

Tillægsbetænkning

over

I. forslag til lov om boligfællesskaber og II. forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder og af lov om leje. (Udvidet adgang til opdeling af beboelsesejendomme) [af Gudme m. fl.]

(Afgivet af boligudvalget den 13. februar 1976).

Udvalget har efter 2. behandling af lovforslagene behandlet dem i 2 møder og har herunder haft samråd med boligministeren. Udvalget har endvidere modtaget skriftlige henvendelser fra advokaterne Arup og Hvidt, København, samt Lejernes Landsorganisation, Rødovre afd.

Et *flertal* (socialdemokratiets, venstres, det radikale venstres, det konservative folkepartis og kristeligt folkepartis medlemmer af udvalget) indstiller herefter lovforslagene til *vedtagelse* med de af boligministeren og med det af flertallet stillede ændringsforslag.

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 overflødigt.

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 ejer-

lejlighed 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, men kan dog stemme for det af boligministeren under nr. 4 stillede ændringsforslag.

Ad II. forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder og af lov om leje. (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 forslagets 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.

Da det ikke ved 2. behandling lykkedes at få lovforslaget frem til 3. behandling i dets oprindelige formulering, stiller mindretallet ved 3. behandling en række ændringsforslag for at forhindre de værste urimeligheder.

Mindretallet indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af mindretallet stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* (socialistisk folkeparti 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 og af lov om leje. (Udvidet adgang til opdeling af beboelsesejendomme) til *forkastelse* ved 3. behandling.

Et *trede mindretal* (centrum-demokraternes medlem af udvalget) vil redegøre for sin stilling ved lovforslagenes 3. behandling.

Et *fjerde mindretal* (venstresocialisternes medlem af udvalget) konstaterer, at flertallet nu har erkendt, at I. forslag til lov om boligfællesskaber i den udformning, det fik efter afstemningerne ved 2. behandling, stadig medfører et betydeligt hul for udstykning af ældre udlejningsejendomme – endda sådanne, der ikke opfylder de såkaldte kvalitetskrav i ejerlejlighedsforslaget – i anpartslejligheder, og at dette hul bør stoppes.

Mindretallet vil selvfølgelig stemme for de tre ændringsforslag, som tager sigte herpå, og som er fuldstændig identiske med de ændringsforslag, mindretallet stillede ved 2. behandling. Mindretallet skal i den forbindelse beklage, at alle reelle drøftelser om denne lovgivning har været ført uden for udvalget og alene mellem de fem boligforligspartier, mens arbejdet i selve udvalget er foregået så jasket, at flertallet først nu har opdaget, at det burde have stemt for mindretallets ændringsforslag. Det er betegnende for arbejdet i udvalget, at flertallet end ikke sætter sig ind i, hvad andre partiers ændringsforslag går ud på, og hvordan de begrundes dem, men blot på rygmarven nedstemmer alt, som ikke på forhånd er aftalt under forligspartiernes separate forhandlinger.

Mindretallet kan ikke stemme for flertallets sidste ændringsforslag, som tillader fortsat an-

partsöverdragelse i sådanne ejendomme, hvor udstykning allerede er påbegyndt, forudsat at overdragelsen sker til en lejer, som forinden har boet i lejligheden i mindst 1 år. En sådan undtagelsesregel var ikke indeholdt i mindretallets ændringsforslag til 2. behandling, og mindretallet anbefaler, at den forkastes. Men det erkendes, at dette hul er langt mindre både kvalitativt og kvantitativt, samt at det automatisk vil lukke sig selv i løbet af en kortere årække.

På denne baggrund anbefaler mindretallet lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren under nr. 1, 2 og 3 foreslåede ændringer.

Hvad angår II. forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder og af lov om leje. (Udvidet adgang til opdeling af beboelsesejendomme), anbefaler mindretallet såvel fremskridtspartiets som flertallets ændringsforslag til forkastelse, ligesom mindretallet med henvisning til den tidligere mindretalsbetænkning anbefaler det samlede lovforslag til *forkastelse* ved 3. behandling.

Ændringsforslag.

I. forslag til lov om boligfællesskaber.

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

Til § 1.

1) *Stk. 2* udgår.

Til § 2.

2) *Stk. 2* udgår.

Til § 6.

3) *Stk. 1, nr. 3*, udgår.

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af Arnfast (CD) og Wilhjelm (VS)):

Til § 7.

4) Efter *stk. 2* indsættes som nye stykker:

»*Stk. 3. § 1, stk. 1*, omfatter ikke overdragelse af en anpart i en ejendom, hvorfra én eller flere anpartsöverdragelser er anmeldt til tinglysning inden den 13. februar 1976, når overdragelsen sker til en lejer af en beboelse-

lejlighed i ejendommen, som mindst 1 år forud for aftalen har opnået et ikke-tidsbegrænset lejemål om lejligheden, og som siden har boet i ejendommen.

Stk. 4. § 2, stk. 1, omfatter ikke overdragelse af en aktie eller en anpart i et selskab, hvis erhvervelse af ejendommen er anmeldt til tinglysning inden den 13. februar 1976, til en lejer af en beboelseslejlighed i ejendommen, som mindst 1 år forud for aftalen har opnået et ikke-tidsbegrænset lejemål om lejligheden, og som siden har boet i ejendommen.«

Bemærkninger.

Til nr. 1-4.

Ændringsforslagene sikrer på den ene side, at der ikke gennem reglerne om adgangen for lejere til at erhverve dele af ejendommen med brugsret til en lejlighed åbnes mulighed for, at yderligere et antal ejendomme afhændes på anpartsbasis. Derfor foreslås det, at adgangen hertil ophæves ved ændringerne af §§ 1, 2 og 6.

På den anden side har man ikke ønsket at udelukke denne mulighed i tilfælde, hvor første anpartssalg eller overdragelse til selskab har fundet sted inden lovforslagets vedtagelse.

For de heromhandlede ejendomme gælder, at ejendomme, hvorfra første anpartssalg var anmeldt til tinglysning inden 23. oktober 1975, kan opdeles i ejerlejligheder efter den ved 2. behandling indsatte § 10, stk. 1, nr. 6, i forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder.

Øvrige ejendomme, hvorfra anpartssalg er sket inden lovens vedtagelse i Folketinget, har ikke umiddelbart denne adgang, og det skønnes rimeligt, at den begrænsede adgang, som § 1, stk. 2, og § 2, stk. 2, gennem salg til lejere gav til en udvidelse af kredsen af anpartsejere, opretholdes for disse ejendomme vedkommende.

Dette formål søges opnået ved i den foreslåede § 7, stk. 3 og 4, at fastsætte, at de ejendomme, hvor det er tilladt at sælge anparter til en lejer med den virkning, at lejeren kan videresælge anparten sammen med brugsretten til lejligheden, er »anpartsejendomme«, d.v.s. ejendomme, hvorfra første anpartssalg er anmeldt til tinglysning inden den 13. februar 1976 (§ 7, stk. 3) og

aktie- og anpartsselskabsejendomme, hvor overdragelse til selskab er anmeldt til tinglysning inden 13. februar 1976 (§ 7, stk. 4).

Efter forslaget bibeholdes retten til salg til le-

jere i andelsboligforeninger, uanset hvornår boligforeningen er stiftet, idet det dog er en betingelse, enten at boligforeningen har $\frac{1}{3}$ af boligtagerne som medlemmer (§ 2, stk. 3) eller får dispensation herfra (§ 7, stk. 2). Endvidere opretholdes adgangen til at sælge med brugsret i selskaber, hvor mindst halvdelen af boligtagerne er medlemmer (§ 2, stk. 3).

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

Af et *mindretal* (Kirsten Jacobsen (FP) og Kjærulff-Schmidt (FP)):

1) I lovforslagets titel udgår »og af lov om leje«.

Til § 1.

2) Den under *nr. 1* foreslåede affattelse af lovens § 10, *stk. 1, nr. 2, indledningen og litra a*, erstattes af følgende:

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

a. Etagereale udgør mindst 25 m².«

3) Den under *nr. 1* foreslåede affattelse af lovens § 10, *stk. 1, nr. 2, litra b*, erstattes af følgende:

»b. Lejligheden omfatter et selvstændigt køkken på mindst 4 m² nettoetageareal.«

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

4) I den under *nr. 1* foreslåede affattelse af lovens § 10, *stk. 1, nr. 2, litra b*, ændres »5 m²« til »4 m²«, og » $\frac{3}{4}$ « ændres til: » $\frac{4}{5}$ «.

Af *mindretallet* under *nr. 1*:

5) Den under *nr. 1* foreslåede affattelse af lovens § 10, *stk. 1, nr. 2, litra c*, erstattes af følgende:

Tillægsbet. o. lovf. om boligfællesskaber m. m.

»c. Lejligheden omfatter et badeværelse på mindst 1,6 m² nettoetageareal. Arealkravene til køkken og badeværelse anses dog for opfyldt, hvis mere end $\frac{1}{5}$ af bygningsens beboelseslejligheder hver for sig opfylder kravene og de tillige er opfyldt i gennemsnit for samtlige beboelseslejligheder.«

6) Den under nr. 1 foreslåede affattelse af lovens § 10, stk. 1, nr. 2, litra d, erstattes af følgende:

»d. Har beboerne adgang til kollektiv bespisning i beboerrestaurant i bebyggelsen, kan en kogeniche i et lokale på mindst 3 m² nettoetageareal erstatte kravet om et køkken.«

7) Den under nr. 1 foreslåede affattelse af lovens § 10, stk. 1, nr. 2, litra e, erstattes af følgende:

»e. Lejligheden er forsynet med el, ligesom lejligheden skal opvarmes ved et centralt anlæg, placeret i eller uden for lejligheden. Køkken og bad skal være forsynet med rindende vand og afløb for spildevand. Endvidere skal lejligheden indeholde mindst ét wc.«

8) I den under nr. 1 foreslåede affattelse af lovens § 10, stk. 1, nr. 2, udgår litra f og litra g.

9) Nr. 2 udgår.

10) Nr. 3 udgår.

11) I den under nr. 4 foreslåede affattelse af lovens § 10, stk. 1, nr. 6, ændres »23. oktober 1975« til: »17. februar 1976«.

12) Den under nr. 5 foreslåede affattelse af lovens § 11 erstattes af følgende:

»§ 11. Ejeren af en bygning, der ønskes opdelt i ejerlejligheder efter § 10, stk. 1, nr. 2, og som indeholder mere end 12 beboelseslejligheder, skal, inden opdelingen foretages, have givet lejerne mulighed for at overtage ejendommen på andelsbasis efter reglerne i §§ 12-14.

Stk. 2. Ejeren skal ved sin første henvendelse til lejerne gøre opmærksom på, at henvendelsen sker i medfør af denne lov, og at lejer-

ne i alle tilfælde er beskyttet mod opsigelse i medfør af lejelovens bestemmelser.«

13) I den under nr. 5 foreslåede affattelse af lovens § 12, stk. 3, udgår sidste punktum.

14) Den under nr. 5 foreslåede affattelse af lovens § 13 erstattes af følgende:

»§ 13. Tilbuddet til lejerne skal være ledsaget af en vurdering, foretaget af et medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening. Vurderingsprisen skal fastsættes som ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom. Der skal regnes med ejendommens faktiske prioritering, en kontant udbetaling på 20 pct. og et sælgerpantebrev med en afdragstid på 20 år og en rente på 10 pct. p. a.

Stk. 2. Tilbuddet til lejerne må ikke overstige vurderingsprisen med et tillæg af 25 pct.«

15) I den under nr. 5 foreslåede § 14 affattes stk. 2 således:

»Stk. 2. Tilbuddet skal ske på vilkår, som ikke væsentligt må afvige fra, hvad der er sædvanligt for overdragelse af ejendomme af denne art.«

16) I den under nr. 5 foreslåede § 14 affattes stk. 3 således:

»Stk. 3. Ejendommen kan opdeles i ejerlejligheder, såfremt lejerne ikke inden 6 uger efter modtagelsen af tilbuddet skriftligt har accepteret dette og godtgjort, at der til overtagelsen af ejendommen er dannet en andelsboligforening som nævnt i stk. 4, og at foreningen kan erlægge den kontante udbetaling.«

17) I den under nr. 5 foreslåede § 14 affattes stk. 4 således:

»Stk. 4. Køberetten kan kun udøves, hvis mindst $\frac{1}{3}$ af lejerne er medlemmer af den andelsboligforening, der skal overtage ejendommen.«

18) I den under nr. 5 foreslåede § 14 udgår stk. 5 og stk. 6.

19) Den under nr. 5 foreslåede § 15 udgår.

20) Den under nr. 5 foreslåede § 16 udgår.

Til § 2.

21) Paragraffen udgår.

Til § 3.

22) Paragraffen udgår.

Bemærkninger.

Til nr. 1, 20 og 21.

Boligforligets særlige tekniske ordning, der kaldes beboerdemokrati, og den ved ejerlejlighedsloven indførte ordning om ejerlejlighedsvedtægter er indbyrdes uforenelige.

Til nr. 2, 3, 5, 6, 7 og 8.

Den rationelle ordning ville utvivlsomt være at overlade til ejendommejerne selv at afgøre, hvorvidt man vil imødekomme tidens behov for flere tilfælde, hvor den enkelte familie kunne eje sin egen bolig. Da der imidlertid nu med den nuværende sammensætning af folketinget er modstand imod en sådan massiv forenkling, foreslår mindretallet, at de nye regler om kvalitetskrav bliver tilpasset det praktiske livs behov, således at man eksempelvis ikke skal operere med grænser på $25\frac{1}{2}$ m² i stedet for det huskbare 25 m², og således at man får en køkkenstørrelse, som svarer til normalt bygningsreglements udformning helt frem til 1968 (4 m²), og således at badeværelsesstørrelsen svarer til, hvad der ifølge Håndværksrådets oplysninger er standardmål for badeværelse med separat bruseniche. Følger man ikke disse normer, bliver resultatet jo blot, at man først må flytte skillerum for at få udstykket til ejerlejlighed og derefter flytte tilbage igen, når udstykningen har fundet sted. Hvad endelig angår de under c stillede krav, er de søgt formuleret – modsat de den 11. februar 1976 vedtagne bestemmelser – således at de bliver overskuelige og umiddelbart forståelige.

Til nr. 4.

Det skønnes rimeligt at tillade opdeling i ejerlejligheder i ældre beboelsesejendomme, hvis køkkener hver er 4 m² gulvareal, eller hvis køkkenerne i gennemsnit er 4 m² og $\frac{4}{5}$ af køkkenerne hver for sig opfylder kravet.

Til nr. 9 og 10.

Det er aldeles urimeligt nu at bestemme, at ejendomme, der hidtil har kunnet udstykkes i ejerlejligheder, ikke mere skal kunne udstykkes. Det griber ind i tilrettelagte dispositioner og medfører forskelsbehandling mellem de ejendomme, der til-

fældigvis er nået igennem alle udstykningsformularerne ved udgangen af marts 1976, og de ejendomme, der først har det formelle i orden nogle få dage senere.

Til nr. 11.

At lovgive med tilbagevirkende kraft er en uting – også selv om det, som i det foreliggende tilfælde, kun er ganske få mennesker, der rammes. Ingen uden for Christiansborg har med rimelighed forud for lovens endelige vedtagelse kunnet kende dens endelige udformning. De mennesker, der er tale om, har med føje disponeret i tillid til en højesteretsdom, og det er nedbrydende for retsbevidstheden at ramme sådanne dispositioner ved en lov, der gives tilbagevirkende kraft.

Til nr. 12.

Formuleringen er forenklet og gjort mere forståelig, idet ændringsforslaget opretholder den grænse, som boligforliget har indarbejdet i befolkningen mellem ejendomme med mere end 12 beboelseslejligheder, hvor der er tilbudspligt, og mindre ejendomme, hvor dette ikke er tilfældet. Det er dårlig lovgivning nu at indføre en ny tilbudspligtsgrænse på 8 beboelseslejligheder. Det vil utvivlsomt medføre mange misforståelser og dermed megen usikkerhed i praksis.

Til nr. 13 og 16.

Tilbudspligtsproceduren forenkles og gøres noget mindre utilgængelig.

Til nr. 14.

Vurderingsproceduren udformes mere enkelt og overskueligt og på en sagligt mere acceptabel måde. Medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening er af handelsministeriet autoriseret, og det må være helt naturligt, at man her anvender den ekspertise, disse medlemmer er i besiddelse af, hvorved bemærkes, at lovens tekst bestemmer, at ejendomme skal vurderes på basis af prisen i handel ogandel. De eneste, der er i besiddelse både af de nødvendige kvalifikationer og samtidig er autoriserede af det offentlige, er ejendomsmæglerne. Derved sikres befolkningen ikke alene igennem ejendomsmæglerens egen ansvarsforsikring, som er på 1 million kr. pr. medlem, men også ved, at handelsministeriet i tilfælde af misbrug vil kunne kræve autorisationen inddraget.

Til nr. 15.

§ 14, stk. 2, forenkles således, at de ved 2. behandling vedtagne restriktionskrav; der i mang-

foldige tilfælde vil føles unaturlige i det praktiske liv, udgår.

Til nr. 17.

Udøvelse af lejeres købsret må forudsætte, at der er en rimelig opbakning -- fikseret til $\frac{1}{3}$ -- bag ønsket, og bestemmelserne må udformes, så de er alment forståelige.

Til nr. 21.

Ændringsforslaget er en konsekvens af ændringsforslag nr. 14.

Til nr. 22.

Statens finansielle situation er ikke til, at der nu skal laves skatteyderudgifter til nye formål til fordel for begrænsede særinteressegrupper.

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),
formand.*

Grünbaum (S).

Henning Jensen (S).

Kaj Poulsen (S).

Winnie Russell (S).

Gudme (RV).

Henning Philipsen (SF).

Wilhelm (VS).

Schlüter (KF).