

Betænkning

over

I. forslag til lov om boligfællesskaber og II. forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder.

(Udvidet adgang til opdeling af beboelsesejendomme) [af Gudme m. fl.].

(Afgivet af boligudvalget den 6. februar 1976).

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

Udvalget har endvidere modtaget skriftlige og/eller mundtlige henvendelser fra:

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation,
Boligudvalget for Bevægelseshæmmede,
Fællesforeningen af Ejerlejlighedsforeninger i Danmark,
Grundejernes Landsforbund,
Håndværksrådet,
Lejere af ejerlejligheder i Platanhusene,
Lejernes Landsorganisation i Danmark,
A. P. Mayer, Lyngby,
Metal, København, afd. 5,
Anitha Olsen, Esbjerg og
Tom Drewes Rasmussen, Søborg.

Et *flertal* (socialdemokratiets, venstres, det radikale venstres, det konservative folkepartis, kristeligt folkepartis og centrum-demokraternes medlemmer af udvalget) finder det hensigtsmæssigt at søge de to lovforslag gennemført samtidigt i overensstemmelse med de retningslinjer, som er angivet i den af socialdemokratiet, venstre, det radikale venstre, det konservative folkeparti og kristeligt folkeparti den 23. januar 1976 udarbejdede skitse. Denne skitse er optrykt som bilag til betænkningen.

Flertallet indstiller herefter lovforslagene til *vedtagelse* med de af boligministeren og de af flertallet stillede ændringsforslag.

Flertallet forudsætter endvidere, at den i 37 Udvalgenes betænkninger m. m.

skitsen under pkt. 2d nævnte ændring af lov om realkreditinstitutter gennemføres.

Et *mindretal* (fremskridtspartiets medlemmer af udvalget) bemærker ad I. forslag til lov om boligfællesskaber, at man er modstander af, at man ved hjælp af lovgivning udhuler den private ejendomsret, specielt når det som i dette tilfælde er aldeles overflødig.

En gennemførelse af lovforslag nr. 52 om ejerlejligheder i den oprindelige formulering ville automatisk have løst problematikken omkring anpartslejlighederne, derfor har mindretallet også indstillet dette lovforslag til vedtagelse uændret.

Mindretallet erkender, at anpartsformen er dårligere for den enkelte end ejerlejlighedsformen. Med et tilstrækkeligt udbud af ejerlejligheder vil problemet om anpartslejlighederne være så lille, at der ikke er brug for speciel lovgivning på dette punkt.

Lige så vel, som det er sikrere og bedre at købe en ny bil end en brugt bil, er det naturligvis bedre og mere fornuftigt at købe en ejerlejlighed fremfor en anpartslejlighed; selv om alle anerkender denne problematik, kunne man vel dårligt forestille sig, at man på den baggrund ville forbyde salg af brugte biler.

Mindretallet indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

Ad II. forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder. (Udvidet adgang til opdeling af beboelsesejendomme).

Forslaget i dets oprindelige formulering var

udtryk for en fornuftig liberalisering i adgangen til at udstykke ejendomme i ejerlejligheder.

Ejerlejlighedsloven er en forholdsvis forståelig og overskuelig lov, i modsætning til næsten alle andre love. De oprindelige ændringer var således også enkle og lette at forstå.

Imidlertid er der sket det meget beklagelige, at det oprindelige forslag ved hjælp af »miniboligforliget« er blevet udhulet, besværliggjort, og liberaliseringen er efterhånden af begrænset omfang.

Mindretallet forudså allerede ved forslagens 1. behandling, at det flertal, der var uden om socialdemokratiet, ikke ville blive anvendt.

Det har desværre medført, at de gode og klart formulerede ideer, der lå bag forslaget, er blevet afløst af en række indviklede og uforståelige ændringsforslag.

Det færdige resultat er en så stærk forandring af det oprindelige forslag, at identitetsgrænsen klart er overskredet, såfremt flertalspartierne tolkede grundlovens § 41, stk. 2, på samme måde, som man gør, når det falder i deres kram at blive fri for oppositionsforslag, som de finder det ubehageligt at beskæftige sig med.

Mindretallet indstiller lovforslaget til *vedtagelse uændret*.

Et *andet mindretal* (socialistisk folkepartis medlem af udvalget) indstiller I. forslag til lov om boligfællesskaber til *vedtagelse* med de af boligministeren stillede ændringsforslag. Mindretallet indstiller II. forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder. (Udvidet adgang til opdeling af beboelsejendomme) til *forkastelse* ved 3. behandling, men kan dog stemme for det af boligministeren under nr. 6 stillede ændringsforslag.

Et *tredje mindretal* (venstresocialisternes medlem af udvalget) finder, at sammenkoblingen af de forslag er ganske uacceptabel og udtryk for en politisk pression, som burde have været afvist.

Et forbud mod udstykning og salg af anpartslejligheder burde have været gennemført uden nogen form for afpresning. Forbuddet var nødvendiggjort af, at højesteret ved sin kendelse af 15. oktober 1975 legaliserede en spekulationsfidus, som alle boligforligets partier angiveligt ikke troede var legal. Der var således tale om et hul i lovgivningen, der skulle stoppes. Dette er blevet benyttet til ren og skær afpresning. Et blot nødtørftigt bolværk mod

anpartsfidusen er blevet betinget af, at man samtidig sløjfede næsten alle de diger, der skulle beskytte mod ejerlejlighedsfidusen. Man har »fjernet« et lille hul ved at gøre det så stort, at praktisk taget alt kan komme igennem.

Mindretallet har den opfattelse, at det samlede resultat har gjort ondt værre. Afpresningen burde have været afvist, også selv om det derved var blevet umuligt at stoppe det lille hul ad lovgivningens vej. I den forbindelse skal det påpeges, at regeringspartiet har det fulde ansvar for det samlede resultat, eftersom det ved 1. behandling klart blev præciseret, at det opfattede en udvidelse af mulighederne for udstykning i ejerlejlighederne som stridende mod boligforliget og derfor havde vetoret imod en sådan åbning for den uhæmmede spekulation på dette område.

Mindretallet medvirker gerne til et forbud mod udstykning af udlejningsejendomme i anpartslejligheder, så meget mere som man har opfordret hertil allerede før højesteretskendelsen for at dæmme op imod den udstykning, der ville blive følgen af en legalisering, ligesom man har meddelt, at man ville arbejde for at give forbuddet tilbagevirkende kraft til tidspunktet for lovforslagets fremsættelse af samme grund.

Disse advarsler og opfordringer har vist sig berettigede. På mindretallets foranledning er der under udvalgsarbejdet fremlagt materiale til belysning af udviklingen i udstykningen af anpartslejligheder som følge af legaliseringen. Desværre er materialet ikke så fuldstændigt, som det var ønsket, ligesom det ikke er leveret løbende, som der var fremsat ønske om. Men det foreliggende materiale viser, at tempoet for udstykning og tinglysning af anpartslejligheder blev 8-9-doblet efter højesterets kendelse. Det viser berettigelsen af de advarsler, mindretallet fremsatte allerede under åbningsdebatten, altså før højesterets havde afgivet sin kendelse.

Imidlertid er det under udvalgsarbejdet – ligeledes på mindretallets foranledning – blevet fastslået, at lovforslaget ikke forhindrer udstykning af ældre udlejningsejendomme i anpartslejligheder, end ikke udstykning af ejendomme, som ikke opfylder de »kvalitetskrav«, der stilles som betingelse for udstykning i ejerlejligheder. Det er desuden fastslået, at »ejendom« i denne lov er defineret ikke ved ejerforhold, men ved matrikelnummer, og at der ikke er noget i vejen for, at ejendommen opdeles på

flere matrikler. På den baggrund må mindretallet bedømme forbuddet mod anpartslejligheder som højst ufuldstændigt.

Forslaget om at åbne adgangen til udstykning i ejerlejligheder må mindretallet opfatte som en åbning for den næsten uhammede spekulation i den ældre boligmasse og dermed som et meget langt skridt i retning af det »frie boligmarked«, der muliggør husejernes realisering af de enorme inflationsgevinster i den ældre udlejningsmasse på lejernes bekostning.

Af de oplysninger, der er forelagt for udvalget, fremgår det, at gevinsten vil være gennemsnitlig 100.000 kr. pr. bolig ved omdannelse til ejerlejlighed, svarende til en samlet gevinst til ejerne på 20 mia kr., hvis der omdannes 200.000 lejligheder, hvilket ligger i underkanten af, hvad lejerneforeningerne og Håndværksrådet forventer.

Forslaget er samtidig en udhuling af den tilbudspligt over for beboerne, som blev gennemført som led i sidste års boligforlig, og som – trods dets relative ubetydelighed – af forligspartierne blev brugt i forsøg på at retfærdiggøre de vanvittige huslejeforhøjelser.

I det nye forlig er der indbygget en tilbudspligt, som beboerne skulle kunne forsvare sig med gennem andelsovertagelse af ejendommen, hvis ejeren truer med udstykning i ejerlejligheder. Imidlertid er de økonomiske vilkår for andelsovertagelse ifølge de oplysninger, udvalget har modtaget fra ministeriet, således, at denne løsning bliver helt uforholdsmæssig dyr og man derfor må forvente, at den ikke vil blive benyttet i noget nævneværdigt omfang. I den offentlige debat har udvalgets formand hævdet, at ministeriet er nået frem til nye tal, som skulle være ca. $\frac{1}{3}$ af de tidligere opgivne, og hvorefter lejligheder på 70 m² skulle kunne overtages på andelsbasis for 44.000 kr. Endnu ved betænkningens afgivelse havde udvalget imidlertid ikke modtaget disse nye tal fra ministeriet trods anmodning herom. Mindretallet kan ikke fæste lid til sådanne »oplysninger«, som er i strid med alt, hvad der tidligere er blevet oplyst, bl. a. i forbindelse med de pr. 1. juli 1975 varslede huslejeforhøjelser, men vil samtidig understrege, at selv om det mod al forventning skulle vise sig, at det gennemsnitlige vurderingsniveau for disse lejligheder skulle ligge så meget lavere end tidligere oplyst, så vil bestemmelsen om et tillæg på 25 pct. over vurderingen i sig selv være en accelerator, som vil få handelspriserne – og dermed vurderingerne –

for disse ejendomme til meget hurtigt at nærme sig det punkt, hvor boligudgiften for andelslejligheden er i balance med boligudgiften for ejerlejligheden.

Mindretallet forudser, at prisniveauet for ejerlejligheder, som ubestrideligt er 2.500–3.000 kr. pr. m², vil blive bestemmende også for prisniveauet for andelslejlighederne, samt at de enorme boligudgiftsstigninger, som følger heraf, vil smitte af på huslejen i den del af boligmassen, som ikke umiddelbart kan udstykkes, herunder i den almennyttige boligsektor, på samme måde som det tidligere er set, men nu endnu mere automatisk som følge af den nye bestemmelse om et kapitalafkast beregnet som en bestemt andel af ejendomsvurderingen. Forslaget rammer således ikke kun de beboere, der bor i de ejendomme, som vil blive udstykket, men også dem, der under trussel om udstykning tvinges til at købe ejendommen på andelsbasis til en alt for høj pris, og dem, der bor i den øvrige udlejningsmasse, og som gennem afsmitning får stigende husleje, samt endelig alle skatteydere, idet ejerlejligheder medfører samme fradragssfiduser som parcelhuse og derigennem øger skattebyrden for alle andre skatteydere, mens skattefordelen ikke kommer boligbrugerne til gode, men kapitaliseres i højere priser.

Forslaget indebærer alt i alt en voldsom udhuling af lønarbejdernes realløn, og mindretallet må på den baggrund ikke alene anbefale, at det forkastes, men også, at det bemæmpes på enhver tænkelig måde.

Mindretallet har stillet en række ændringsforslag, som berører nogle af de værste konsekvenser af forliget. Ændringsforslagene gør ikke forliget acceptabelt, men tjener til at tydeliggøre, hvor asocialt og hvor lejerfjendsk dette forlig er. Der henvises til de udførlige bemærkninger til de enkelte ændringsforslag.

Æ n d r i n g s f o r s l a g .

I. Forslag til lov om boligfællesskaber.

Til § 1.

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

1) *Stk.* 2 udgår.

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af Kirsten Jacobsen (FP), Kjærulff-Schmidt (FP) og Wilhelm (VS)):

2) *Stk. 3* affattes således:

»*Stk. 3. Stk. 1* er ikke til hinder for, at en ejer overdrager sin samlede ejendomsret vedrørende ejendommen til en enkelt erhverver.«

Til § 2.

3) I *stk. 1* ændres »eller aktier i et selskab« til: »aktier i et selskab eller anparter i et anpartsselskab«, og »eller aktierne« ændres til: »aktierne eller anparterne«.

Af mindretallet under nr. 1:

4) *Stk. 2* udgår.

Af boligministeren, tiltrådt af flertallet under nr. 2:

5) *Stk. 3* affattes således:

»*Stk. 3. Stk. 1* omfatter ikke andele i foreninger, der har mindst $\frac{1}{3}$ af boligtagerne i ejendommen som medlemmer. *Stk. 1* omfatter ej heller anparter og aktier i selskaber, der har mindst halvdelen af boligtagerne i ejendommen som anpartshavere eller aktionærer.«

Til § 3.

6) Paragraffen affattes således:

»§ 3. Den, der overdrager en anpart af en fast ejendom, en andel i en forening eller en aktie eller anpart i et selskab i forbindelse med, at erhververen opnår brugsret til en beboelseslejlighed, skal inden aftalens indgåelse gøre erhververen bekendt med en beregning af ejendommens driftsudgifter og lejlighedens andel heri.«

Til § 4.

7) I *stk. 1* ændres »en andel eller en aktie« til: »en andel i en forening eller en aktie eller anpart i et selskab«.

Til § 6.

8) Paragraffen affattes således:

»§ 6. Dokumenter om overdragelse af en anpart af en fast ejendom skal for at kunne tinglyses indeholde overdragerens erklæring om, at en af følgende betingelser er opfyldt:

1. Ejendommen indeholder ikke mere end 2 beboelseslejligheder.
2. Det er ikke en betingelse eller forudsætning for aftalen, at erhververen opnår brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen.
3. Erhververen har mindst 1 år forud for aftalens opnået et ikke-tidsbegrænset lejemål om

en beboelseslejlighed i ejendommen og har siden boet i ejendommen.

4. Overdragelsen omfatter overdragerens samlede ejendomsret vedrørende ejendommen.

Stk. 2. Justitsministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om tinglysning af de nævnte dokumenter.«

Af mindretallet under nr. 1:

Underændringsforslag til
ændringsforslag nr. 8.

9) I den ved ændringsforslag nr. 8 foreslåede affattelse af lovens § 6, *stk. 1*, udgår nr. 3.

Til § 7.

Af boligministeren, tiltrådt af flertallet under nr. 2:

10) Paragraffen affattes således:

»§ 7. Loven træder i kraft den 1. april 1976.

Stk. 2. Boligministeren kan, når forholdene taler herfor, tillade, at en andelsboligforening, der har erhvervet en ejendom inden 23. oktober 1975, kan overdrage andele uanset reglen i § 2, selv om foreningen ikke har $\frac{1}{3}$ af lejerne som andelshavere. Ansøgning skal indgives inden udgangen af 1976.«

Af mindretallet under nr. 1:

11) Paragraffen affattes således:

»§ 7. Loven har virkning fra den 23. oktober 1975.«

Bemærkninger.

Til nr. 1, 4 og 9.

Uden disse ændringer vil der ikke være sat stopper for udstykning i anpartslejligheder af ejendomme, som ikke engang opfylder de såkaldte kvalitetskrav gældende for ejerlejlighedsudstykning ifølge det hermed sammenkoblede lovforslag F. 52.

Til nr. 2.

Ændringsforslaget skal tydeliggøre, at loven ikke tager sigte på at hindre den, der ejer en andel af en fast ejendom, i at afhænde sin andel i sin helhed.

Til nr. 3, 6 og 7.

Ændringsforslaget skal tilkendegive, at anpartsselskaber omfattes af samme regler som aktieselskaber og andelsselskaber.

Til nr. 5.

Ændringsforslaget må ses i sammenhæng med, at der for udnyttelse af tilbudspligt ved overgang til ejerlejligheder kræves, at en trediedel af lejerne tilslutter sig den andelsforening, der erhverver ejendommen.

Til nr. 8.

Ændringsforslaget tydeliggør betingelserne for tinglysning af anpartsskøder.

Herudover foreslås det, at justitsministeren får hjemmel til at fastsætte nærmere regler om tinglysning af dokumenter af denne art, svarende til hjemmelen i ejerlejlighedslovens § 4, stk. 2.

Til nr. 10.

Ændringsforslaget ændrer ikrafttrædelsestidspunktet til 1. april 1976 samtidig med ikrafttræden af den ændrede ejerlejlighedslov.

Hvis en andelsboligforening, der allerede blev stiftet inden lovforslagets fremsættelse, ikke har $\frac{1}{3}$ af lejerne som andelshavere, bør den også kunne udvide sit medlemskab, efterhånden som lejlighederne bliver ledige. Det er dog en forudsætning, at andelsboligforeningen er stiftet af og blandt en kreds af beboere. Derfor foreslås det, at boligministeren bemyndiges til at tillade en sådan boligforening at videreudvikle sig, når forholdene taler herfor. Da disse problemer bør søges afklaret relativt hurtigt, foreslås det, at ansøgning skal være indgivet inden udgangen af 1976.

Til nr. 11.

Mens flertallet har åbnet mulighed for, at anpartskøb, som er tinglyst før 23. oktober 1975, da lovforslaget blev fremsat, kan bringes ind under de trods alt noget sikrere ejerlejlighedsbestemmelser, er der intet hensyn taget til dem, der på grund af boligproblemer og i ly af højesterets kendelse har købt anpartslejlighed efter denne dato. Dette problem løses ved at annullere disse handler, idet det forudsættes, at lejelovgivningen sikrer sådanne beboeres normale lejevilkår til afløsning.

II. Forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder. (Udvidet adgang til opdeling af beboelsesejendomme) [af Gudme m. fl.]

Af et flertal (Knud Damgaard (S), Grünbaum (S), Henning Jensen (S), Kaj Poulsen (S), Winnie Russell (S), Christophersen (V), Brixtofte (V), Knie-Andersen (V),

Johan Philipsen (V), Gudme (RV), Schlüter (KF), Arne Bjerregaard (KrF) og Arnfast (CD)), tiltrådt af *boligministeren*:

1) I lovens titel tilføjes efter »lov om ejerlejligheder«: »og af lov om leje«.

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

2) Før nr. 1 indsættes som nyt nummer:

»01. I § 4 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 3. Ejerlejligheder, for hvilke første ejerskifte efter udstykningen finder sted efter den 1. februar 1976, er ikke underkastet lighedslovens § 14 A om lejeværdi og standardfradrag, ligesom renteudgifter i forbindelse med gæld vedrørende ejerlejligheden ikke er fradragsberettigede.«

Af et *flertal* (*flertallet under nr. 1* med undtagelse af Kaj Poulsen (S)):

3) Nr. 1 affattes således:

»1. Efter § 10, stk. 1, nr. 1, indsættes som nyt nummer:

»2. Bygninger, der helt eller delvis anvendes til beboelse, når en landinspektør attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse opfylder følgende krav:

- Hver enkelt beboelseslejligheds etageareal udgør mindst 25,5 m².
- Lejligheden omfatter et køkken på mindst 5 m² nettoetageareal. Arealkravet anses dog for opfyldt, hvis mere end $\frac{3}{4}$ af bygningens beboelseslejligheder hver for sig opfylder kravet og det tillige er opfyldt i gennemsnit for samtlige beboelseslejligheder. Har beboerne adgang til kollektiv bespisning i beboerrestaurant i bebyggelsen, kan en kogenicke i et lokale på mindst 3 m² nettoetageareal erstatte kravet om et køkken.
- Lejligheden omfatter et badeværelse på mindst 2 m² nettoetageareal. Arealkravet nedsættes til 1,6 m², såfremt lejlighedens etageareal ikke overstiger 45 m² og badeværelset er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 1. februar 1976.
- Lejligheden er forsynet med el og dens køkken og badeværelse med indlagt koldt og varmt vand og afløb for spildevand. Lejligheden skal indeholde mindst 1 wc rum, og dette skal være forsynet med håndvask.
- Lejlighedens opvarmning sker fra et fælles varmeanlæg i eller uden for bygningen eller ved gas eller el i samtlige beboelsesrum.
- Alle lejlighedens vinduer mod det fri har

termoruder, koblede vinduer, forsatsvinduer eller på anden måde er forsynet med to glaslag med mindst 6 mm glasafstand.

- g. Lejligheder, der el-opvarmes, opfylder de krav til isolering, der efter bygningslovgivningen på opdelingsstidspunktet gælder for ny boligbebyggelse.««

Af mindretallet under nr. 2:

Underændringsforslag til
ændringsforslag nr. 3.

4) I den ved ændringsforslag nr. 3 foreslåede affattelse af lovens § 10, stk. 1, nr. 2, ændres i indledningen »opfylder følgende krav:« til: »inden den 1. februar 1976 opfylder følgende krav (jfr. dog litra C):«.

Af flertallet under nr. 1:

5) Efter nr. 1 indsættes som nye numre:

»02. I § 10, stk. 1, nr. 2, der bliver nr. 3, udgår ordene »eller omfattet af en i henhold til § 2, stk. 3, i lov om byplaner godkendt byplan.«.

03. § 10, stk. 1, nr. 3, som affattet ved lov nr. 288 af 26. juni 1975, ophæves.

04. I § 10, stk. 1, indsættes som nyt nummer:

»6. Bygninger, der helt eller delvis anvendes til beboelse, når der er sket en overdragelse af en sådan anpart af ejendommen som nævnt i lov om boligfællesskaber § 1 og overdragelsen er anmeldt til tinglysning inden den 23. oktober 1975. Det er endvidere en forudsætning, at anmeldelse om opdeling i ejerlejligheder er indleveret til tinglysningssdommeren inden udgangen af 1976.««

Af et flertal (Knud Damgaard (S), Grünbaum (S), Henning Jensen (S), Kaj Poulsen (S), Winnie Russell (S), Christophersen (V), Brixtofte (V), Knie-Andersen (V), Johan Philipsen (V), Gudme (RV), Schlüter (KF), Henning Philipsen (SF), Arne Bjerregaard (KrF) og Arnfast (CD)), tiltrådt af boligministeren:

6) Nr. 2 affattes således:

»2. Efter § 10 indsættes som nye paragraffer:

»§ 11. Ejeren af en bygning, der ønskes opdelt i ejerlejligheder efter § 10, stk. 1, nr. 2, og som indeholder mere end 8 beboelseslejligheder, skal, inden opdelingen foretages, have givet lejerne mulighed for at overtage ejendommen på andelsbasis efter reglerne i §§ 12–15.

Stk. 2. Hvis ejendommen efter § 12, stk. 2, § 14, stk. 3 eller 5, eller § 15, stk. 1, 2 eller 3, kan opdeles i ejerlejligheder, men anmeldelse om opdelingen ikke indleveres til tinglysningssdommeren inden 3 år efter udløbet af den frist, som efter de nævnte bestemmelser gælder for lejernes meddelelse eller accept, skal ejeren, inden opdelingen foretages, på ny give lejerne mulighed for at overtage ejendommen på andelsbasis efter reglerne i §§ 12–15.

Stk. 3. Overholder ejeren ikke de frister, der er fastsat i § 12, stk. 3, § 13, stk. 2, og § 15, stk. 3, kan han kun med samtykke fra alle lejerne inden 3 år efter fristens udløb fremsende opfordring til lejerne efter § 12 eller tilbyde lejerne ejendommen med den virkning, at den kan opdeles i ejerlejligheder efter § 10, stk. 1, nr. 2.

Stk. 4. Ejeren skal samtidig med sin første henvendelse til lejerne, hvad enten denne er en opfordring efter § 12, stk. 1, eller underretning efter § 13, stk. 1, 2. pkt., eller et tilbud efter § 14, orientere hver af lejerne om indholdet af §§ 11–15 efter regler, der fastsættes af boligministeren.

§ 12. Ejeren kan opfordre lejerne til, såfremt de ønsker ejendommen tilbudt til overtagelse på andelsbasis, at meddele ham dette skriftligt inden 6 uger efter opfordringens modtagelse. Opfordringen skal være skriftlig og sendes samtidig til alle lejerne.

Stk. 2. Hvis ikke $\frac{1}{3}$ af lejerne inden 6 uger efter opfordringens modtagelse skriftligt har meddelt ejeren, at de ønsker ejendommen tilbudt til overtagelse på andelsbasis, kan ejendommen opdeles i ejerlejligheder uden forudgående tilbud til lejerne. Har ejeren fremsat tilbud før udløbet af fristen for lejernes meddelelse, gælder dog § 14, stk. 3 eller stk. 5.

Stk. 3. Hvis mindst $\frac{1}{3}$ af lejerne inden 6 uger efter opfordringens modtagelse skriftligt har meddelt ejeren, at de ønsker ejendommen tilbudt til overtagelse på andelsbasis, kan opdeling i ejerlejligheder kun ske, såfremt ejeren inden 3 uger efter udløbet af fristen for lejernes meddelelse har tilbudt lejerne at overtage ejendommen i overensstemmelse med § 14. Er der ikke ved udløbet af fristen for lejernes meddelelse foretaget vurdering af ejendommen efter § 13, og har ejeren anmodet om en sådan vurdering, eller anmoder han herom inden 3 uger efter udløbet af den nævnte frist, skal hans tilbud til lejerne dog først være fremsat inden 3 uger efter modtagelsen af vurderingen.

§ 13. Ejeren kan anmode de i stk. 3 nævnte sagkyndige om at vurdere ejendommen. Han skal i så gald samtidig give lejerne eller de lejere, der har ønsket ejendommen tilbudt, jfr. § 12, stk. 3, skriftlig underretning om sin anmodning.

Stk. 2. Har ejeren ladet ejendommen vurdere, kan opdeling i ejerlejligheder kun ske, såfremt han inden 3 uger efter modtagelsen af vurderingen har tilbudt lejerne at overtage ejendommen i overensstemmelse med § 14. Ejeren kan dog foretage opdeling i ejerlejligheder som fastsat i § 12, stk. 2 eller 3, såfremt han har udsendt opfordring til lejerne efter § 12, stk. 1, eller udsender sådan opfordring inden 3 uger efter modtagelsen af vurderingen.

Stk. 3. Værdiansættelsen foretages i fællesskab af 3 sagkyndige, der har erfaring i værdiansættelse af beboelsesejendomme til udleje i forbindelse med realkreditbelåning. De sagkyndige udpeges af 3 godkendte realkreditinstitutter, der yder lån til beboelsesejendomme i området, således at hvert institut udpeger 1 sagkyndig.

Stk. 4. De sagkyndige skal ansætte ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom. Værdiansættelsen skal foretages efter reglerne i lov om realkreditinstitutter og under hensyn til ejendommens faktiske prioritetsforhold på vurderingstidspunktet.

Stk. 5. Ved enhver vurdering skal meddelelse om dennes resultat fremsendes samtidig til ejeren og lejerne eller de lejere, der har ønsket ejendommen tilbudt, jfr. § 12, stk. 3.

Stk. 6. Udgiften ved vurderingen afholdes af ejendommens ejer, uanset om vurderingen er forlangt af lejerne.

Stk. 7. Nærmere regler om de sagkyndiges udpegning og virksomhed fastsættes af boligministeren.

§ 14. Ejersens tilbud til lejerne om overtagelse af ejendommen på andelsbasis skal være skriftligt og skal fremsendes samtidig til alle lejerne eller alle de lejere, der har ønsket ejendommen tilbudt, jfr. § 12, stk. 3.

Stk. 2. Tilbudet må ikke indeholde usædvanlige vilkår. Er ejendommen vurderet efter § 13, må overdragelsessummen i ejersens tilbud ikke overstige vurderingssummen med mere end 25 pct. Af overdragelsessummen kan højst 20 pct. forlanges udbetalt kontant, og den del af det resterende beløb, som ikke berigtiges ved overtagelse af pantegæld i ejendommen, skal kunne indstå i denne som sælgerprioritet. Beløbet

kan ikke forlanges afdraget over kortere tid end 20 år eller forrentet med mere end 10 pct. årlig.

Stk. 3. Er ejendommen vurderet efter § 13, kan den opdeles i ejerlejligheder, såfremt lejerne ikke inden 6 uger efter modtagelsen af tilbudet skriftligt har accepteret dette og godtgjort, at der til overtagelse af ejendommen er dannet en andelsboligforening som nævnt i stk. 4, og at foreningen kan erlægge den kontante udbetaling. Fristen for lejernes accept er dog 12 uger efter modtagelsen af tilbudet, såfremt dette er fremsat uden forudgående opfordring efter § 12, og 12 uger efter lejerne modtagelse af opfordringen efter § 12, såfremt tilbudet er fremsat mindre end 6 uger efter en sådan opfordring.

Stk. 4. Køberetten kan kun udøves, hvis mindst $\frac{1}{3}$ af lejerne er medlemmer af den andelsboligforening, der skal overtage ejendommen og foreningens vedtægter indeholder bestemmelser om, at prisen ved en andelshavers overdragelse af en andel ikke må overstige det beløb, som overdrageren har betalt for andelen med tillæg af:

1. Værdien af forbedringer, som overdrageren har betalt,
2. en forholdsmæssig andel af nedbringelsen af ejendommens prioritetsgæld i overdragerens besiddelsestid samt
3. en forholdsmæssig andel af eventuel værdiforøgelse for ejendommen, der er indtrådt efter overdragerens erhvervelse af andelen. Værdiforøgelsen beregnes på grundlag af udviklingen i byggeomkostningerne for etageboligbyggeri, således som denne fremgår af det indeks, der beregnes og offentliggøres af Danmarks Statistik.

Stk. 5. Er ejendommen ikke vurderet efter § 13, kan den kun opdeles i ejerlejligheder, såfremt lejerne inden de i stk. 3 nævnte frister hverken accepterer tilbudet som nævnt i stk. 3 og 4 eller skriftligt forlanger, at ejendommen vurderes efter § 13.

Stk. 6. Har lejerne forlangt vurdering, eller har ejeren anmodet om vurdering, men fremsat tilbud inden modtagelsen af vurderingen, gælder § 15.

§ 15. Såfremt vurderingssummen med tillæg af 25 pct. svarer til overdragelsessummen i ejersens tilbud og lejerne ikke inden 6 uger efter at have modtaget vurderingen accepterer tilbudet i overensstemmelse med § 14, stk. 3 og 4, kan opdeling i ejerlejligheder foretages.

Stk. 2. Såfremt vurderingssummen med tillæg af 25 pct. er højere end overdragelsessummen i ejerens tilbud, er ejeren kun bundet til at overdrage ejendommen til det højere beløb. Har lejerne ikke inden 6 uger efter at have modtaget vurderingen accepteret det således ændrede tilbud i overensstemmelse med § 14, stk. 3 og 4, kan opdeling i ejerlejligheder foretages.

Stk. 3. Såfremt vurderingssummen med tillæg af 25 pct. er lavere end overdragelsessummen i ejerens tilbud, kan ejeren inden 3 uger efter modtagelsen af vurderingen tilbyde lejerne ejendommen til det lavere beløb. Har lejerne ikke inden 6 uger efter at have modtaget dette tilbud accepteret tilbuddet i overensstemmelse med § 14, stk. 3 og 4, kan opdeling i ejerlejligheder foretages.

Stk. 4. Fremsætter ejeren ikke tilbud som nævnt i stk. 3, kan lejerne inden 12 uger fra deres modtagelse af vurderingen acceptere ejerens oprindelige tilbud i overensstemmelse med § 14, stk. 3 og 4. Såfremt ejeren inden udløbet af den i stk. 3, 1. pkt., nævnte frist meddeler, at han ikke vil tilbyde lejerne ejendommen til det lavere beløb, skal lejerne dog acceptere det oprindelige tilbud inden 6 uger fra modtagelsen af denne meddelelse. At lejerne ikke acceptere det oprindelige tilbud, giver ikke ejeren ret til at foretage opdeling i ejerlejligheder.

§ 16. Lejelovens § 57 a gælder også i forholdet mellem lejerne og udlejeren af ejerlejligheder til beboelse, såfremt bygningen indeholder mere end 12 beboelseslejligheder og udlejeren ejer samtlige ejerlejligheder. Det påhviler udlejeren at udlevere et samlet driftsbudget for ejerforeningen. Beboerrepræsentanterne kan udøve de i § 12, stk. 3, og § 13, stk. 6, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene fastsatte beføjelser.

Stk. 2. Så længe udlejeren ejer mere end halvdelen af ejerlejlighederne efter fordelingsstal, har beboerrepræsentanterne de i stk. 1 nævnte beføjelser. En husorden skal dog godkendes af et flertal af alle bygningens beboere, således at brugeren af hver beboelseslejlighed har én stemme, for at være gyldig som nævnt i § 57 a, stk. 2, nr. 4, i lov om leje.

Stk. 3. Såfremt udlejeren kun ejer halvdelen eller færre af ejerlejlighederne efter fordelingsstal, har beboerrepræsentanterne ret til af udlejeren at få udleveret ejendommens driftsreg-

skab og ret til at blive orienteret om ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.«

§§ 11 og 12 bliver herefter §§ 17 og 18.«

Af mindretallet under nr. 2:

Underændringsforslag til
ændringsforslag nr. 6.

7) I den ved ændringsforslag nr. 6 foreslåede affattelse af lovens § 11, stk. 1, ændres ordene »inden opdelingen foretages« til: »inden opdelingen og inden nogen ombygning med henblik på opfyldelse af kravene i § 10, stk. 2, foretages«.

8) I den ved ændringsforslag nr. 6 foreslåede affattelse af lovens § 14, stk. 2, 1. pkt., udgår ordene »med mere end 25 pct.«.

9) I den ved ændringsforslag nr. 6 foreslåede affattelse af lovens § 14, stk. 3, ændres »6 uger« til: »3 måneder« (2 steder) og »12 uger« til: »4 måneder« (2 steder).

10) I den ved ændringsforslag nr. 6 foreslåede affattelse af lovens § 15, stk. 1, 2 og 3, ændres »6 uger« til: »3 måneder«.

Af flertallet under nr. 1:

11) Efter nr. 2 indsættes (idet der før indledningen indsættes: »§ 1«) som nye paragrafer:

§ 2.

I lov om leje, jfr. lovbekendtgørelse nr. 96 af 25. marts 1975, som ændret ved lov nr. 250 af 12. juni 1975, ophæves § 57 a, stk. 1, sidste pkt.

§ 3.

Boligministeren kan anvende et beløb på indtil 250.000 kr. til oplysningsvirksomhed i forbindelse med denne lov og lov om boligfællesskaber.

§ 4.

Loven træder i kraft den 1. april 1976.«

Bemærkninger.

Til nr. 1.

Ændringsforslaget skyldes, at ønsket om beboerrepræsentation i udlejede ejerlejligheder nødvendigvis ændring af lov om leje, jfr. nr. 11.

Til nr. 2.

Hvis de ejerlejligheder, som nu udstykkes i henhold til forliget, får samme skattefordel (rentefradragsret), som selvejerboliger i øvrigt, vil det

Bet. o. lovf. om boligfællesskaber m.m.

blot betyde, at prisniveauet vil komme til at ligge 30-40 pct. højere, end det ellers ville være, at sælgeren derved vil få merfortjeneste på gennemsnitlig 50-60.000 kr. pr. lejlighed, at denne merfortjeneste skal betales af de øvrige skatteydere, at beboerne af ejerlejlighederne vil få samme gennemsnitlige nettoboligudgift, som de ville have fået uden fradragsret, men at dette gennemsnit dækker over en asocial skævdeling.

Prisniveauet for ejerlejligheder vil komme til at ligge præcis så højt, som markedet kan bære. Og dette afgøres selvsagt ikke af en for køberen intet sigende bruttoboligudgift, men af nettoboligudgiften, dvs. den reelle boligudgift under hensyn til skattefordelen. Det almindelige forhold, som kendes fra ejerboliger i øvrigt, at skattefordelen kapitaliseres i højere ejendomspriser, vil således ved udstykning af ejerlejligheder i den ældre boligmasse optræde i helt rendyrket form.

Hvis 200.000 udlejningsboliger gradvis over en 5-10-årig periode gøres til ejerlejligheder og forsynes med rentefradragsret efter de hidtil gældende regler, så vil det - ud fra de priser på ejerlejligheder, boligministeriet har angivet allerede for 1974 - betyde et indirekte tilskud, begyndende med knap ½ mia kr. årlig og i løbet af få år stigende til et ligevægtsbeløb på omkring 1 mia kr. årlig (i faste 1976-kroner).

Dette indirekte tilskud vil som nævnt ikke i almindelighed være til fordel for boligbrugerne, men alene for sælgerne. Dog giver »skattefordelen« en asocial skævdeling, som bevirker, at den er til direkte ugunst for de laveste indtægtsgupper, som har mindst »fordel« af at kunne trække fra.

Mindretallets forslag vil bevirke, at prisniveauet for ejerlejlighederne vil blive væsentligt lavere, og at man ikke ved skattemæssig forskelsbehandling favoriserer ejerlejligheder i forhold til andelsovertagelse. Det vil spare skatteyderne for enorme indirekte tilskud, som alligevel ikke kommer boligbrugerne til gode, og som desuden er asocialt fordelt. Og det vil sikre boligbrugerne imod senere at blive beskattet af en »indtægt«, de aldrig har haft.

Til nr. 3.

Ændringsforslaget fastsætter nøjere de kvalitetskrav, som er en forudsætning for opdeling i ejerlejligheder af bygninger, der helt eller delvis anvendes til beboelse, og hvis opførelse er påbegyndt inden 1. juli 1966.

Kontrollen med, at kravene er opfyldt, sikres ved erklæring fra landinspektør. Landinspektørvirksomheden er privat, undtagen i Københavns og Frederiksberg kommuner samt i Sønderjylland,

hvor landinspektørfunktionen er en offentlig opgave.

Bestemmelsen i det oprindelige lovforslags nr. 2 (§ 10, stk. 2) er ved ændringsforslaget konkretiseret og udbygget. Reglen heri om, at samtykke kan nægtes, hvis der ved opdelingen fremkommer ejerlejligheder til beboelse uden selvstændigt køkken, er opretholdt, idet opdeling efter ændringsforslaget kun kan ske, når hver enkelt ejerlejlighed til beboelse har selvstændigt køkken.

Arealkravene for lejlighederne - mindstekravet på 25,5 m² og grænsen for lejligheder, hvor relativt små badeværelser tillades - beregnes på samme måde, som ejerlejlighedens areal i øvrigt beregnes. Det betyder, at der bortses fra lejlighedens andel af fællesarealer. Denne beregningsmåde skal landinspektøren allerede efter de gældende regler anvende, når han skal beregne ejerlejlighedens areal til brug ved tinglysningsanmeldelsen.

Ordvalget i forslaget tilsigter at fastsætte, at hvor beboelseslejligheder opdeles i ejerlejligheder, skal hver enkelt beboelseslejlighed opfylde kravene, således at disse ikke kan opfyldes ved, at flere beboelseslejligheder i forening udgør én ejerlejlighed.

Såfremt der i en ejendom forefindes enkeltværelser til beboelse, vil dette forhold ikke i sig selv hindre, at bygningen opdeles, når blot hver enkelt ejerlejlighed til beboelse opfylder de stillede krav.

Enkeltværelserne vil således kunne indgå som andele af de enkelte egentlige ejerlejligheder til beboelse, men ikke som selvstændige ejerlejligheder.

Hvis der forefindes fælleskøkken og fælles baderum til enkeltværelserne, vil denne del af bygningen kunne udgøre én særskilt ejerlejlighed, hvis den i sin helhed opfylder kvalitetskravene.

Arealkravene for køkken og badeværelse er nettoetageareal. Dette etageareal beregnes som indvendigt gulvareal på samme måde som i bygningsreglementet. I beregningen af gulvareal medregnes således faste skabe, som findes i og hører til rummet.

Har en beboelseslejlighed flere baderum, gælder kravet kun et af rummene. Kravet om håndvask i wc-rum anses for opfyldt, når wc'et er placeret i baderummet og der også her forefindes håndvask.

Arealkravet anses også opfyldt, hvis wc og baderum tilsammen udgør det krævede areal. Wc-rummet skal ligge inden for lejlighedens øvrige grænser.

Isoleringskravet i pkt. f svarer til bygningsreglementets isoleringskrav for så vidt angår vinduer. Når der stilles yderligere krav til lejligheder, der er el-opvarmede, skyldes det de betydelige varmeud-

gifter, som kan risikeres i ejendomme, der er el-opvarmede uden at være tilstrækkeligt varmeisoleerede. Om disse krav henvises nærmere til kap. 8 i bygningsreglementet af 1972.

Kvalitetskravene skal være opfyldt på det tidspunkt, hvor opdeling i ejerlejligheder anmeldes til tinglysning.

Til nr. 4.

Efter flertallets forslag åbnes der ikke kun mulighed for at udstykke de ejendomme med godt 200.000 lejligheder, som på forhånd opfylder de såkaldte kvalitetskrav. Der åbnes også mulighed for, at de fleste af de resterende 300.000 udlejningslejligheder gennem »modernisering«, som lejerne skal betale, bringes til at opfylde kravene.

I betragtning af, at ejeren herved uden form for økonomisk risiko kan opnå en betydelig økonomisk gevinst, er der således indbygget et stærkt incitament for »modernisering«, som alene er profitbestemt og ikke nødvendigvis er hverken hensigtsmæssigt eller ønskeligt set ud fra boligens brugsværdi. Således kan det forventes, at mange ældre lejligheder uden badeværelse, men med relativt store køkkener – der anvendes som spisekøkkener og derved øger lejlighedens brugsværdi meget væsentligt – alene ud fra et profitmotiv vil gennemgå en i enhver anden henseende u hensigtsmæssig, uønsket og uforholdsmæssig kostbar »modernisering«, der bl. a. ødelægger køkkenets brugsværdi for at opfylde udstykningskravene til badeværelse.

Mindretallets forslag tager sigte på at betgrænse de ulykker, der følger af forliget, ved at forhindre, at »moderniseringer« gennemføres alene på grund af de profitmuligheder, der knytter sig til udstykningsretten. Det sker ved, at udstykningsretten begrænses til kun at omfatte de boliger, der opfyldte kravene på det tidspunkt, da forliget blev indgået, dog således at det med hensyn til det særlige krav til badeværelse i de mindste lejligheder anses for tilstrækkeligt, at byggetilladelse er meddelt inden 1. februar 1976.

Det skal understreges, at mindretallets forslag ikke på nogen måde forhindrer modernisering af den ældre boligmasse, men alene fjerner det særlige og farlige incitament til »modernisering«, der knytter sig til profitudsigten ved udstykning i ejerlejligheder.

Til nr. 5.

Den foreslåede ændring af § 10, stk. 1, nr. 2 og 3, går ud på, at bygninger, der er omfattet af en bevarende byplan eller lokalplan, ikke uden vi-

dere kan opdeles i ejerlejligheder. Det er fundet rimeligt, at bygninger til beboelse, der omfattes af disse regler, også må opfylde de samme kvalitetskrav som andre bygninger, for at opdeling kan gennemføres.

Derimod agtes bestemmelsen om, at fredede bygninger kan opdeles i ejerlejligheder uanset bygnings tilstand, opretholdt uændret.

Den foreslåede nye nr. 6 skyldes gennemførelse af det fremsatte forslag til lov om boligfællesskaber.

Problemerne om de ejendomme, hvoraf udlejeren har solgt en eller flere anparter, inden lovforslaget om boligfællesskaber blev fremsat den 23. oktober 1975, foreslås løst ved, at der åbnes mulighed for, at disse ejendomme kan opdeles i ejerlejligheder, selv om de ikke opfylder kvalitetskravene, der bliver fastsat i ejerlejlighedsloven.

De pågældende ejendomme vil som følge af gennemførelsen af loven om boligfællesskaber få et skævdelt ejerforhold (dvs. ejes i fællesskab af flere ejere, hvoraf typisk én ejer mange anparter, medens de øvrige ejer en enkelt anpart hver).

En del af disse ejendomme vil ved gennemførelse af den foreslåede udvidelse af adgangen til opdeling i ejerlejligheder uden videre kunne opnå ejerlejlighedsstatus, og for disse ejendomme er der ikke behov for overgangsregler.

Derimod er der behov for overgangsregler for ejendomme, der ikke opfylder kvalitetskravene.

Da lovforslaget af 23. oktober 1975 ikke indeholder overgangsregler, vil en erhvervelse af en anpart af en ejendom efter denne dato være sket med viden om en risiko for, at yderligere anpartsalg fra ejendommen ikke kunne gennemføres. På denne baggrund foreslås overgangsordningen begrænset til ejendomme, hvoraf der er afhændet én eller flere anparter inden fremsættelsen.

Af kontrollenssyn bør kriteriet være anmeldelsestidspunktet til tinglysning, således at opdeling kan ske, når blot ét anpartssalg fra ejendommen er anmeldt inden denne dato.

Det må endvidere anses for ønskeligt, at der ved gennemførelse af en sådan undtagelsesbestemmelse fastsættes en udløbsdato for adgangen til at opdele disse ejendomme i ejerlejligheder, og det foreslås, at dette skal være sket inden udgangen af 1976.

Til nr. 6.

Den foreslåede udvidelse af adgangen til at opdele ældre bygninger i ejerlejligheder vil medføre begrænsninger i lejernes rettigheder.

Efter gældende lov kan en tilbudspligt efter leje-lovens § 57 b ikke udøves, når ejendommen er op-

delt i ejerlejligheder. Selv om den kunne udøves ved salg af enkelte ejerlejligheder, ville en sådan ordning ikke have en realistisk baggrund, idet en af beboerne dannet andelsboligforening ikke ville have særlig interesse i at erhverve de enkelte ejerlejligheder, der udbydes til salg.

Det foreslås på denne baggrund, at lejere i ejendomme, der ikke kunne opdeles i ejerlejligheder efter hidtidige regler (dvs. ejendomme fra før 1966), skal have tilbudt ejendommen på andelsbasis. Efter forslaget skal dette gælde i alle ejendomme med mere end 8 lejligheder. I disse ejendomme skal opdeling i ejerlejligheder først kunne ske, efter at udlejer har underrettet lejerne om, at de har mulighed for at kunne overtage ejendommen på andelsbasis.

Tilbudspigten i lov om leje har som forudsætning, at ejeren har indgået en aftale om salg til anden side, således at beboerne må opfylde de aftalte vilkår for at kunne overtage ejendommen. Ved overgang til ejerlejligheder har man ikke en aftale som udgangspunkt, og det er derfor nødvendigt i lovtæksten at fastsætte, hvilke vilkår der skal være gældende.

I forslaget er dette løst ved, at tilbuddet ikke må indeholde usædvanlige vilkår, og der må i øvrigt ikke af udlejer kræves en købesum, der overstiger ejendommens værdi som udlejningsejendom med mere end 25 pct.

Ved fastsættelsen af dette tillæg er det tilstræbt at nå frem til et beløb, der på den ene side giver udlejer et rimeligt incitament til at benytte sig af tilbudspigten. Det er herved taget i betragtning, at det ved ejendomssalg er konstateret, at ejendomme med udlejede usolgte ejerlejligheder omsættes til en noget højere pris end tilsvarende udstykkede udlejningsejendomme. På den anden side skulle tillægget ikke være højere, end at lejerne med rimelighed kan acceptere tilbudet, uden at deres boligudgifter bliver væsentligt forøgede, jfr. herom nedenfor.

Konstateringen af ejendommens værdi i handel ogandel som udlejningsejendom kan ske ved aftale herom mellem udlejer og lejerne. Hvis der ikke kan opnås enighed herom, kan lejerne forlange, at værdiansættelsen foretages af sagkyndige, men udlejer vil også kunne indhente vurderingen, inden han afgiver sit tilbud, jfr. herom nedenfor.

Efter forslaget skal værdiansættelsen foretages efter reglerne i loven om realkreditinstitutter. De nærmere regler herom er uddybet i boligministeriets bekendtgørelse nr. 28 af 8. februar 1972 om realkreditinstitutternes vurdering og låneudmåling.

Det er således heri bl. a. fastsat, at ansættelsen af ejendomsværdi ikke må overstige, hvad der efter instituttets bedste skøn er ejendommens værdi i handel ogandel. Værdiansættelsen skal derfor ligge inden for det beløb, som en kyndig erhverver med kendskab til de stedlige pris- og markedsforhold for ejendomme af den pågældende art og karakter må skønnes at ville betale for ejendommen. Ved ejendomme til udleje lægges vægt på pantets forrentningsmuligheder m. v., herunder den leje, hvortil ejendommen efter de stedlige forhold skønnes at kunne udlejes.

Ved eksisterende ejendomme kan værdiansættelsen i almindelighed ikke overstige den senest ansatte ejendomsværdi med et tillæg, der fastsættes på grundlag af ligningsmyndighedernes salgstatistik.

Da de sagkyndige skal anvende tilsvarende principper ved vurderingen af de heromhandlede ejendomme, skulle der hermed være skabt en rimelig sikkerhed for en reel værdiansættelse.

Det er videre foreslået, at udlejer ikke kan forlange mere end 20 pct. af overdragelsessummen i udbetaling, og at den del af det resterende beløb, der ikke berigtiges ved overtagelse af pantegæld, skal indestå som en sælgerprioritet, der forrentes med 10 pct. og afdrages over 20 år.

Valget af procentsatsen 10 skyldes, at denne forrentningsprocent anvendes som udgangspunkt i boligministeriets bekendtgørelse af 28. februar 1972 om realkreditinstitutters vurdering og låneudmåling.

Ved usædvanlige vilkår tænkes navnlig på vilkår, der ikke i almindelighed betinges ved salg af en ældre udlejningsejendom, f. eks. overtagelse af projekt til ombygning eller andre accessorer til ejendommen, der er unaturlige efter ejendommens størrelse og forhold i øvrigt. Det forudsættes, at omkostningerne ved en handel ikke kræves erlagt af køberne i videre omfang end normalt på det pågældende sted.

Hvis ejendommen ikke opfylder de kvalitetskrav, som er fastsat i § 10, stk. 2, nr. 2, kan ejeren vælge, om han vil tilbyde lejerne overtagelse, inden han opfylder kvalitetskravene.

Lovforslaget indeholder nogle detaljerede procedureregler.

Hovedreglen efter lovforslaget er, at ejeren efter § 12 må begynde med at underrette lejerne om, at han har til hensigt at opdele ejendommen i ejerlejligheder, og bede lejerne meddele sig, om de ønsker et tilbud på ejendommen.

Såfremt mindst $\frac{1}{3}$ af lejerne inden 6 uger har meddelt udlejer, at de ønsker dette, må udleje-

ren – medmindre han på dette tidspunkt foretrækker at lade ejendommen forblive udlejningsejendom – inden 3 uger udarbejde et skriftligt tilbud, som lejerne får en yderligere frist på 6 uger til at tage stilling (§ 14).

I den foreslåede § 14 er der fastsat nærmere betingelser for, hvornår lejerne kan udøve denne købsret. Således skal mindst $\frac{1}{3}$ af lejerne være medlemmer i den andelsboligforening, der stiftes eller er stiftet med henblik på erhvervelsen. Foreningens vedtægter skal ved stiftelsen indeholde bestemmelser, der sikrer, at senere overdragelse af andele sker til en rimelig pris.

Der er ikke efter lovforslaget regler, der hindrer, at andelsboligforeningen senere afhænder ejendommen eller opdeler ejendommen i ejerlejligheder, efter at de lejere, der ikke er medlemmer, har fået tilbudt at overtage ejendommen på andelsbasis. En sådan omdannelse vil imidlertid medføre betydelige skattemæssige konsekvenser for boligforeningens medlemmer.

Efter lovforslagets § 13 kan lejerne få ejendommens værdi konstateret ved en vurdering af sagkyndige, inden de tager stilling til udlejerens tilbud. Også ejeren kan foranledige foretaget en sådan vurdering, enten før han opfordrer lejerne til at udtale sig om, hvorvidt de ønsker at få ejendommen tilbudt, eller efter at de har meddelt ham, at de er interesseret heri, men i begge tilfælde skal lejerne underrettes om, at han har begæret vurdering.

De nærmere regler for vurderingsapparatet findes i forslagens § 13.

Der findes 4 realkreditinstitutter, der yder lån til beboelsesejendomme. Deres geografiske forretningsområde er afgrænset således, at der ethvert sted i landet kan indhentes lånetilbud fra 3 institutter. De foreslåede regler går ud på, at hvert af de 3 institutter, hvis udlånsområde ejendommen er beliggende i, udpeger 1 sagkyndig, og at disse 3 sagkyndige i forening foretager vurderingen. De nærmere regler for de sagkyndiges virksomhed fastsættes af ministeren, medens det forudsættes, at institutterne, eventuelt gennem Realkreditrådet, foretager den geografiske opdeling af de sagkyndiges virksomhedsområder og foretager den fornødne beskikkelse af sagkyndige.

Lovforslagets frister bygger på det princip, der også kendes fra lejeloven, at enhver part har en frist til at tage stilling til den anden parts henvendelse. Hvis han ikke har reageret inden udløbet af denne frist, fortabes hans rettighed. Da ejeren selv kan vælge efter lovforslaget, om han vil begynde med en opfordring, et tilbud eller et tilbud kombi-

neret med en vurdering, foreslås det dog, at der under alle omstændigheder sikres lejerne en samlet frist på 6 uger fra opfordringstidspunktet, indtil de skal acceptere et tilbud.

Det er anset for nødvendigt i lovtæksten at præcisere retsvirkningen for parterne i tilfælde af, at et tilbud følges op med en efterfølgende vurdering.

Hvis der er overensstemmelse mellem oprindeligt tilbud og den købesum, der beregnes på grundlag af vurderingsresultatet, har lejerne 6 uger, efter at dette foreligger, til at afgøre, om de ønsker at handle. Accepterer de ikke i denne periode, kan opdeling i ejerlejligheder iværksættes (§ 15, stk. 1).

Hvis det oprindelige tilbudsbeløb var lavere end den købesum, som følger af vurderingen, er ejeren kun bundet til at overdrage til det højere beløb. Accepterer lejerne ikke den således forhøjede købesum i løbet af 6 uger, kan opdeling i ejerlejligheder iværksættes (§ 15, stk. 2).

Hvis den købesum, der følger af vurderingen, er lavere end ejerens oprindelige tilbud, er ejeren efter forslaget ikke forpligtet til at sælge til det lavere beløb, men han får 3 uger til at overveje sin stilling. Vælger han at nedsætte sit tilbud i overensstemmelse med vurderingen, får lejerne herefter 6 uger til accept heraf. Hvis de ikke accepterer, kan opdeling i ejerlejligheder iværksættes (§ 15, stk. 3).

Vælger ejeren derimod at undlade at fremsætte et tilbud med en nedsat købesum, får lejerne 6 uger til at tage stilling til, om de vil acceptere ejerens oprindelige tilbud (§ 15, stk. 4).

Såfremt ejeren ikke tilbyder lejerne ejendommen til den pris, der følger af vurderingen, kan opdeling i ejerlejligheder heller ikke iværksættes.

I sådanne tilfælde og i andre situationer, hvor ejeren påbegynder forhandlingerne med lejerne uden at fuldføre disse inden for de fastsatte frister, foreslås det tillige fastsat, at ny sag først kan rejses, når der er forløbet 3 år. Det må endvidere anses for ønskeligt, at den ejerlejlighedsopdeling, der er muliggjort ved, at lejerne ikke har reageret eller ikke accepteret et købstilbud, iværksættes inden for en rimelig tid, og i lovforslaget foreslås der her en 3 års frist, regnet fra afslutningen af forhandlingerne med lejerne. Er anmeldelse til tinglysning ikke sket i tide, foreslås der også her, at udlejeren må begynde forfra med en ny henvendelse til lejerne tidligst 3 år efter, for at han kan iværksætte en opdeling (§ 12, stk. 2 og 3).

De nødvendige regler om, hvilke erklæringer ejeren skal forelægge i forbindelse med anmeldelse til tinglysning om opdeling af en beboelsesbygning

i ejerlejligheder, vil inden lovens ikrafttræden blive fastsat af justitsministeren med hjemmel i ejerlejlighedslovens § 4, stk. 2. Fremsættes urigtig erklæring, kan ejeren straffes efter straffelovens regler herom.

Den foreslåede nye § 16 indeholder regler om beboerrepræsentation i ejendomme, der er eller bliver opdelt i ejerlejligheder.

Lejere i ejendomme, der ejes af andelsboligforeninger eller aktieselskaber, og lejere i ejendomme, der ejes på anpartsbasis, har samme ret til at danne beboerdemokrati og til bytning af lejligheder som lejere i ejendomme, der ejes af en enkelt udlejer. Såfremt lejlighedsantallet er mere end 12, bevarer lejerne denne ret, indtil den sidste lejlighed er overdraget til et medlem af ejerfællesskabet.

I ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, har lejerne ikke disse rettigheder.

Tankerne om at gennemføre en udvidet adgang til at opdele ældre ejendomme i ejerlejligheder har gjort det naturligt at overveje konsekvenserne i denne henseende. Der kan nu blive tale om at fratage lejere disse rettigheder i ældre bygninger, hvis opdeling kan realiseres. Det må undgås, at en udlejer kan benytte en udvidet adgang til opdeling i ejerlejligheder uden tanke om salg, men blot for at fratage sine lejere disse rettigheder.

På denne baggrund foreslås det, at der opnås ret for lejere i udstykkede ejerlejligheder til at vælge beboerrepræsentanter.

Beboerrepræsentanternes opgave er især at have indseende med og øve indflydelse på udlejerens dispositioner vedrørende ejendommens drift.

Lejeloven forudsætter, at disse spørgsmål afklares ved forhandlinger mellem udlejer og repræsentanterne, der hver for sig har mandat til at forhandle.

Når udlejer opdeler i ejerlejligheder og begynder at sælge ejerlejligheder, vil også de nye beboere (købere) øve indflydelse på driften. Det sker i ejerforeningen, der efter loven træffer beslutninger herom.

Den oprindelige ejer vil have hovedindflydelsen i ejerforeningen, så længe han ejer over halvdelen. Så længe kan han således også forhandle med lejerne med et rimeligt mandat. Når han har afhænder mere end halvdelen af ejerlejlighederne, vil lejerne ikke længere have sikkerhed for, at udlejer kan opnå fornøden tilslutning i ejerforeningen til gennemførelse af de aftaler, der træffes mellem udlejer og lejerne repræsentanter.

Efter gældende lov er en ejerlejlighed en selvstændig fast ejendom. Dette indebærer bl. a., at udlejer ikke har pligt til at aflægge regnskab for

helheden over for lejerne, men hans pligt er over for den enkelte lejer at opstille et driftsbudget for hele lejligheden ud fra ejerlejlighedens ejendomsverdi og at aflægge regnskab for ejerlejlighedens vedligeholdelses- og opretningskonto.

Beboerdemokrati i ejerlejlighedsejendomme må forudsætte, at lejerne repræsentanter – som i udlejningsejendomme – kan forhandle ejendommens økonomi under ét.

Medbestemmelse med hensyn til fastsættelse af husorden i ejendomme, der bebos både af ejere og lejere, bør være en ret for alle beboere, og derfor bør det sikres, at alle beboere kan øve indflydelse på reglernes indhold.

Reglerne går derfor ud på, at beboerrepræsentanterne og lejerne har samme beføjelser som i almindelige udlejningsejendomme, så længe udlejer ejer alle ejerlejlighederne.

Når nogle ejerlejligheder sælges, får køberne medindflydelse på husordenens indhold. Bortset herfra opretholdes beboerrepræsentationens beføjelser i forholdet mellem udlejer og hans lejere, så længe udlejer ejer mere end halvdelen af ejerlejlighederne efter fordelingstal. Ejer udlejer ikke mere end halvdelen, har han ikke længere mulighed for at træffe aftaler med lejerne, der er bindende for ejerforeningen. I disse tilfælde har han alene pligt til at orientere beboerrepræsentationen.

Til nr. 7.

Efter flertallets forslag træder tilbudspligten over for lejerne med henblik på andelsovertagelse først i kraft, når ejeren i øvrigt er parat til opdeling (udstyknings) i ejerlejligheder.

Dette får nogle fuldkomne absurde konsekvenser:

For ejendomme, der ikke på forhånd opfylder de såkaldte kvalitetskrav, der er en betingelse for udstykning i ejerlejligheder, betyder det, at ejeren er nødt til først at gennemføre de nødvendige »moderniseringer«, og at omkostningerne herved kommer til at indgå i den nyvurdering af ejendommen, som danner udgangspunkt for den pris, lejerne skal tilbydes ejendommen til. »Moderniseringen« bliver nødvendig også i tilfælde af, at der måske er enighed om, at lejerne langt hellere ville overtage ejendommen på andelsbasis, *uden* at den først havde gennemgået en sådan »modernisering«.

Mindretallets forslag tager sigte på, at eventuelt kommende andelsboligforeninger ikke på forhånd skal påtvinges uønskede moderniseringer. Dette kan bedst sikres ved den foreslåede bestemmelse om, at lejerne skal tilbydes at overtage ejendom-

men på andelsbasis, inden der foretages nogen ombygning med henblik på udstykning.

Det følger af ændringsforslaget, at hvis en ejer gennemfører sådanne ombygninger uden forinden at tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, så kan ejendommen ikke udstykkes, uanset at den bringes i overensstemmelse med de såkaldte kvalitetskrav.

Hvis der er hold i forligspartiernes erklæringer om, at de i første række har haft til hensigt at stimulere til lejernes overtagelse af den ældre boligmasse på andelsbasis, så findes der ingen som helst begrundelse for ikke at støtte dette ændringsforslag, som ikke i sig selv berører de økonomiske overtagelsesvilkår, men alene forhindrer uønskede fup-moderniseringer.

Det skal bemærkes, at mindretallets forslag om, at loven kun skal åbne mulighed for udstykning af ejendomme, som på forhånd opfylder de såkaldte kvalitetskrav, er mere vidtgående og ville overflødiggøre nærværende forslag, men at de i øvrigt ikke på nogen måde er i modstrid med hinanden.

Til nr. 8.

Efter flertallets forslag skal vilkårene for lejernes overtagelse af ejendommen på andelsbasis være »ejendommens værdi i handel ogandel som udlejningsejendom på tilbudstidspunktet« med et tillæg på 25 pct.

Dette tillæg er fuldkommen umotiveret. En bestemmelse om et sådant tillæg udhuler tilbudspligten i lejelovens § 57 b, som for kun et år siden af de samme forligspartier blev benyttet over for lejerne i forsøg på at retfærdiggøre boligforligets forringelser for lejerne, specielt de meget kraftige husleje-forhøjelser. Ifølge §57 b skal lejerne have købsret på andelsbasis til samme pris, som ejendommen kan handles til til anden side, naturligvis som udlejningsejendom. Nu kræves der pludselig et tillæg på 25 pct.

I forvejen vil bestemmelsen om nyvurdering af ejendommens værdi i handel ogandel betyde, at lejerne ved eventuel andelsovertagelse skal betale den kapitaliserede værdi af de kraftige husleje-forhøjelser, der fulgte af boligforliget sidste år. Det betyder, at nyvurderingen allerede i dag vil ligge 50-100 pct. over 15. almindelige vurdering. Hvis der her oven på skal lægges 25 pct. af den således forhøjede vurdering, vil vilkårene for andelsovertagelse blive så økonomisk belastende, at det på forhånd kan udelukkes, at tilbudspligten vil få større reel betydning. Det skal her erindres, at andelsboliger ikke medfører den skattefordel, som følger

med ejerlejligheder. Desuden skal det erindres, at det oftest kun vil være en del af beboerne, der er i stand til at deltage i overtagelsen på andelsbasis, hvilket vil gøre stigningen i andelshavernes boligudgift tilsvarende større.

I begrundelsen for tillægget på de 25 pct. hedder det, at det skal »give udlejer en rimeligt incitament til at benytte sig af tilbudspligten«. Der turde være rigeligt incitament i forvejen: efter de nugældende regler må udlejer kræve et »kapitalafkast« på 7 pct. af 15. almindelige vurdering. Ved salg til beboerne på andelsbasis vil sælgeren uden tillægget på de 25 pct. opnå et »kapitalafkast«, som er mere end det dobbelte! (Vurderingen vil ligge 50-100 pct. højere end 15. almindelige vurdering, og beboerne skal forrente gælden med 10 pct.). Hvis ikke forligspartierne mener, at dette er incitament nok til at sælge, så kan det kun være, fordi de regner med, at udlejer har grund til at vente at få lov til at foretage galoperende husleje-forhøjelser i fremtiden!

Til nr. 9 og 10.

Efter flertallets forslag har lejerne kun 12 uger til at etablere en andelsboligforening, stadfæste dens vedtægter i overensstemmelse med lovens krav, finde ud af, hvor mange af beboerne der kan være med ved en eventuel andelsovertagelse af ejendommen, vurdere og tage stilling til ejerens tilbud samt rejse den forlangte udbetaling på 20 pct. af overtagelsesprisen.

At afsætte 12 uger til alle disse ting er simpelt hen at gøre grin med folk.

Ændringsforslaget går ud på at sikre beboerne mindst 3 måneder til de nødvendige drøftelser, overvejelser, vurderinger budgetstillinger og praktiske opgaver såsom etablering af andelsboligforeningen, fastlæggelse af dens vedtægter og fremskaffelse af den forlangte udbetaling.

3 måneder til disse mange og komplicerede funktioner må betragtes som et minimum, hvis ikke tilbudspligten allerede på grund af tidsfristerne skal være en direkte hån mod beboerne.

Fristerne foreslås kun forlænget i de tilfælde, hvor alternativet til andelsovertagelse er udstykning i ejerlejligheder.

Til nr. 11.

Ikrafttrædelsestidspunktet skyldes ønsket om at give en rimelig frist til iværksættelse af nye tinglysningsregler, der er nødvendige som følge af den udvidede adgang til at opdele beboelsesbygninger i ejerlejligheder.

Ændringen af lejeloven er nødvendig, idet det i lejelovens § 57 a er anført, at reglerne om beboerrepræsentation ikke gælder for ejerlejligheder.

Da de foreslåede regler i loven og i loven om

boligfællesskaber er komplicerede og berører et betydeligt antal borgere, skønnes det påkrævet, at der gøres en særlig indsats for at orientere om denne lovgivning.

Christophersen (V). Brixtofte (V). Knie-Andersen (V). Johan Philipsen (V),

næstformand.

Kjærulff-Schmidt (FP). Kirsten Jacobsen (FP). Arne Bjerregaard (KrF).

Arnfast (CD). Knud Damgaard (S), Grünbaum (S). Henning Jensen (S).

formand.

Kaj Poulsen (S). Winnie Russell (S). Gudme (RV).

Henning Philipsen (SF). Wilhelm (VS). Schlüter (KF).

Bilag.

Den 23. januar 1976.

Endelig skitse.

Vedrørende gennemførelse af forslag til lov om boligfællesskaber (F. 51) og lov om ændring af lov om ejerlejligheder (F. 52).

1. De to love gennemføres samtidigt.

2. I F. 52 fastsættes følgende regler:

a. En beboelsesbygning kan opdeles i ejerlejligheder, når den er opført efter 1966, eller når hver enkelt lejlighed til beboelse opfylder følgende krav:

1° Lejlighedens samlede nettoetageareal skal udgør mindst 25,5 m²,

2° lejligheden skal omfatte et køkken på mindst 5 m² nettoetageareal. Har beboerne adgang til kollektiv bespisning i beboerrestaurant i bygningen, kan en kogeniche i et lokale på mindst 3 m² nettoetageareal erstatte kravet om et køkken. Arealkravet anses i øvrigt opfyldt, hvis mere end $\frac{3}{4}$ af bygningens beboelseslejligheder hver for sig opfylder kravet, og det tillige er opfyldt i gennemsnit for samtlige beboelseslejligheder,

3° lejligheden skal omfatte et badeværelse på mindst 2 m² nettoetageareal. Arealkravet nedsættes til mindst 1,6 m² i lejligheder på indtil 45 m², hvis badeværelset er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 22. januar 1976,

4° indlagt varmt/koldt vand i køkken og bad,

5° fortsatsvinduer,

6° afløb, el, w.c. forsynet med håndvask i lejligheden såfremt det ikke er indrettet i badeværelset samt

7° at bygningens lejligheder opvarmes på ensartet måde ved centralvarme, gas eller el. Ved el-opvarmning skal isolationsstandarderne opfylde bygningsreglementet.

Opdeling herudover kan ske af fredede bygninger, men ikke af bevaringsværdige bygninger, der ikke opfylder kvalitetskravene.

b. I ejendomme med mere end 8 lejligheder, der efter de hidtil gældende regler ikke har kunnet opdeles, kan opdeling i ejerlejligheder først ske, når lejerne har fået tilbudt at overtage ejendommen på andelsbasis.

Såfremt lejerne ønsker et tilbud, foranlediger ejeren, at der foretages en ny vurdering af ejendommens værdi i handel ogandel som udlejningsejendom med den faktiske prioritering ved et eventuelt salg af ejendommen og under forudsætning af, at der udbetales 20 pct., og at resten af købesummen berigtiges ved en 20-årig sælgerprioritet, der forrentes med 10 pct. p.a. Denne vurdering foretages af et vurderingsråd, der nedsættes af boligministeren efter indstilling fra realkreditrådet.

I tilbuddet til lejerne må prisen for ejendommen ikke overstige den således konstaterede vurderingssum med tillæg af højst 25 pct. Endvidere må sælgeren højst forlange 20 pct. af købesummen i udbetaling, og i tilbuddet skal endvidere indgå, at den del af den resterende købesum, der ikke berigtiges ved overtagelse som prioriteter, indestår som en sælgerprioritet, der afdrages over 20 år og forrentes med 10 pct.

c. Det er en betingelse for at udøve den i pkt. b nævnte køberet, at mindst en trediedel af lejerne er medlemmer af den pågældende andelsboligforening, og at vedtægterne indeholder bestemmelser, der sikrer rimelige priser ved salg af andelsbeviserne. Prisen må ikke overstige det beløb, overdrageren har betalt for andelen med tillæg af:

- 1) værdien af forbedringer, han har foretaget,
- 2) forholdsmæssig andel af nedbringelsen af ejendommens prioritetsgæld i overdragerens besiddelsestid samt
- 3) et beløb svarende til en forholdsmæssig andel i ejendommens værdiforøgelse efter overdragerens erhvervelse, målt efter den stedfundne stigning i byggeomkostningsindeks siden erhvervelsen.

d. Realkreditloven søges ændret, således at der ved overdragelser af udlejningsejendomme

Bilag til bet. o. lovf. om boligfællesskaber m. m.

til lejere på andelsbasis kan opnås belåninger i almindelig realkredit over 20 år.

e. I alle bygninger med mere end 12 lejligheder, der er eller bliver opdelt i ejerlejligheder, får lejerne ret til at vælge beboerrepræsentanter.

Disses rettigheder i forhold til lejelovens § 57 a beskæres ikke, så længe udlejerer ejer alle ejerlejlighederne.

Hvis udlejerer sælger nogle, men stadig ejer over halvdelen, kan lejerne fortsat udøve beboerdemokrati, dog at spørgsmålet om husorden skal afgøres ved afstemning mellem samtlige beboere.

Hvis udlejerer ejer færre end halvdelen af ejerlejlighederne, har beboerrepræsentanterne ret til at blive orienteret, men ikke nogen egentlig forhandlingsret.

3. F. 51 gennemføres således, at en ejendom, hvorfra anpartssalg er anmeldt til tinglysning inden lovforslagets fremsættelse (23. oktober 1975), vil kunne opdeles i ejerlejligheder, selv om ejendommen ikke opfylder kvalitetskravene i ejerlejlighedsloven.

4. Der optages et ændringsforslag, hvorefter boligministeren får stillet midler til rådighed for oplysningsvirksomhed i forbindelse med de 2 loves vedtagelse.