi jo også har foreslået.

Forligspartierne vil i dag bestemme, at beboerne skal betale 25 pct. over handelsprisen, hvis de vil overtage deres ejendom på andelsbasis, og det har der jo allerede været talt noget om her. Jeg vil godt understrege, at det er en grov historie, man her laver. Først laver man nogle boligforlig, der skruer ejendomspriserne op, så de allerede nu ligger 50-100 pct. over 15. alm. vurdering — og så har jeg slet ikke taget hensyn til alle de skandaler, der ligger forud for 15. alm. vurdering — uden at lejerne får en snus for pengene, selvfølgelig. Og så lægger man 25 pct. oveni. Dertil kommer, at vurderings-

prisen jo er fastsat ud fra, hvad folk vil betale, der kan fradrage renteudgifterne, men det kan ejere af andelsboliger ikke gøre.

I det omfang andelsovertagelse faktisk kommer til at ske på flertallets vilkår — det bliver ikke mange overtagelser, der bliver tale om, og det har selvfølgelig også været hensigten fra partiernes side, men i det omfang det kommer til at ske — så vil der være tale om, så vidt jeg kan se, retshandler, som man jo kalder det, der i hvert fald for mig ikke-jurist er meget vanskelige at skelne fra det, der tales om i straffelovens § 282, nemlig åger. I straffelovens § 282 hedder det:

„For åger straffes den, som udnytter nogens nød, enfoldighed, uerfarenhed eller et over for ham bestående afhængighedsforhold til i en retshandel at opnå eller betinge en ydelse, der står i åbenbart misforhold til modydelsen.“

Her er det altså meget svært for en ikke-jurist at se, hvad det er, der adskiller det, som flertalspartierne nu laver, fra det, som omhandles i straffeloven. Straffeloven går ganske vist ikke direkte på flertalspartierne. Alligevel synes jeg, det er interessant at sammenholde de handlinger, som dette ting begår, med den straffelov, som dette ting har vedtaget.

Der tales i paragraffen om, at den skal straffes, som udnytter nogens nød. Her er der tale om direkte pression med loven i hånden, når den her lov altså er vedtaget, imod lejerne, et pres, der vil tilsigte at tvinge lejerne ud af deres lejlighed. Lejerne er altså i nød. De lejere, som ikke er i stand til at ryste op med 100.000 kr. eller 200.000 kr. for at købe en ejendom, er i nød, de er under pres af dette flertal, der vedtager denne lovgivning. For mig at se ser det ud, som om der er nogen her i denne sal, som desværre udgør et flertal, der har til hensigt at udnytte menneskers nød.

Der tales videre om enfoldighed og uerfarenhed. Dernæst tales der om et bestående afhængighedsforhold, når nogen udnytter et bestående afhængighedsforhold til at opnå en ydelse, der ikke står i rimeligt forhold til modydelsen. Her er der netop tale om afhængighedsforhold. Her er der tale om mennesker, der er helt afhængige af nogle ejeres brug af den lovgivning, som er skræddersyet til disse ejeres brug. Det er

[Sigsgaard.]

selvfølgelig de ansvarlige, der skal anlages, og det er det, jeg vil med de bemærkninger, jeg kommer med her. Jeg ser meget gerne, at forligspartierne kommer op og forklarer, hvorved de mener at det lovforslag, som de nu om lidt vil have vedtaget, adskiller sig i sin ånd, i sin virkning, fra det, der omhandles i straffelovens § 282. Det er da muligt, det kan forklares. Jeg synes, det var interessant at høre denne forklaring. Jeg skal lige tilføje, at strafferammen for åger er 2 års fængsel.

Dernæst skal jeg sige, at VS har stillet et ændringsforslag om, at de 25 pct.s tillæg til prisen i handel og vandel simpelt hen udgår, og vi har ikke hørt et eneste argument imod det forslag. VS foreslår også, at beboerne skal have 3 måneder til at tage stilling til tilbud om andelsovertagelse, og det forslag skal jeg ikke gøre flere bemærkninger om her. Jeg synes, det har været tilstrækkeligt motiveret. Endelig foreslås det, at ejerlejligheder, der er udstykket efter dette forlig, ikke skal give adgang til rentefradrag. Det burde det i og for sig også være overflødigt at argumentere for her, men alligevel skal jeg helt kort sige: hvad betyder det rentefradrag, som jeg har været med til at snakke om herinde i folketinget siden 1964, uden at der er sket noget ved det — desværre? Det betyder jo kun, at sælgeren får en merfortjeneste på 50-60.000 kr. pr. lejlighed. Merfortjenesten skal bagefter betales af de øvrige skatteydere. Den gennemsnitlige boligudgift bliver den samme, hvad enten der er rentefradrag eller der ikke er rentefradrag, men inden for ejergruppen betyder rentefradraget naturligvis, at de velstillede kommer til at sidde lidt billigere end de mindre velstillede.

Som sagt venter vi nu kun på — nu er folk så småt ved at blive kaldt til, kan man se — at der skal strømme de nødvendige ca. 100 medlemmer til for at foretage de afstemninger, som jeg har sammenlignet med noget, der omhandles i straffeloven. Men det skal karakteriseres ved slutningen af denne debat, at det, der laves her, det er udtryk for en ren klassepolitik, en ren klassepolitik til gavn for en ganske lille gruppe af ejere og til skade for alle dem, som ikke ejer udlejningsejendomme.

**Knud Damgaard (S):**

Når jeg deltager i boligdebatter her i tinget, så tænker jeg altid med stor glæde på Kaj Munks lille skuespil „Før Cannae“, hvor han lader den store Hannibal udfolde sig med stærke ord, og hvor den gamle romerske feltherre Fabius slutter debatten med at sige, at den, der råber højest, har ikke så forfærdelig meget på hjerte, og sandheden skaffer sig ørenlyd i kraft af sig selv. Det synes jeg nok det var rimeligt at anføre i forbindelse med det sidste indlæg.

Jeg må sige til hr. Sigsgaard, at der er ingen, der tvinger lejerne til nogen ting. Der er overhovedet ikke tvang forbundet med dette her. Der er tale om, at lejerne får et tilbud, som de kan tage imod, hvis de har lyst til det, og hvis de ikke har lyst til det, så har de nøjagtig den samme beskyttelse i form af uopsigelighed i henhold til lejelovens bestemmelser, som de havde i forvejen. Det var derfor sort tale, der blev fremført her om trusler, om åger, og hvad andet godt der kan siges i forbindelse med straffeloven. Det har intet med den foreliggende sag at gøre.

Må jeg så sige til VS' holdning til dette her, at der er i hvert fald et par forhold, som undrer mig. I det notat, som hr. Wilhjelm har lavet, og som følger dette forlig, har der dels været tale om en række beregninger, hvis grundlag i hvert fald har været forkert, men dernæst har der været tale om en art kampskrift, der skulle ud på basis af partifællernes spørgsmål til hr. Wilhjelm selv, og som et af de svar, man giver fra hr. Wilhjelm's side, gøres der udtrykkeligt opmærksom på, at andelsboligen jo er en nyttig ting, det er da noget, man i hvert fald bør foretrække fremfor den almindelige ejerbolig. Ja, hr. Wilhjelm går endda så vidt at sige noget rigtigt ud over det, nemlig at man rent faktisk vil kunne beslutte sin husleje selv, og hr. Wilhjelm taler om, at lejen i disse andelsboliger ikke udsættes for påvirkning af inflationsræset. Jeg forstår bare ikke, at hr. Wilhjelm ikke fører det her frem. Det er jo et vigtigt argument for de lejere, som — rimeligt eller urimeligt — taler om de kraftige lejeforhøjelser, der er blevet pålagt dem.

Må jeg endelig sige — jeg skal nok lade være med at gå for meget i detaljer i dette her — at det forekommer mig, at der er to

[Kaud Damgaard.]

tydelige tendenser i det, vi har lavet her. Den ene tendens er den, at vi har lavet en lovgivning, der nu betyder, at ejerboligen i Danmark får en mere central plads, end den tidligere har haft det, men vel at mærke på et helt nyt grundlag, på et grundlag, som fjerner væsentlige dele af ejerboligen fra de skattebegunstigelser, der indtil i dag i for stor udstrækning har påvirket ejerlejlighedspriserne, ejerlejlighedsgrundlaget. Jeg finder, det er en lovgivning, som er særdeles værdifuld bl.a. af denne grund.

Mit partis ideologiske holdning til disse sager har jo været antastet, men det, der er foretaget her, er i nøjeste overensstemmelse med de principper, der blev fastlagt på mit partis kongres i 1973 vedrørende andelsboliger. Må jeg gøre opmærksom på derudover, at det, vi her har lavet, er i nøjeste overensstemmelse med det grundlag, det oplæg, vi har fået fra Danmarks lejerorganisationer. Vi ligger med en bilagsskrivelse i boligudvalget, der også er tilgået ministeren, af 1. marts 1975, hvori der siges:

„Vi har noteret os, at lejerne sikres forkøbsret til at overtage ejendomme som andelsboligforeninger, vi henstiller, at der lovgives, således at de i ejendommene optagne lån ikke kan opdeles i anparter med ret til fradrag af renter. En sådan udvikling vil være uheldig og modvirke en efter vor opfattelse særdeles velegnet boligform.“

Det gjorde vi så, og resultatet blev altså, at vi fik en særdeles velegnet boligform, som vi nu er et stort flertal i dette ting der vil sikre at lejerne får stillet til rådighed. Jeg kunne måske føje til — da der måske kunne næres tvivl i visse sind — at vi havde et deputationsbesøg fra lejrside, som omfattede formanden, næstformanden og sekretæren — jeg siger dette for at markere, at der i hvert fald ikke var tale om partipolitisk ensidighed i sammensætningen — og som klart markerede, at man ønskede disse andelsboliger, og henviste til, om ikke det var muligt at lave et omsætningsgrundlag for andelsboliger, der knyttede sig til reguleringslovens § 69. Det fandt vi var så fornuftigt, at vi også fulgte lejerne på dette punkt; derfor fik man en sådan restriktion indbygget i den skitse, vi taler om.

Vi har fra socialdemokratisk side ikke

nogen grund til at føle os beskæmmet over at have deltaget i dette her. Vi føler, det er i overensstemmelse med nogle gode socialdemokratiske boligprincipper. Det er klart, at vi måtte også betale en pris for dette her, og der er bestemmelser, som vi gerne havde set anderledes. Vi ville gerne have haft, at man ikke lagde 25 pct., men måske kun 5 pct. oven i vurderingssummen, men der var nu en ganske god basis for de 25 pct., idet det var et spørgsmål om vurderingen af udstykkede og udstykkede ejendommers forskellige prisgrundlag.

Jeg skal til allersidst blot sige følgende: fra hr. Brixtoftes side blev det sagt, at den model, man nu stod med her, eller de principper, vi omtaler i forbindelse med den private boligmasse, var brugbare også for de almennyttige boligere vedkommende. Jeg tror, der er én ting, vi skal gøre os klart, og det er, at med det, vi nu har lavet, har vi skabt grundlaget for, at ejerboligen på andelsbasis får en overordentlig fremtrædende plads i det danske boligmonster, men det betyder også, at vor forpligtelse til at sikre, at styrke, at udvikle den sociale bolig i rammen af det almennyttige byggeri er vokset tilsvarende, og det er noget af det, vi må vende tilbage til. Jeg håber til gengæld, at atmosfæren omkring de boligpolitiske forhandlinger vil være præget af den samme positive indstilling, når vi går videre med dette arbejde fremover.

**Johan Philipsen (V):**

Jeg tager sjældent ordet, undtagen jeg er nødt til det. Men i anledning af hr. Sigsgaards sidste udtalelser vil jeg gerne have sagt generelt: man bliver altså aldrig for gammel til at opleve overraskelser: at bringe de fæle forligspartier i forbindelse med straffelovens § 282, det troede jeg da ikke man skulle opleve.

Må jeg ikke gøre opmærksom på, at de samme fæle forligspartier har vedtaget de skrappeste opsigelsesbestemmelser med hensyn til lejeloven, der mig bekendt findes i Europa. Lejerne er i realiteten, hvis de betaler, totalt uopsigelige. Derfor kan hr. Sigsgaard ikke komme længere væk fra virkeligheden, end han gjorde for nogle få minutter siden, men det ved hr. Sigsgaard formodentlig udmærket selv.

**Formanden:**

Jeg gør opmærksom på, at vi har yderligere 6 forslag til behandling i dag, og da vi har haft meget lang taletid til dette punkt, finder jeg det ikke nødvendigt med mange korte bemærkninger.

(Kort bemærkning).

**Kaj Hansen (DKP):**

Hr. Knud Damgaard fremdrog her udtalelser fra Lejernes Landsorganisation og sagde, at Lejernes Landsorganisation var interesseret i, at ejendomme kunne overdrages til lejerne. Nu ved hr. Knud Damgaard udmærket, at i denne lov er indbygget 2 ting: lejernes mulighed for at overtage ejendommen på andelsbasis, og udstykning af ejerlejligheder. Man kan ikke få det ene uden at tage det andet. Derfor vil jeg gerne spørge hr. Knud Damgaard: går Lejernes Landsorganisation ind for dette lovforslag som helhed, som det ligger her?

(Kort bemærkning).

**Sigsgaard (VS):**

Både hr. Johan Philipsen og hr. Knud Damgaard må vide, når de har beskæftiget sig med boligpolitik trods alt i mange år, at der er masser af henvendelser — det kan enhver lejerforening tale med om — der er masser af henvendelser fra mennesker, der føler, at der lægges et pres på dem som lejere for at få dem til at opgive deres stilling som lejere og gå over til at blive ejere eller se at komme væk fra lejligheden, så den kan blive solgt til den højest mulige pris. Det må alle, der stemmer for det her, da også være klar over, at hvis man åbner mulighed for gevinster på 100.000 kr., 150.000 kr., 200.000 kr. eller mere ved at gå over fra lejemål til ejerskab ved at udstykke som ejerlejligheder eller andelslejligheder, eller hvad det nu i det enkelte tilfælde bliver, så vil der være en meget, meget stor fristelse til for ejeren at prøve at formå — lad os så sige det på den måde — prøve at formå lejerne til at opgive som lejere, sådan at han kan komme af med lejligheden og få indkasseret gevinsten på de 100.000 kr. eller de 50.000 kr. eller de 150.000 kr. Det ved alle, og det er selvfølgelig baggrunden for, at jeg brugte den sammenligning, som jeg brugte for et øjeblik siden. Det pres er ved at blive lagt nu, og det vil ligge meget, meget stærkt. Jeg

tror, andre her kan bekræfte, at et sådant pres vil forekomme.

Derfor udnytter man lejerens alvorlige og pressede situation til at drage økonomisk fordel af det på lejernes bekostning til fordel for nogle få ejere, og derfor er min sammenligning før berettiget.

(Kort bemærkning).

**Knud Damgaard (S):**

Vi fik altså ikke svar på, hvori det presede bestod, men må jeg om selve princippet sige til hr. Kaj Hansen, at det, vi fik forelagt fra lejerorganisationernes side, var i 1974 ønsket om forkøbsretten, som man fik i marts 1975, og nu udløsningen af dens muligheder, og ved deputationbesøget blev det udtrykkelig sagt — det behøver hr. Kaj Hansen ikke at spørge om — at som alternativ til det radikale forslag ønskede man de og de principper indbygget vedrørende andelsboliger.

**Boligministeren (Helge Nielsen):**

Jeg har ikke mange bemærkninger, og jeg skal prøve kun at komme med nogle korte bemærkninger. Først til fru Kirsten Jacobsens og hr. Wilhjelm's mindretalsudtalelser i betænkningen og samtidig til nogle af de uddybende bemærkninger, de har haft her i dag.

Fru Kirsten Jacobsen har som ved første behandling givet udtryk for, at hun og hendes parti ønsker mulighed for hurtigst muligt at få flest muligt ejerboliger på bekostning af de boligsøgende, der ikke har råd til at købe deres bolig. Deres muligheder ville blive stærkt forringet, hvis fremskridtspartiets tanker følges. Det er disse forhold, vi har villet undgå ved det forlig, der her er blevet tilvejebragt.

Fru Kirsten Jacobsen mener, at flertallets ændringsforslag er så omfattende, at deres indføjelser ved andenbehandlingen ændrer lovforslagets identitet. Ændringsforslagene vedrører jo alle forhold, som er blevet drøftet ved forslagenes første behandling, herunder tilbudspligt og beboerdemokrati, og efter min og også justitsministerens opfattelse er det på denne baggrund ikke nødvendigt at fremsætte et nyt lovforslag, hverken på grund af de mange ændringer eller på grund af forslaget om konsekvensændringer af lejeloven.

## [Boligministeren.]

Hr. Wilhjelm vil begrænse ejerboligmulighederne mest muligt i den ældre boligmasse. Hans grundindstilling harmonerer ganske godt med regeringens udgangspunkt i sagen, nemlig at søge gennemført loven om boligfællesskaber alene. Til forskel fra hr. Wilhjelm og andre mener jeg imidlertid også, at vi har tjent dette grundsynspunkt bedst gennem de væsentlige begrænsninger i det radikale ejerlejlighedsforslag, der nu indgår i betænkningen. Alternativet havde jo været at få det oprindelige forslag gennemført uændret. Hr. Wilhjelm må være enig med mig i, at der ud fra vore synspunkter er tale om ganske væsentlige forbedringer.

Jeg vil også gerne knytte nogle kommentarer til enkelte af ændringsforslagene. Forslaget om at undtage nye købere af ejerlejligheder fra de gældende skattemæssige ejerboligregler kan jeg selv sagt ikke gå ind for. Ejerboligernes skattemæssige status indgår i boligforliget af 1974, og ejerboligernes forhold skal løses under ét ved en gradvis afvikling af de skattemæssige fordele for nye ejere og en tilsvarende afvikling af skattemæssigt overskud for folk, der har ejet deres bolig i mange år.

Jeg kan heller ikke gå ind for hr. Wilhjelm's forslag om, at kvalitetskravene skal være opfyldt ved lovens gennemførelse, for at en ældre ejendom kan opdeles. Jeg har den opfattelse, at faren for misbrug på det område ikke er så stor, som den gøres til. Arbejderne skal være udført i alle lejligheder inden opdelingen. Der er tale om forbedringer, som også lejerne normalt skulle være interesseret i, og lejerne er jo beskyttet mod lejeforhøjelser, der går ud over, hvad forbedringerne med rimelighed kan betinge. Bemærkningerne om fupmodernisering havde måske været gyldige før de ændringer, som regeringen i forrige periode fik gennemført.

Forslaget om, at loven om boligfællesskaber skal gælde fra lovforslagets fremsættelse, finder jeg ikke rimeligt. Det ville jo ramme ikke blot dem, der har solgt anparter, men også dem, der har købt og indrettet deres tilværelse derefter. I hvert fald er det udelukket at gå så vidt, at vi straffer personer, der har indgået lovlige aftaler, mens lovforslaget er blevet behandlet. Det er i øvrigt mit indtryk, at ejere, der ikke var i gang med anpartssalg inden fremsættelsen,

har holdt sig tilbage, mens lovforslaget er blevet behandlet.

Forslaget om at lade lovforslagets § 1, stk. 2, og § 2, stk. 2, udgå vil indebære, at det ikke bliver tilladt at sælge en anpartslejlighed til en lejer. Baggrunden for disse undtagelser fra forbuddet mod anpartssalg er jo den, at lejerne er beskyttede i salgsituationen. Der har især været tænkt på ejendomme, hvorfra anpartssalg var i gang inden lovforslagets fremsættelse. Jeg kan ikke tiltræde ændringsforslaget, men vil gerne være med til at overveje, om ikke reglerne bør begrænses til ejendomme, hvorfra der er solgt anparter, således at reglerne ikke kan bruges til at omdanne flere ejendomme, herunder ejendomme, der ikke opfylder kvalitetskravene, til anpartslejligheder.

Dernæst skal jeg vende mig til de direkte spørgsmål, der er stillet her under debatten. Fru Kirsten Jacobsen henviste til et ordskifte eller en gennemgang af ændringsforslagene og lovforslaget ved et samråd, og jeg kan klart sige, at hvis der er tale om ensartet opvarmning ved gas eller el af samtlige lejligheder med fyret beliggende i den enkelte lejlighed, så er det muligt at opdele, hvorimod det, hvis der er tale om oliekaniner, sådan som loven er indrettet, ikke er muligt at opdele.

Der blev spurgt, hvad der skulle ske, hvis vurderingsmændene ikke blev enige. Jeg vil først sige, at vi er jo, som der også er blevet redegjort for, i gang med at udarbejde retningslinjer for vurderingsmændenes arbejde, og det er retningslinjer, der skulle gøre det muligt, at der opnås enighed, og vi forudsætter, at der opnås enighed vurderingsmændene imellem.

Til hr. Kaj Hansen vil jeg kun gøre den bemærkning, at jeg synes, de bemærkninger, hr. Kaj Hansen havde til ændringsforslagene, ganske klart var en markering af, at hr. Kaj Hansen også mener, at det, der nu er sket, er en forbedring i forhold til det oprindelige forslag. Jeg synes, det var en ganske klar markering af, at de ændringsforslag, der her er gennemført i kraft af, at socialdemokratiet er gået med, har været med til at begrænse det, der ellers ville være sket, og det siger jeg da hr. Kaj Hansen tak for.

Hr. Wilhjelm omtaler både her i salen og i



[Boligministeren.]

radiotinget disse 200.000 boliger som autoriserede tal fra boligministeriet. Det er nok rigtigt, men det er jo kun rigtigt, at tallene byggede på det oprindelige forslag fra de radikale, og efter disse ændringsforslag, der er kommet til med kvalitetskravene, er det et forkert tal. Når man så ganger to forkerte tal med hinanden, hr. Wilhjelm, ja, så får man et resultat, som også er forkert, men som passer bedre i den debat, som hr. Wilhjelm gerne vil have det til at ende i.

Jeg vil også godt sige vedrørende spørgsmålet om disse kapitalgevinster, at man ved jo godt, det er forkert, at disse lejeboligers overgang til ejerlejligheder vil ske over en 5-årig periode. Man ved godt, at det ikke lader sig gøre, at det ikke kan ske. Vi har uopsigelighedsbestemmelsen som tidligere nævnt, og vi kender flyttfrekvensen. Derfor er det en umulighed. Der kunne måske være mange rimelige ting at kigge på i denne lovgivning, men jeg synes ikke, det var nødvendigt at bruge forkerte tal for at nå frem til nogle resultater, som altså også ender i forkerte konklusioner.

#### Kirsten Jacobsen (FP):

Jeg skal komme med et par bemærkninger til de ordførere, som deltager i det her miniboligforlig.

Ordføreren for forslagsstillerne til det oprindelige forslag, hr. Gudme, undrede sig over, at der kom en anbefaling af det oprindelige radikale forslag. Det virker besynderligt, at ordføreren for forslagsstillerne undrer sig over, at man vil anbefale ordførerens eget forslag. Det måtte ordføreren i hvert fald være bekendt med efter lovforslagets første behandling her i folketinget, idet jeg allerede på det tidspunkt tilkendegav, at jeg gerne så forslaget gennemført i den skikkelse, forslaget havde på det tidspunkt.

Må jeg erindre hr. Gudme om, at i radiotinget umiddelbart efter første behandling blev der fra radikal side givet udtryk for, at det, man ville være med til at foretage af ændringer, det var små tekniske ændringer. Jeg ved ikke, om det forligspapir på 30 sider er små tekniske ændringer — hvis man overhovedet skal tale om ændringer, for det er jo rigtigt, som ministeren siger, at hvis der ikke var et så klart flertal bag ved dette her forlig, så havde man været i konflikt med

identitetsgrænserne. Det, der oprindeligt var tale om, var et lille bitte forslag på 2 paragraffer; det har man altså fået en stor afhandling ud af på omkring 40 sider, som oven i købet ændrer flere love på én gang. Det kan godt ske, ministeren siger, at både efter hans og justitsministerens opfattelse er man ikke i konflikt med identitetsgrænsen, men man må bare lige gøre sig klart, at det er altså to socialdemokratiske ministre, som vurderer sagen på den måde; det giver flertallet dem altså ret til at gøre, og man må så sige, det må stå for flertallets regning.

Hr. Gudme var så glad for det her forlig og sagde, at nu havde man fået et instrument, der var til at spille på. Det er da godt, det ikke er alle, der er lige musikalske. Når nu instrumentet kommer til at spille, må vi jo se, om det bliver falske eller rene toner, eller om der overhovedet kommer toner ud af det.

Hr. Gudme spurgte mig, hvad det var, der var uforståeligt. Det, der er uforståeligt, er, at man i teksten skriver, at der ikke må være usædvanlige betingelser, og at man så i det samme stykke skriver, at sælgerpantebreve skal have 20 års løbetid. Det er i hvert fald uforståeligt, for et sælgerpantebrev med 20 års løbetid, det er et usædvanligt vilkår, og det ved hr. Gudme godt.

Det, der er socialistisk, kan jeg også meget nemt forklare. Det er en forkøbsret til maksimalpriser. Hvis det ikke er socialistisk, så ved jeg ikke, hvad der er socialistisk. Det er jo præcis det, man gør her. Man giver lejerne en forkøbsret til ejendommen, oven i købet til maksimalpriser.

Det, der er tåbeligt, er bl. a., at man har et arealkrav til køkken på 5 m<sup>2</sup>, når man har et bygningsreglement helt frem til 1968, der tillader 4 m<sup>2</sup> for et- og toværelses lejligheder. Kan det være i overensstemmelse med nogen samfundsøkonomisk interesse, at man f. eks. flytter væggen ud til køkkenet 20 cm, og når man så har fået lejligheden godkendt og udstykket, så flytter man den af praktiske årsager tilbage igen? Er det en måde at anvende penge på og tid og alverdens andre ting? Det er i hvert fald tåbeligt.

Der blev sagt, at jeg repræsenterede yderligheder. Nej, det, fremskridtspartiet repræsenterer nu på dette tidspunkt, det er det oprindelige radikale forslag, og jeg ved ikke, om hr. Gudme vil karakterisere det som

[Kirsten Jacobsen.]

gående til yderligheder. Det virker besynderligt på mig, at man fremsætter et forslag, og så finder man ud af under udvalgsbehandlingen, at det er for yderliggående, hvorfor man skynder sig at lave det om. Det, fremskridtspartiet står fast på, og det, vi gerne vil være med til at gennemføre, det er det oprindelige radikale forslag, og hvis det er at gå til yderligheder, så må det stå for de radikales regning og ikke for vores.

Til hr. Schlüter må jeg komme med et par bemærkninger. Hr. Schlüter fremhævede, at dette var et fremskridt. Ja, det ved jeg ikke. Det kommer jo an på, hvad man skal sætte fremskridtet i relation til. Hr. Schlüter sagde også, at vi kunne ikke få yderligere liberalisering. Det er i hvert fald direkte og totalt usandt, hr. Schlüter. Der markerede sig i folketinget ved første behandling et flertal på 102 mandater, som var rede til at gennemføre det radikale forslag. Men når man så ikke vil anvende det flertal, så er det klart, så man ikke kan få yderligere liberalisering. Så må man gå ind på de begrænsninger, som socialdemokratiet forlanger at få indført. Hvis vi havde gennemført det oprindelige radikale forslag med det flertal, der tegnede sig på det tidspunkt, så havde det ikke været nødvendigt at give køb både med hensyn til tilbudspligten og med hensyn til maksimalpriser og mange andre ting.

Jeg vil godt lige erindre både hr. Schlüter og venstres ordfører om det, hr. Knud Damgaard sagde her fra talerstolen. Hr. Knud Damgaard sagde nogenlunde ordret, at det, vi nu har gennemført, er i nøjeste overensstemmelse med lejerforeningernes ønsker. Er det lejerforeningernes ønsker og Hans Halvorsens politik, som hr. Schlüter og venstre her gerne vil være med til at vedtage? Hr. Knud Damgaard fortsatte, og han sagde: nu må vi sikre, styrke og udvikle de sociale boligsekskaber. Er det det, man vil være med til at gøre? Er det det, man er på vej til at medvirke til?

Hvis det er den vej, man har tænkt sig at gå både fra venstres og fra konservativ og fra radikal side, så synes jeg altså, man skal stille sig op og sige: vi ønsker ikke noget frit boligmarked, vi ønsker ikke nogen liberalisering, vi er hoppet foran socialdemokratiets

boligpolitik. Så ved folk i det mindste, hvad de har at rette sig efter.

**Gudme (RV):**

Jeg må gentage over for fru Kirsten Jacobsen, som jeg allerede sagde det i mit første indlæg, at hendes anbefaling af det radikale forslag var varmere her ved anden behandling, hvor vi andre efter at have tilføjet nogle ændringsforslag har forladt det oprindelige forslag, end anbefalingen var ved første behandling. For ved første behandling syntes fru Kirsten Jacobsen ikke, at det var vidtgående nok. Da ønskede hun, at der kunne blive en fuldstændig uindskrænket adgang til at opdele i ejerlejligheder uden hensyntagen til nogen form for kvalitet. Det opponerede jeg imod. Fru Kirsten Jacobsen sagde dengang, at kunne hun ikke få det bedre end det, der var foreslået fra radikal side, så måtte hun jo nøjes med det. Nu i dag er fru Kirsten Jacobsen, efter at vi andre har forladt vores oprindelige skanse, så begejstret for den, så hun alene vil plante sin fane på den. Det kan vi selvfølgelig være tilfredse med, men vi er egentlig også tilfredse med det, vi for øjeblikket er i gang med at gennemføre, for som jeg før sagde: de ændringer, der gennemføres, de krav, der stilles til kvaliteten, er fornuftige og rimelige.

Vi kan diskutere, om det er små tekniske ændringer, eller det er mere, men taget i en sum er det i virkeligheden bare en række tekniske enkeltheder, der hver for sig, som jeg gjorde opmærksom på i mit første indlæg, er rimelige og ikke kan siges andet end at højne kravene til den ejerlejlighed, der indrettes i de opdelte ejendomme.

I sit indlæg sagde fru Kirsten Jacobsen videre, at det var uforståeligt, når man talte om, at sælgerpantebrevets varighed skulle være på 20 år, og så måtte der ikke være usædvanlige vilkår. Jeg vil gerne komme fru Kirsten Jacobsen i møde ved at sige, at hvis hun har vilje til at forstå det — og viljen ser Gud Fader jo på — så skal hun læse den tekst sådan, at sælgerpantebrevet under alle omstændigheder skal være på 20 år, og *i øvrigt* må der ikke forekomme usædvanlige vilkår i det tilbud, der affattes.

Fru Kirsten Jacobsen sagde videre, at det var socialistisk, at man formulerede en for-

[Gud næ]

købsret til vurderingsprisen plus 25 pct. Det er ikke en forkøbsret, der formuleres. Det, der findes i lejelovens § 57 b, er en forkøbsret, der kan tinglyses. Det, der er tale om her, er en valgsituation. Vil man tilbyde sin ejendom til sine lejere som andelsbolig forud — for at man kan opdele den i ejerlejligheder — eller ej, vil man eller vil man ikke? Hvis man vil sælge ejendommen på almindelig måde som udlejningsejendom med den status, den har i dag, så har lejerne slet ingen forkøbsret. Hvis man vil opdele den i ejerlejligheder, da er man altså nødt til at tilbyde den til lejerne først, men man kan jo lade være. Det er ingen forkøbsret. Ejeren har valget, om han vil formulere tilbuddet lydende på vurderingen plus 25 pct. Socialisme er det ikke, og hvis vi skal have et vidne i så henseende, så kan vi jo spørge kenderen hr. Kaj Hansen, der ivrede så kraftigt imod netop den formulering, som denne bestemmelse har fået.

Hr. Kaj Hansen kritiserede i sit indlæg den frist, der er tale om, og sagde: der burde i virkeligheden i hver fase af denne tilbudsstilling være tale om en frist på 3-4 måneder. Dette er ikke rimeligt, det er urealistisk. Vi har under udvalgsforhandlingerne gjort det, at vi har forlænget fristerne, sådan at de overalt, hvor det er lejerne, der har en valgmulighed, er på 6 uger, og dér, hvor det er ejeren, er den på 3 uger. Hvis der virkelig er alvor bag ved lejernes ønske om at overtage ejendommen som andelsbolig, vil en frist på 6 uger være tilstrækkelig, og en længere frist vil i virkeligheden kun være at forsinke processen unødvendigt. Derfor må den opdeling i 3 uger for ejerens vedkommende og 6 uger for lejernes vedkommende, som vi har valgt, siges at være en rimelig frist.

Hr. Wilhelms bemærkninger om de 200.000 lejligheder à 100.000 kr. og dette regnestykke, som hr. Wilhjelm nu forlystede os med, efter at han også har haft det i B.T. og Ekstra Bladet, på de 20 mia kr. har boligministeren jo svaret på. Det er dels forkert, og hvis det endelig skulle blive bare noget, der rakte op i nærheden af disse 20 mia kr., så er det jo noget, der strækker sig over et langt tidsforløb, formentlig over 20 år eller deromkring. Og hvad 20 mia kr. i 1975-kroner er værd i 1995, ja, det kan

hverken hr. Wilhjelm eller jeg vist sige noget om i dag.

Endelig hørte vi til vores overraskelse, at hr. Sigsgaard ville til at fortælle os noget om sine indtryk af straffeloven og altså også af lejelovgivningen. Jeg må indrømme, at jeg er blevet præsenteret for mange beskyldninger og påstande i min tid, men at jeg nu skulle have medvirket direkte til åger, det forekom mig overraskende. Hr. Sigsgaard må tilsyneladende ikke rigtig have fulgt med udviklingen i de sidste par år. Det er vist også rigtigt, at venstresocialisterne ikke var repræsenteret i folketinget på det tidspunkt, da vi foretog den sidste ændring af lejeloven, nemlig i henhold til boligforliget. Hvis hr. Sigsgaard ville læse den igennem, vil han se, at en af de ting, der var indeholdt i boligforliget af 1974, netop var, at lejernes uopsigelighed blev yderligere cementeret. Tidligere var det sådan, at man under visse betingelser kunne opsigte lejere, nemlig i det øjeblik den midlertidige lejelov, som er blevet forlænget og forlænget og forlænget igen, udløb, men sådan som vi ved boligforliget udformede lejeloven, er lejere i en beboelsesejendom i princippet uopsigelige, medmindre de misligholder lejemålet eller ejendommen skal rives ned.

Derfor er det usægtelig en påstand hentet ned fra den blå luft uden ret meget virkelighedsforbindelse hverken med straffelov eller lejelov, når hr. Sigsgaard nu vil fortælle, at det er ågerbestemmelsen med en straf på 2 års fængsel, som overtrædes af de fem forligspartier. For de lejere, som hr. Sigsgaard taler så varmt om, har man ingen mulighed for at øve pression over for, selv om man går hen og opdeler den ejendom, de bebor, i ejerlejligheder. De lejere, der ønsker at blive boende som lejere i den pågældende ejendom, kan blive boende ganske uden hensyn til, om der er foretaget en opdeling i ejerlejligheder eller ej. Denne påstand, den tiltale, som hr. Sigsgaard vil have rejst imod os, kan vi altså vise fra os. Skulle den komme for en domstol, så er frifindelsen vis.

På baggrund af de bemærkninger, som skydes ind både fra den ene og den anden side, må jeg sige, at jeg tror, vi har fundet balancen.

Fru Kirsten Jacobsen sagde i sin bemærkning, at det var da ingen yderlighed, der var udtalt fra hendes side, når hun bare holdt

[Gudme.]

sig til det oprindelige radikale forslag. Nej, ikke i så henseende; yderlighederne består i de uhyrligheder, fru Kirsten Jacobsen fremkommer med i sin kritik af det, forligspartierne er nået frem til. Holder man dem sammen med de uhyrligheder, hr. Sigsgaard opvarter med, må jeg stadig sige, at jeg tror, vi holder kursen, at jeg tror, vi har fundet balancen.

(Kort bemærkning).

**Kirsten Jacobsen (FP):**

Når man citerer, hvad andre ordførere har sagt, er det en fordel, at man i hvert fald citerer rigtigt. Det, jeg sagde ved forslaget første behandling, var, at jeg ligesom venstres ordfører — og nu citerer jeg ordret — håber, at det radikale venstres forslag får en meget hurtig og velvillig behandling.

Ordføreren for forslagsstillerne, hr. Gudme, konkluderede mit indlæg ganske rigtigt med at sige (Folketingstidende 1975-76 sp. 1113):

„... jeg forstod også på fru Kirsten Jacobsens tilkendegivelse, at hvis vort forslag kan være en fællesnævner, vil man fra fremskridtspartiets side støtte denne fællesnævner.“

Det var det, der blev sagt ved første behandling, det er det, vi står ved i dag, og så skal man ikke prøve på at udlægge det på andre måder.

**Henning Philipsen (SF):**

Fru Kirsten Jacobsens opfattelse af, hvad socialisme er, skal jeg naturligvis lade stå ganske uanfægtet — vi andre har en helt anden opfattelse af, hvad socialisme er — men når fru Kirsten Jacobsen dernæst bevæger sig over i grøften og kalder andre ting tåbeligheder i modsætning til, hvad der er socialistisk, kan jeg da ikke være uenig med hende. Jeg kan altså forstå på fru Kirsten Jacobsen, at hun mener, socialisme og tåbeligheder er uforenelige modsætninger, medens det sidste i hvert fald til gengæld ikke er tilfældet, når det drejer sig om hendes eget parti. Det skal jeg naturligvis overlade til hende selv at bedømme.

Hr. Knud Damgaard beskæftigede sig med, hvad Lejernes Landsorganisation havde udtalt, og i den anledning vil jeg tillade mig at gentage, hvad jeg tidligere har sagt, nemlig at hr. Knud Damgaard såvel

som alle vi andre må være klar over, at de resolutioner, folketingets boligudvalg får fra lejerne, fra enkelte lejere såvel som fra lejerorganisationer fra hele landet, ikke just er hyldestelegrammer; det kan være, hr. Knud Damgaard opfatter dem som sådan, men jeg har nærmest opfattelsen af, at det er protester mod det, man nu bevæger sig ind på i forbindelse med dette miniboligforlig. Det synes jeg man skulle lægge mærke til, når man vil tage lejerbevægelsen til indtægt for det miniboligforlig, man nu er i gang med her.

Til sidst skal jeg bare sige til hr. Gudme, at hverken gennem alt det, hr. Gudme sagde før, eller af andre ordførere fra dette forlig er det blevet bestridt, at der bliver tale om gevinster, måske store, måske enorme gevinster, for dem, der vil være i stand til at sælge ejerlejligheder. Der bliver tale om store gevinster. Det er derfor, jeg på et tidligere tidspunkt af dagen gratulerede hr. Gudme med hans indsats i så henseende, og bare ved at se på hans ansigt nu føler jeg mig overbevist om, at jeg har ret i det, jeg sagde. Det, det drejer sig om, er, at der bliver tale om store gevinster for dem, der vil være i stand til at sælge ejerlejligheder, og ikke noget som helst andet. Her er en ganske klar forskel i holdningen hos hr. Gudme og mig, idet jeg mener, det ikke skulle være tilladt. Det er der ikke noget at gøre ved, det må vi se at leve med, selv om jeg skal indrømme, det er svært for mig at leve med det, for man vil komme til at opleve gevinster, som efter min mening ganske simpelt er uantagelige, og som lejere kommer til at betale.

Hr. Gudme sagde endelig, at de lejere, der bor i deres lejlighed med hjemmel i den gældende lejelovgivning, kunne være trygge, fordi de ganske enkelt ikke kunne tvinges ud af deres boliger. Det er fuldstændig korrekt. Men det ændrer jo intet ved de — hvis forretningsordenen havde tilladt mig det, ville jeg have sagt forbandede — metoder, som anvendes af husejere for at få folk jaget ud af deres lejligheder, så man bagefter kan sælge dem som ejerlejligheder, for det er jo sandheden. Hvis hr. Gudme vil nægte det, ved jeg, at hr. Gudme taler mod bedre vidende. For vi er jo nogle stykker både dér, hvor hr. Gudme kommer fra, og hvor jeg kommer fra, som ved, hvad lejere er udsat

[Henning Philipsen.]

for i forsøg på at få dem til at flytte fra deres lejligheder for bagefter at kunne få disse lejligheder solgt som ejerlejligheder med den gevinst, der ligger, og som jeg på et tidligere tidspunkt har omtalt.

Jeg erkender, at det maksimale, folketin- get kan gøre, er at sørge for, at lejeloven yder beskyttelse, men det ændrer intet ved det fatale i, at hr. Gudme nu lægger navn til en lovgivning, hvormed man yderligere udsætter lejerne for et pres, som simpelt hen er uudholdeligt, og hvormed man simpelt hen underminerer den lejelovgivning, man for så vidt har haft de bedste intentioner om at gennemføre, og det er det, jeg angriber såvel hr. Gudme som øvrige forligspartier for.

(Kort bemærkning).

**Gudme (RV):**

Hr. Henning Philipsen har ikke tilstrække- lige evner i mund- og tankelæsning, hvis han aflæser mit ansigtsudtryk sådan, at jeg skulle mene, hensigten med lovforslaget har været, at nogle mennesker skulle tjene så og så mange milliarder kroner. Hensigten med vort lovforslag var, at nogle flere mennesker skulle kunne blive ejere af deres egen bolig. At der også er nogle, der kommer til at tjene penge i denne forbindelse, er en følgevirk- ning, som ikke er hensigten i sig selv, men samfundet har jo i øvrigt en måde at reage- re over for denne følgevirkning på, nemlig ved at beskatte den.

(Kort bemærkning).

**Henning Philipsen (SF):**

Så må det måske være tilladt at spørge hr. Gudme: hvad er så hensigten med, at der i miniboligforliget står, at salgsprisen skal være ejendomsværdien plus 25 pct? Når hr. Gudme siger, at det ikke var hensigten, man skulle tjene penge, hvorfor står der så plus 25 pct.?

**Første næstformand (Grete Hækkerup):**

Hr. Gudme for en kort bemærkning; der- efter fortsætter vi ordførerrækken.

**Gudme (RV):**

Jeg behøver ærlig talt ikke at forklare det, for hr. Knud Damgaard gjorde det så udmærket før.

For det første gælder det med disse plus 25 pct. ikke ejerlejlighedsejendomme, men andelsboliger. For det andet er det hensig- ten dermed at gøre husejere interesserede i at få ejendommene omdannet til andelsboli- ger. Hvis hr. Henning Philipsen fik lov til at komme herop igen, kunne han fortælle, om han ikke har den samme interesse.

**Kaj Hansen (DKP):**

Det er rørende at høre på, for efterhånden skulle man næsten tro, dette lovforslag dre- jede sig om at varetage lejernes interesser. Hvis hr. Gudme virkelig ville gøre ejerne mere interesserede i at lade ejendommene overgå til lejerne, kunne han gøre det ved ganske enkelt at fjerne den ene halvdel af forslaget, nemlig den, der siger, at der skal være tilladelse til at udstykke ejendomme i ejerlejligheder, men det er vel næppe heller det, hr. Gudme ønsker.

Jeg må sige til hr. Knud Damgaard, at han taler uden om mit spørgsmål om, hvad Lejernes Landsorganisations stilling er til dette lovforslag, når hr. Knud Damgaard siger, at de som et alternativ til det radikale forslag gerne vil have forkøbsret for lejerne. Det var jo slet ikke det, jeg spurgte hr. Knud Damgaard om. Jeg spurgte udtrykkel- lig hr. Knud Damgaard, hvilken stilling Le- jernes Landsorganisation har til det samlede forslag, der foreligger her, hvor det også dre- jer sig om udstykning af ejendomme i ejer- lejligheder.

Så har jeg måske kunnet konstatere, at fru Winnie Russells glæde ikke længere er i behold; den har i hvert tilfælde ikke kunnet holde til anden omgang i denne debat. Jeg finder heller ikke, der er noget at glæde sig over, og jeg fatter ikke, hvorfor socialdemo- kratiet skamroser en så elendig boligpolitik, som der her er tale om. Var det ikke netop socialdemokratiet, der, så vidt jeg husker, i 1972 indførte begrænsninger med hensyn til, hvilke ejendomme der kunne udstykkes i ejerlejligheder? Man må mene, at det var socialdemokratisk politik at gøre noget så- dant dengang, og så kan det da ikke handle, som det gør nu, eller også har socialdemo- kratiet så ganske ændret politik, således at det nu mener, der bare skal udstykkes uden hensyn til ejendommens alder osv. Så lad os få at vide, om det er en ny linje, socialdemo- kratiet har lagt her, for så ved man da,

[Kaj Hansen.]

hvad man har at rette sig efter i det spørgsmål.

Så må jeg også gøre en bemærkning til hr. Gudme, som siger, at det måske vil vare 20 år at hente de 20 mia kr., og spørger, hvad 20 mia kr. er værd i 1995. Nu skal jeg jo passe på ikke at forløbe mig på talerstolen, men jeg må have lov at sige, at det er da logisk, at disse lejligheder prismæssigt stiger i takt med prisniveauet: det er ikke 20 mia kr., det drejer sig om i 1995, men mange flere milliarder kroner; de sidste lejligheder, der bliver solgt, inden alle milliarderne er hjemme, handles til helt andre priser end dem, vi snakker om nu, så det var et meget søgt argument.

Videre siger boligministeren, at han måtte konstatere, at der ved de ændringer, der her er tale om, sker en begrænsning i forhold til de radikales forslag. Ja, det erkender jeg jo også, og derfor undlader jeg at stemme på ændringsforslagene, ellers havde jeg stemt imod dem. Men hvad er det i og for sig, der er ændret i forhold til de radikales forslag? Det er desværre ikke så meget begrænsningen, for de minimumskrav til kvalitet har jeg ikke stor tillid til vil forhindre ret meget. Nej, det, der er ændret i forhold til de radikales forslag, er jo netop denne tilbudspligt, som ejerne har fået over for lejerne, inden de begynder at udstykke.

Men hvis det nu var af kærlighed til lejerne — og selv fra højre side har vi jo hørt der også skulle være en sådan til stede — vil jeg gerne gøre to bemærkninger. Når en mand vil købe en ejendom, som han måske senere vil udstykke i ejerlejligheder, skal han betale, hvad den er værd i handel og vandel, men hvis lejerne vil købe ejendommen, skal de betale samme pris plus 25 pct. Det er en grov diskriminering af lejerne, der her finder sted og hvis man mener noget med det, man siger, må man bede om en ny behandling i udvalget. Jeg synes, at alle, der har erklæret deres kærlighed til lejerne, kan gøre to ting: fjerne de 25 pct. og forlænge fristen til 3 måneder. Hr. Gudme citerede mig ukorrekt. Han sagde, jeg havde forlangt 3 måneder i alle faser af disse forhandlinger. Nej, jeg sagde udtrykkeligt, at første gang, hvor det drejer sig om, at ejeren spørger lejerne, om de er interesseret i at købe, er det i orden med de 6 ugers frist, men når lejerne

har sagt, de er interesserede i at købe, skal de have 3 måneder til at oprette en andelsforening i, til at gå ud og skaffe sig 20 pct. kapital, til at afholde generalforsamling, vælge bestyrelse og alle de mange ting. Det er ikke urimeligt, og derfor må man spørge, hvorfor hr. Gudme har sådan en hast; hvorfor skal det være 6 uger, hvorfor kan det ikke være 3 måneder? Mener man virkelig noget med alt det, man har sagt her om lejerne, fjerner man i hvert fald de 25 pct. ekstra, som man vil forlange af lejerne, og forlænger fristen til 3 måneder.

(Kort bemærkning).

**Knud Damgaard (S):**

Jeg skal bare sige til hr. Kaj Hansen, at jeg ikke har sagt, Lejernes Landsorganisation vil støtte ejerlejlighedstanken; jeg har tværtimod sagt, at man har påpeget, at man alternativt ønskede private andelsboligforeninger, og det er noget andet end at sige, de går ind for ejerlejligheder.

Så må jeg måske konstatere, at hr. Kaj Hansen uden ejerlejlighedsmuligheden, så spinkel den end måtte være, altså ville stemme for et forslag om andelslejligheder af den her angivne art.

**Wilhelm (VS):**

Må jeg først kommentere de udtalelser, jeg har hørt fra mange sider — det var hr. Knud Damgaard, det var boligministeren, det var hr. Gudme, og det var vistnok flere — om, at de konsekvensberegninger, vi har lagt frem, skulle være forkerte. Jeg har ikke hørt fra hr. Gudme eller fra hr. Knud Damgaard eller de øvrige, hvad det er, der er forkert. Den eneste, der har været lidt konkret inde på det, er boligministeren, der siger, at når man ganger to forkerte tal, så bliver resultatet forkert — det er i øvrigt en sandhed med modifikationer, for det kan risikere at blive rigtigt, men det har boligministeriet prøvet så tit, og for dem er det aldrig lykkedes. I øvrigt konkret: at de 202.000 boliger, som ministeriet oplyste i november opfyldte disse krav på det gamle grundlag, er korrekt, det vil jeg gerne erkende. Det var på hr. Gudmes grundlag, men hvilket? Det var selvstændigt bad, selvstændigt wc og selvstændig centralvarme. Det er da muligt, at det tal har ændret sig, men vi har bare ikke fået noget andet, og det er da også tænke-

[Wihjls!m.]

ligt, at det har ændret sig en smule nedad, og jeg vil godt sige med det samme, at hvis boligministeren kan oplyse, hvor meget tallet har ændret sig ved arealkravet, hvor mange af dem, der ikke opfylder 25 m<sup>2</sup>-kravet, ikke opfylder badeværelseskravet på 2 m<sup>2</sup>, endda ned til 1,6 m<sup>2</sup>, så skal jeg gerne bruge det nye tal, men jeg tror ikke, det er så forfærdelig forskelligt fra det, der var svaret på hr. Gudmes såkaldte kvalitetskriterier; og derfor har vi anvendt det tal, som er det eneste, vi har fået. Men det er korrekt, som boligministeren siger, at det var svar på de tidligere såkaldte kvalitetskriterier.

Hvad der i øvrigt skulle være galt, har vi ikke hørt noget om, og dér vil jeg gerne understrege, at oplysningen om en værdistigning på 100.000 kr. i gennemsnit pr. lejlighed er hentet fra boligministeriets opgørelser. Det var gennemsnittet for 70 m<sup>2</sup>-lejligheden, hvor man sammenlignede vurderingssummen ved 15. vurdering med handelsprisen som ejerlejlighed i sidste halvdel af 1974, og dér var forskellen i gennemsnit 1.000 kr.-2.500 kr. pr. m<sup>2</sup>, og det giver altså en fortjeneste på præcis 100.000 kr. for sådan en bolig. Hvis vurderingssummen har været for højt sat — og det er jo faktisk det eneste, hr. Knud Damgaard påstår, når han konkret anfægter vores beregninger, medens han ikke har anfægtet, at prisen ved overtageelse som ejerlejlighed er anderledes, end vi har hentet det fra boligministeriet — så vil det kun gøre fortjenesten endnu større som ejerlejlighed. Hans tyrkertro på, at den så vil kunne handles billigere som andelslejlighed, bygger altså på, at man ikke har forstået, at der er indbygget en dynamik, når man siger, at der ud over prisen i handel ogandel skal betales 25 pct., for det er noget, der i sig selv vil få disse priser i handel ogandel op.

Til hr. Gudme om de 20 mia. kr.: hvor de kommer fra, er jo oplyst, og at det ikke er på én gang, har vi sagt fra starten, men jeg må sige som hr. Kaj Hansen, at dette at de er udsat — og det er nok realistisk, at der vil gå 5-10 år, før de kan realiseres — betyder ikke, at de udhuler inflationen. Dér vil det gå præcis som på det ejerboligmarked, vi har haft i de sidste 100 år herhjemme. Hvornår er disse ejerboliger nogen sinde

holdt nede i de priser, de havde oprindeligt? De er selvfølgelig præcis fulgt med de priser, der var i nybyggeriet. Det vil også ske på dette område, og derfor er det 20 mia. kr. i 1976-kroner, uanset hvornår de bliver realiseret.

Hr. Knud Damgaard var inde på, at Lejernes Landsorganisation selv havde ønsket dette, og sagde, at det, man nu har vedtaget forligspartierne imellem, når det drejer sig om andelsboligforeninger, udtrykkelig er reglerne fra reguleringsloven. Det passer jo ikke. Hvor står disse 25 pct.? Hvornår har Lejernes Landsorganisation nogen sinde ønsket at overtage til et tillæg over prisen i handel ogandel på 25 pct.? Dette er simpelt hen en udhuling af den forkøbsret, som forligspartierne sidste år gav beboerne, og som skulle være en af de glasurer, der skulle få pillen til at glide ned. Man har udhulet bytteretten, og man har udhulet forkøbsretten. Der var ikke nogen 25 pct.s regel i den forkøbsret. Den bliver selvfølgelig udhulet nu med muligheden for at udstykke i ejerlejligheder.

Fru Winnie Russell sagde i første runde, at det var en mindre del af boligmassen, der skal kunne udbydes som ejerlejligheder. Det turde være en ganske betydelig stor mindre del, hvis man overhovedet kan kalde den mindre del. Så længe vi ikke har fået tallene justeret, så de svarer til de nye krav, som jeg ikke tror vil give den store forskel, for så havde man nok fået dem frem, var det 41 pct. af den private udlejningsmasse. Men dertil kommer jo, at langt størsteparten af de resterende 59 pct. ved „moderniseringer“ kan gøres udstykningsfæhige.

Så siger boligministeren, at han ikke frygter noget misbrug i den retning, og at der derfor ingen grund er til en ændring i retning af forbud mod sådanne fupmoderniseringer. Jeg ved ikke, hvorfor han ikke frygter misbrug i den retning. Det var misbrug i den retning, det var fupmoderniseringer, der i 1960erne førte til oprettelsen af ca. 300 andelsboligforeninger alene i det gamle København, og det omfatter afskillige tusinde lejligheder, adskillige 10.000 lejligheder, tør jeg nok endda sige. Det var trusler om fupmoderniseringer, der tvang lejerne til at sætte sig sammen og købe på andelsbasis, og det er præcis det samme, man er udsat for her med disse såkaldte kvalitetskrav.

[Wilkjøl m.]

Jeg kan ikke se nogen som helst grund til at tro, at en ejer ikke ville være fristet til at gøre sin ejendom udstykningsfåhig og dermed have mulighed for at realisere enten andelsovertagelsesgevinsten eller ejerlejlighedssalgsgevinsten.

Der er sagt til hr. Sigsgaards bemærkninger, at det var dog en fantastisk udlægning af straffeloven, og det er det da sikkert også. Jeg tror nu nok, at for de almindelige mennesker, det her vedrører, lød det som en sund betragtning, at det at pålægge, i givet fald ved en andelsovertagelse, et tillæg på 25 pct. ud over prisen i handel og vandel, svarer præcis til den definition, som hr. Sigsgaard læste op vedrørende åger fra straffeloven. Men det er sikkert rigtigt, som advokaten hr. Gudme siger, at det aldrig har været hensigten med straffeloven; det tror jeg heller ikke hr. Sigsgaard har drømt om. Det er bare et spørgsmål om at kunne skelne mellem den formelle jura og det, folk i almindelighed opfatter som ret og rimeligt og åger, og hvad der i øvrigt er indgået af begreber i denne debat.

Til allersidst til de bemærkninger, der har været om, at der jo er lejerbeskyttelse, er uopsigelighed. Hr. Johan Philipsen sagde, at vi havde de skrappeste opsigelsesbestemmelser, og andre har været inde på det samme, i en argumentation mod det, som hr. Sigsgaard nævnte: det pres, som lejerne bliver udsat for, når ejerne står med muligheden for en stor kapitalgevinst ved at sælge lejligheden som ejerlejlighed eller som andelsbolig. Det er fuldstændig korrekt, at efter lejelovgivningen og efter alle formalia er der denne uopsigelighed, men det er aldeles fjernt fra enhver fornemmelse af, hvordan den virkelige verden ser ud, hvis man har den tyrkertro til disse bestemmelser, som nogle her har givet udtryk for — jeg ved ikke, om de har den rigtigt, men de har i hvert fald givet udtryk for den. Hvis ikke boligordføreren i denne sag er blevet oversvømmet med breve fra ulykkelige lejere i den forbindelse, kan det kun skyldes, at disse lejere totalt har mistet tilliden til de partier. Vi andre har fået strømme af breve. Jeg har lagt et enkelt af dem frem, mange af dem er anonyme, fordi man ikke tør lade os vide, hvad det er for en bolig, hvad det er for en ejer, der er på tale, netop fordi man

er skræmt af disse ting. Men et enkelt af dem, som jeg har lagt frem tidligere, vil jeg godt nævne igen, og det er en lejer — lige herovre — ikke mere end sigtbarhedens 300 m — i Puggårdsgade — som har boet dér i 36 år, som gennem de afsindige huslejeafhøjelser, man i forvejen har vedtaget, nu er kommet op på en årsleje på over 20.000 kr. — et mægtigt knald her sidste år f. eks. — men hvor ejendommen er udstykket, før man strammede det, dengang man havde udstykningsmuligheder i den gamle boligmasse, og én af de lejligheder, der ikke er solgt, er den, han sidder i, og den ville handles svarende til, at han ville komme til at sidde til en årlig boligudgift på 54.000 kr. Hvis man ikke tror, at der lægges pres på sådan en lejer, hvis man ikke tror, at han er udsat for de mest afsindige forsøg på at tvinge ham til at købe, har man ikke nogen virkelighedserkendelse. Så er det rigtigt, at han formelt er beskyttet af lejeloven, men hvor mange ved det? Sagen er, at en sådan lejer får et brev — og det fik han, jeg har lagt det frem — fra et af vore store vekseleerfirmaer her i byen, jeg skal gerne nævne navnet: G. I. Michaelsen, som står som administrator for den ejendom, om, at hvis han ikke nu køber som ejerlejlighed, vil han få en vedligeholdelsessag.

Hvor mange ældre pensionister, der sidder i sådan en stor, gammel ejendom i København tror ordførerne ikke man kunne føre en vedligeholdelsessag på? Har de haft råd til at holde deres bolig, så man ikke kan sætte en finger, ikke kan finde afskallet maling osv.? Det bliver brugt til at presse de mennesker til at overtage på ejerlejlighedsbasis. Så kan man nok sige, at de er beskyttet af lejeloven, men de ved det ikke, og de er skræmt, og de overtager på ejerlejlighedsbasis, hvis de overhovedet kan klare det økonomisk.

(Kort bemærkning).

Gudme (RV):

Hr. Kaj Hansen efterlyste i sit sidste indlæg en ændring, som jo faktisk ved nøjere gennemsyn af det forslag, der foreligger, er imødekømt. Hr. Kaj Hansen siger, det er nødvendigt, at de lejere, som får tilbudt en ejendom til overtagelse som andelsboligejendom, får i hvert fald 3 måneder til dels at danne en andelsboligforening, dels at se, om



[Gudme.]

de kan skaffe pengene. Hvis hr. Kaj Hansen vil sammenholde § 12 og § 14 i lovforslaget og i særdeleshed studere § 14, stk. 3, 2. punktum, vil han se, at dette ønske er opfyldt på forhånd, idet der nemlig er tale om, at lejerne under alle omstændigheder får 12 uger til de to ting, som hr. Kaj Hansen efterlyser: stiftelse af andelsboligforeningen og tilvejebringelse af pengene. 12 uger og 3 måneder er efter min tidsregning praktisk talt det samme. Jeg håber også, det er det efter hr. Kaj Hansens.

(Kort bemærkning).

**Knud Damgaard (S):**

Jeg skal blot sige til spørgsmålet om, hvad udtalelsen fra lejerrepræsentanterne gik på, at det var i forbindelse med en vurdering af, hvad ejerlejligheder blev omsat til, at den udtalelse faldt, at man hellere alternativt ville se andelsboliger i rammen af de vilkår for omsætning, der er angivet i reguleringslovens § 69; og som jeg én gang har sagt det, var det netop det, vi gjorde.

Så må jeg sige til hr. Wilhjelm, at det er, som om det forplumrer vandene, at hr. Wilhjelm taler om fortjenester på boliger, der sælges som ejerboliger, og umiddelbart gør forsøg på at sløre, at det samme ikke gælder, når det er andelsboliger. Der skal jeg kun sige, at de tal, jeg har nævnt i den offentlige debat, er tal, som for den genres vedkommende: ejendomme indtil 1920, naturligvis er rigtige og holder stik.

**Boligministeren (Helge Nielsen):**

Hr. Kaj Hansen spurgte, om det her var i lejerne interesse, og dertil vil jeg sige ja. Den holdning og den linje, hr. Kaj Hansen m. fl. anbefaler, ville have givet et flertal for det forslag, der oprindeligt var fremsat af hr. Gudme m. fl., og det havde ikke været i lejerne interesse. Det, der er opnået her, er altså en mildning gennem en række ting, som er kommet ind, og som gør dette forslag mindre lejeruvenligt, end det oprindeligt var.

Hr. Kaj Hansen efterlyser socialdemokratiets og regeringens holdning til ejerlejlighedsproblemet. Der kan jeg bare citere, hvad jeg sagde tidligere efter første runde: når hr. Wilhjelm vil begrænse ejerboligmuligheden mest muligt i den ældre boligmasse, harmonerer hans grundindstilling ganske

godt med regeringens udgangspunkt i denne sag. Hermed har jeg klart markeret vor oprindelige holdning til ejerboligproblemet i den bestående boligmasse.

Til hr. Wilhjelm vil jeg godt sige, at jeg er glad for den indrømmelse, at der i hvert fald kan blive ryddet op i det. Den forudsætning, som hr. Wilhjelm jo er gået ud fra, er en værdistigning, som efter min opfattelse er urealistisk høj, og at man har regnet med, at ca. 200.000 ejerlejligheder skulle omsættes over en 5-årig periode. Det er de to tal — jeg erkender, at to forkerte tal, der ganges med hinanden godt kan give et rigtigt resultat, men ikke i dette tilfælde. Det vil jeg understrege, og det tror jeg heller ikke hr. Wilhjelm vil bestride.

Efter vores skøn skal man regne med ca. 50.000 lejligheder over en 12-årig periode som udgangspunkt, og dette tal skal ned sættes i det omfang, lejerne køber ejendommene som andelsboliger. Det er det skøn, jeg gerne her vil lægge til grund som modsat vurdering af de helt urigtige tal, som er fremkommet fra anden side.

Så spørger hr. Wilhjelm, hvad der skulle have ændret de forhold, der var i 1960'erne. Der er den ganske enkle ting, at vi her i folketinget på socialdemokratiets og den socialdemokratiske regerings forslag har lavet en ændring af denne lovgivning, således at de fuldmoderniseringer og andre ting, der kunne laves efter den lovgivning, hr. Wilhjelm taler om, ikke mere eksisterer. Vi har her i folketinget lavet en ændring i 1972, der ophævede adgangen til fuldmodernisering og skærpede kontrollen med moderniseringer. Dette er baggrunden for min udtalelse om, at der er sket en ændring, og dette til oplysning for hr. Wilhjelm.

(Kort bemærkning).

**Kaj Hansen (DKP):**

Det, der kalder mig herop, er hr. Gudme, men da jeg nu er her, vil jeg også komme med en kort bemærkning til ministeren.

Det er muligvis rigtigt, men er det nu så klogt, at socialdemokratiet, regeringen og boligministeren i denne sag i den grad skyder sig ind under de radikales forslag og siger: det ville være forfærdeligt, men nu har vi fået en ændring i det, en bedring til fordel for lejerne. Men det ændrer jo ikke ved, at der fortsat kan udstykkes i tusindvis af ejer-

[Kaj Hansen.]

lejligheder i private ejendomme; det er jo sagt adskillige gange her, at det er et samlet lovforslag, hvor man ikke kan pille det ene ud uden også at tage hensyn til det andet.

Til hr. Gudme må jeg sige, at jeg godt kan regne ud, at 6 uger plus 6 uger er 12 uger, og 12 uger lidt populært sagt er 3 måneder, men hvis hr. Gudme også ville lægge det andet øre til, når jeg taler, ville han have opdaget, at jeg sagde, at det først var efter, at lejerne havde fået ejerens økonomiske tilbud, de ønskede de 3 måneder.

(Kort bemærkning).

**Wilhelm (VS):**

Jeg må konstatere, at boligministeren, der før har påstået, at det var 2 gale tal, nu er nede på 1 galt tal, idet der tilbage blev, at de 200.000 var urealistisk, og at de 5 år var urealistisk. Men beløbet på 20 mia kr. er aldeles uafhængigt af, om det sker på 5 år, 10 år eller 12 år. Der er ét tal, boligministeren bestrider, og det er de 200.000. Dét siger han 50.000, men jeg gør opmærksom på, at Håndværksrådet siger 250.000-300.000, lejerforeningerne siger ca. 250.000, de eneste, der ligesom boligministeren og uden nogen som helst begrundelse siger helt nede på 50.000, er Foreningen af Ejerlejlighedsforeninger, hedder den vist, der selvfølgelig er interesseret i at undervurdere virkningerne af dette.

Hr. Knud Damgaard siger, at den pris, han har nævnt, de 44.000 kr. for en 70 m<sup>2</sup> centralfyret lejlighed overtaget på andelsbasis, naturligvis er korrekt. Det er altså stadig væk tal, vi ikke har fået, selv om jeg var den første, der bad om dem i boligudvalget. Vi har ikke fået de opgørelser; det eneste, vi har, er vurderingsmaterialet fra dem, hr. Knud Damgaard her nævner, nemlig før 1920, og det fik vi som led i husleje-forhøjelsesopgørelserne sidste år i marts. De ligger betydelig højere end den kvadratmeterpris, hr. Knud Damgaard går ud fra. Det er muligt, der foreligger et nyt materiale. Det har jeg aldrig bestridt, lad os så få det frem. Men lad os lige holde fast ved, at hr. Knud Damgaard for at underkende et generelt gennemsnit, hvor jeg bygger på boligministeriets beregning på 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup> på de centralfyrede lejligheder, laver det lille fifnummer alene at tage dem fra før 1920. Det

sagde han ganske vist også i Radiotinget, men det var nok ikke meningen, at man skulle høre det. Jeg synes, vi skal have det meget tydeligt frem, at det, hr. Knud Damgaard her bygger hele sin talpåstand på, alene er boligerne fra før 1920, og det er formentlig ikke dér, den store pulje af udstykningsduelige lejligheder ligger.

(Kort bemærkning).

**Knud Damgaard (S):**

Jeg kan kun sige, at taler man om gennemsnittet, tyder alting på, at lejestigningerne er procentuelt mindre på senere tidspunkter, hvorved der, til trods for at det altså drejer sig om ejendomme af en anden kvalitet, anden beliggenhed og derfor en generelt lidt højere vurderingssum, slet ikke bliver tale om de talstørrelser, hr. Wilhelm kører frem med.

Hermed sluttede forhandlingen.

**Første næstformand (Grete Hækkerup):**

Efter anmodning skal jeg udsætte afstemningen til i morgen, onsdag den 11. februar, kl. 12.30.

Den næste sag på dagsordenen var:

*Anden behandling af forslag til lov om ændring af lov om foranstaltninger mod forurening af havet med olie.*

(Lovforslag nr. 76. Fremsat 12/11 75. Første behandling 4/12 75. Betænkning 28/1 76).

Der var stillet 1 ændringsforslag i betænkningen.

Uden for betænkningen var der ikke stillet ændringsforslag.

Lovforslagets paragraffer, ændringsforslaget og spørgsmålet om lovforslagets overgang til tredje behandling sættes til forhandling under ét.

Ingen bad om ordet.

**Første næstformand (Grete Hækkerup):**

Jeg skal ligeledes for dette lovforslags vedkommende udsætte afstemningen til i morgen.