

[Fogh Rasmussen]

dre til, at der foretages en meget hurtig behandling af lovforslag nr. L 50. Det er en kendsgerning, at der rundt omkring på ejendomsmarkedet er ventet med længsel på denne forbedring af vilkårene for ejerskiftebelåning, og det vil være uforvarligt at trække denne sag yderligere i langdrag.

Da det med rette rundt omkring kan forventes, at der står et flertal bag denne forbedring af ejerskiftebelåningen, kan det ikke undgå at have negative følger for ejendomsomsætningen, hvis folketingsbehandlingen tager for lang tid. Derfor skal jeg opfordre til en hurtig udvalgsbehandling af lovforslag nr. L 50.

Boligministeren (Erling Olsen):

Jeg tror, det er vigtigt med hurtig udvalgsbehandling af begge lovforslag. Vi har jo haft en tradition for, at vi har kunnet snakke os til rette om realkreditlovgivningen.

Når vi ikke i vores forslag har foreslået ændringer vedrørende ejerskiftebelåning for erhvervene, hænger det sammen med, at vi tog vores gamle forslag, og så tog vi det kompromisforslag, vi havde fremsat omkring ejerskiftebelåningen på boliger. Vi har aldrig vendt os imod ejerskiftebelåningen for erhvervsjendomme. Den vil vi også fortsat diskutere.

Jeg tror, at vi meget hurtigt kan få både dette med ejerskiftebelåningen og dette med medarbejderrepræsentationen til at falde på plads. Det var jo også rart, om vi kunne komme med én vedtagen ændring af realkreditloven fremfor at komme med to på disse punkter, så mon ikke vi skulle kunne få det til at gå?

Hermed sluttede forhandlingen.

Afstemning

Lovforslagenes overgang til anden behandling vedtoges uden afstemning.

Formanden:

Jeg foreslår, at lovforslagene henvises til boligudvalget. Hvis ingen gør indsigelse mod dette forslag, betragter jeg det som vedtaget. (Ophold). Det er vedtaget.

Den næste sag på dagsordenen var:

17) Første behandling af:

Forslag til lov om ændring af lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.
(Lovforslag nr. L 46. Fremsat 20/1 82).

Sammen med denne sag foretoges den under punkt 18 på dagsordenen opførte sag, nemlig:

18) Første behandling af:

Forslag til lov om ændring af byggelov.
(Lovforslag nr. L 49. Fremsat 20/1 82).

Lovforslagene satte til forhandling.

Forhandling

Jytte Andersen (S):

Disse to lovforslag er genfremsættelser fra før valget i december, og ligesom dengang kan den socialdemokratiske folketingsgruppe tilslutte sig dem.

Lovforslagene har en indbyrdes sammenhæng, idet de sikrer et nødvendigt lovgrundlag for, at en administrator i en misligholdt ejendom kan få det fornødne finansieringsgrundlag i orden.

Tvangsadministrationsloven blev som bekendt vedtaget i samlingen 1980-81 og åbner mulighed for, at der kan iværksættes nødvendigt reparationsarbejde for ejerens regning. For lejere, der bor i den gamle – og til tider desværre misligholdte – boligmasse, er det helt afgørende, at disse reparationsarbejder sættes i gang. Så langt så godt. Det har imidlertid vist sig i nogle sager – ikke i mange, men i nogle sager – at det kan være svært at finansiere dette arbejde. Derfor har det været nødvendigt at sikre et finansieringsgrundlag for disse miserable ejendommers vedligeholdelse. Det foreliggende forslag om en lovændring sikrer, at lovens intention opfyldes. Såfremt forsømmelige ejere ikke opfylder deres vedligeholdelsespligt, kan administrator få det nødvendige reparationsarbejde sat i værk.

Hensynet til lejernes krav om vedligeholdelse er således i disse to lovforslag imødekommet, men man kunne godt overveje, om ikke også andre former end manglende repa-

[Jytte Andersen]

rationsarbejde kunne indgå i denne lovgivning. Jeg vil godt bede ministeren kommentere, om der er nogle overvejelser i den retning.

Forslaget om ændring af byggeloven er, som jeg sagde før, ligeledes en genfremsættelse. Det sikrer, at kommunerne ikke løber en større risiko for deres penge, men får en fortrinsstilling i forhold til de øvrige panthavere. Jeg har prøvet at læse den forrige debat om dette forslag, og dér er det helt tydeligt, at der er nogle partier, som føler sig i et dilemma omkring dette med fortrinsstillingen for det kommunale udlæg. Venstre, konservative og fremskridtspartiet har positive tilkendegivelser over for lovforslaget, men også nogle betænkeligheder, der går ud på, at man forringer de øvrige panthaveres sikkerhed ved at lade kommunens udlæg gå forud. På den anden side mener samme partier, at de øvrige panthaveres stilling jo i virkeligheden er bedre sikret, når ejendommen er i en bedre forfatning. Jeg vil godt sige, at den socialdemokratiske gruppe føler ikke, at vi er i noget dilemma. For os at se er det afgørende hensynet til lejerne. Det er det hensyn, vi prioriterer højest. Det er det afgørende for lejerne, at de nødvendige reparationsarbejder sættes i værk.

Jeg vil godt benytte lejligheden til at spørge boligministeren om en enkelt ting i forbindelse med dette lovforslag. Et af formiddagsbladene kører i øjeblikket en kampagne under mottoet »Den onde bolignød«. Det hævdes både fra dette blads side og også fra Lejernes Landsorganisations side, at mange lejligheder i dag står tomme. Det er klart, at i en tid med boligmangel er det uacceptabelt, også fra Lejernes Landsorganisations side, at mange lejligheder i dag står tomme, og det er klart, at det i en tid med boligmangel er uacceptabelt. Spørgsmålet er, om der kan indgå andre forhold end det, som lovforslaget drejer sig om, i denne her lovgivning, nemlig reparation, altså om der også, som det er Lejernes Landsorganisations opfattelse, i denne lov bør indføjes en bestemmelse, der gør det muligt for boligministeriet at indsætte en administrator til at oppebære indtægter og afholde udgifter og sørge for ejendommens drift, hvis ejeren gentagne gange ikke anmelder tomme lejligheder til kommunen.

Hvilke overvejelser har boligministeren gjort sig i anledning af Lejernes Landsorga-

nisations henvendelse, og hvilke foranstaltninger vil boligministeren i givet fald bringe i anvendelse i disse sager?

Agnete Laustsen (KF):

Jeg skal ikke gøre mange bemærkninger til disse lovforslag ud over at gentage min beklagelse fra 1981 over, at det overhovedet er nødvendigt med sådanne love, hvor det offentlige må overtage en ejers forpligtelse. Jeg henviser herom til Folketingstidende 1981-82, 1. samling, sp. 740 og sp. 761.

Vi ser fra konservativ side fortsat gerne, at betingelserne for det offentliges indgriben diskuteres yderligere, deriblandt også det, som fru Jytte Andersen lige var inde på, nemlig spørgsmålet om pantesikkerheden i forhold til de efterstående panthavere, men er i øvrigt positivt indstillet til udvalgsbehandlingen.

Fogh Rasmussen (V):

Disse to forslag er uændrede genfremsættelser af tilsvarende lovforslag fra før valget, og da mit partis ordfører i disse sager, hr. Bjørn Elmquist, ikke kan være til stede, skal jeg på hans vegne blot henvise til de bemærkninger, for så vidt angår lovforslaget om tvungen administration af udlejningsejendomme, hr. Fogh Rasmussen ved den lejlighed gjorde på den daværende ordførers, hr. Svend Erik Hovmands, vegne, og, for så vidt angår byggelovens vedkommende, til de bemærkninger, som hr. Fogh Rasmussen ved den lejlighed gjorde på vegne af den daværende ordfører, hr. Henrik Toft.

Bjørn Poulsen (SF):

Jeg skal fortsætte med at henvise til, hvad tidligere ordførere har sagt, i dette tilfælde for SFs vedkommende, men vil dog for at understrege, hvad der blev sagt ved den førstebehandling, der foregik i 1981, sige, at vi er positive over for lovforslag nr. L 49. Vi har jo selv fremsat et forslag i folketingsåret 1980-81, der gik længere, end det her gjorde, men vi er jo efterhånden blevet vant til at være nøjsomme med den socialdemokratiske regering, og det vil vi såmænd også være i dette tilfælde.

Hvad angår lovforslag nr. L 46, er jeg meget enig i de ting, som fru Jytte Andersen fremhævede. Jeg mener, at vi i udvalget skal

[Bjørn Poulsen]

prøve på at kigge på, om ikke der måske skulle lidt flere ændringer til. Der er noget, der tyder på, at udlejning af lejligheder i København ikke går, som det skal, og kan vi klare lidt mere af problemerne herindefra, synes jeg, vi skal gøre det.

Vi er fra SFs side positive over for lovforslaget.

Tove Niemann (FP):

Det er beklageligt, at der har måttet vedtages en lov om tvungen administration af udlejningsejendomme, som fra ejerens side ikke er holdt i forsvarlig stand. Loven har da også kun været anvendt i ganske få tilfælde, men selvfølgelig kan vi ikke fra fremskridtspartiets side godtage, at der findes lejere, som bor under dårlige forhold på grund af private husejeres forsømmelighed, men lige så lidt kan vi godtage, at dette sker for lejere, der bor i kommunalt ejede ejendomme.

Det er en skandale at se, hvordan kommunerne misligholder deres ejendomme. Tirsdag den 19. januar var jeg indbudt til at se en ejendom ejet af Gentofte kommune. Nogle lejligheder i denne ejendom, der, hvad der gør sagen endnu værre, var beboet af ældre, syge og handicappede, var stærkt vandskadede efter snefald. Det var tredje vinter i træk, dette fandt sted, og først nu var kommunen gået i gang med at reparere afløbsrørene fra taget, så dette ikke kunne ske igen.

Vi stiller os positivt til lovforslaget, men ønsker, at det også skal omfatte kommunalt ejede udlejningsejendomme.

Forslaget til lov om ændring af byggelov er en konsekvens af loven om tvungen administration af udlejningsejendomme. Hermed sikrer man kommunerne, at de kan få indrevet de beløb, de har anvendt på dårligt vedligeholdte ejendomme. Men samtidig foreligger den mulighed, at efterstående panthaveres sikkerhed forringes. Disse panthave-re vil i mange tilfælde ikke være ejerne af ejendommen. Dette punkt regner jeg med kan blive belyst under udvalgsarbejdet.

Jeg skal ikke knytte flere kommentarer til forslagene her ved førstebehandlingen, men henvise til, hvad fremskridtspartiets ordfører, fru Kirsten Jacobsen, sagde ved debatten om de samme forslag den 15. oktober 1981, og jeg skal her henvise til Folketingstidende 1981-82, 1. samling, sp. 740 og sp. 762.

Kruse Rasmussen (CD):

Vedrørende lovforslag nr. L 46 må jeg indrømme, at vi ikke er meget for forslaget om tvangsadministration, men vi vil medgive ministeren, at det i et par tilfælde har været nødvendigt at gribe ind, men kun i tilfælde, hvor ejeren ved grov forsømmelse har tilsidesat beboernes sikkerhed. Forslaget kan forventes en positiv udvalgsbehandling fra vor side, idet administrator kun kan pålægge ejeren at udføre sådanne arbejder, der er nødvendige af hensyn til beboernes sikkerhed.

Til fremskridtspartiets ordfører i sagen skal jeg kun kort bemærke, at vi naturligvis fra CDs side er villige til at støtte et forslag om bedre vejr, således at der ikke kommer flere vandskader i ejendommene.

Lovforslag nr. L 49 er en genfremstættelse og skal ses i sammenhæng med de øvrige forslag, som er til behandling i dag. Vi har især mærket os kommunernes fortrinsret ved tinglysning for udlagte beløb. Også det vil vi være positive over for under udvalgsbehandlingen.

Dræbye (RV):

Da forslaget til lov om ændring af lov om tvungen administration af udlejningsejendomme var til første behandling sidst, erklærede jeg mig enig med boligministeren i problembeskrivelsen, men uenig i, at den løsning, der indgik i lovforslaget, var den bedst mulige. Den opfattelse har jeg stadig væk, men vi vil gerne medvirke til, at man får løst problemet, og det vil sige, at vi vil gå ind i et konstruktivt udvalgsarbejde om de problemer, der har været med lovens funktion.

Det, der er vores betænkelighed, er, at man måske nok her angiver noget, der kan løse problemet i visse tilfælde i retning af at skaffe finansieringsmuligheder, men som på den anden side går videre i administrationen ved anvendelse af saneringslovens regler på en måde, som vi nok synes er lidt for besværlig.

Om det andet forslag, ændring af lov om byggelov, skal jeg sige, at det igen i sit indhold er noget, som vi kan tiltræde. Vi vil gerne se nærmere på den fortrinsret, som jeg også var inde på ved en tidligere lejlighed i dag, men jeg skal dog føje til, at der i dette tilfælde er det særlige argument for fortrinsretten, at det i nogle tilfælde kan være af

[Dræbte]

betydning for, at panthaverne kan bevare deres pants værdi, at der bliver gjort noget ved ejendommene, altså at de ikke falder sammen eller på anden måde lider varig skade. Derfor er der argumenter med hensyn til pantessikkerheden i dette tilfælde, som der ikke var i det foregående.

Keld Albrechtsen (VS):

Loven om tvangsadministration har jo vist sig reelt ikke at fungere. Det er allerede blevet nævnt, at det kun er i et fåtal af tilfælde, den er blevet taget i anvendelse, og der har vist også været alle mulige problemer i de tilfælde, hvor man har forsøgt at bruge loven. Nu sker der en lille forbedring, hvis dette lovforslag bliver vedtaget, det vil jeg ikke nægte, men det er langtfra en tilstrækkelig forbedring.

Det, der skal til, er, at lejerne får mulighed for på eget initiativ at sikre, at vedligeholdelsen finder sted, at vanrøgten genoprettes, og at regningen sendes til ejeren. Det skal udformes teknisk set på en sådan måde, at det fungerer, men det må være det princip, som skal ind i loven. VS vil foreslå boligministeren at tage det i betragtning og fremsætte forslag, der kan sikre, at lejerne får et sådant selvstændigt initiativforhold til vedligeholdelsen.

Jeg vil lige nævne et andet problem, nemlig huslejenævnenes mulighed for at nedsætte huslejen i forbindelse med manglende vedligeholdelse, en sanktionsmulighed, der blev frataget nævnene. Med denne sanktionsmulighed havde man dog et pressionsmiddel over for ejeren og – hvis det ikke hjalp – en vis kompensation for de lejere, det gik ud over. Men den fjernede man.

Hvis man sammenholder det med, at man fik de dårlige bestemmelser om tvangsadministration, er summen af de to ting faktisk, at lejerne blev dårligere stillet, end de var, før man havde loven om tvangsadministration. Det er den sørgelige kendsgerning, som vi står over for. Det bør man tage til efterretning og genindføre huslejenævnenes sanktionsmuligheder, samtidig med at lejerne får mulighed for på eget initiativ at tvinge ejeren til at gennemføre og finansiere vedligeholdelsen.

Angående lovforslag nr. L 49 skal jeg blot sige, at det også er et mindre fremskridt. Det vil VS også kunne stemme for.

Boligministeren (Erling Olsen):

Den glædelige sandhed om tvangsadministrationsloven er, at næppe nogen anden lov i den grad har givet lejerne mulighed for at få bragt forholdene i orden. Tidligere kunne de, når det regnede ind gennem taget, gå hen til huslejenævnet, og så fik de huslejen nedsat. Nu går de til huslejenævnet, og huslejenævnet siger ikke: du skal have lejen nedsat, fordi det regner ind; nej, det siger: nu kan du lave det på ejerens regning. Og så i de tilfælde, hvor lejerne ikke hverken økonomisk eller organisatorisk magter at gøre det på ejerens regning, virker tvangsadministrationsloven sådan, at de kan gå hen til Grundejernes Investeringsfond, der da sørger for, at tingene bliver gjort. I hvert fald sidste gang jeg så en opgørelse, var der kommet 115 sager til Grundejernes Investeringsfond, som ganske enkelt var blevet klaret ved, at ejeren selv gjorde det, stillet over for truslen om, at Grundejernes Investeringsfond ellers gjorde det, og så blev de ting lavet.

Det første af de to lovforslag, vi har fremme i dag, kommer netop, fordi vi i et enkelt tilfælde har set, at en ejendom var slidt så kraftigt ned, at man ikke, selv om al huslejeindbetaling gik ind til Grundejernes Investeringsfond, med dette beløb ville kunne forrente og afdrage et lån af den størrelse, som var påkrævet, hvis ejendommen skulle bringes i rimelig stand. Derfor siger vi: så er den saneringsmoden, og så må det klares på anden vis, for det, vi gerne vil have, er, at tingene bliver gjort, og får vi vedtaget dette her, bliver tingene gjort.

Dermed er vi henne i den problemstilling, som fru Jytte Andersen og flere andre var inde på, nemlig om det her er nok. Vi bruger tvangsadministration, hvor der er noget i vejen med ejendommen – så får vi ændret manglerne på ejendommen. Vi har også tidligere i dag behandlet forslag om, at der skal gøres en indsats, hvor der ikke blev leveret varme, altså hvor der var noget i vejen med ejendommens administration, idet vi sagde: dér er et varmemproblem, vi skal sørge for, at folk ikke fryser, vi laver noget særligt her. Men fru Jytte Andersen kom ind på, om der ikke er andre områder, hvor man burde

[Boligministeren]

overveje en tvangsadministration, og nævnte de eksempler, som et herværende formiddagsblad, som det hedder, når man ikke vil nævne Ekstra Bladet, har bragt på, at der står tomme boliger.

Jeg er ikke i tvivl om, at der står en del tomme boliger, og jeg er heller ikke i tvivl om, at det er et problem, vi må gøre noget ved. Vi er begyndt at undersøge, hvordan man kan gøre det. Det er ikke alt for let, og så fordi mange boliger er blevet tomme, fordi det i øvrigt er svært at få bolig, hvorfor der er mange enligstående, som får lyst til at danne et par, men lige vil se hinanden an lidt, ikke opgiver deres bolig, når de flytter hen til den anden, fordi de siger: hvis nu det ikke går. Det vil altså sige, at vi ikke alene skulle ud i dyneløfteri for at klare det, men vi skulle også give folk et vist antal dyne-dage, som de måtte have sammen, før deres lejlighed røg på grund af deres papirløse forhold. All right, alle disse vanskeligheder fritager os ikke for at gøre noget ved problemet, som er alvorligt. Men vi kigger på, hvordan vi kan gøre det, og vi kigger også på, om man via folkeregisteret uden at lave alverdens administration kunne finde nogle rutiner, der gjorde, at lejligheder blev automatisk udlejet, når de blev fraflyttet. Det er et stort problem, og vi kigger på mulighederne for at løse det, men vi har ikke fundet dem endnu.

Keld Albrechtsen (VS):

Angående tvangsadministrationslovens virkning skal jeg i denne omgang blot konstatere, at jeg er uenig med ministeren om, hvordan den har virket. Grunden til, at jeg bad om ordet ganske kort, er, at jeg har bemærket, at boligministeren i diskussionen om de mange tomme lejligheder, som der omgående bør gøres noget ved, ikke mener, der umiddelbart kan gøres noget ved det. Der henvises til alle mulige problemer osv. VS er ikke enig i, at der ikke umiddelbart kan gøres noget ved det, og jeg kan oplyse, at VS, fordi det altså nu trækker i langdrag, og fordi der omgående skal gøres noget ved det, meget snart vil tage initiativer på dette område, således at det sikres, at der bliver mulighed for her i folketinget at gennemføre nogle af de nødvendige bestemmelser.

Boligministeren (Erling Olsen):

43 Ft

Hertil er at sige to ting. For det første, at vi igen fra boligministeriet vil udsende det cirkulære til kommunerne, der indskærper, at lejlighederne skal udlejes. Vi har bare en lille smule på fornemmelsen, at det vil virke næsten lige så effektivt, som det har gjort tidligere med dette cirkulære. Derfor skal der laves noget mere, og jeg kan da kun sige, at hvis VS kan få nogle ideer, der er gode, skal det ikke afholde os fra at støtte dem.

Hermed sluttede forhandlingen.

Afstemning

Lovforslagens overgang til anden behandling
vedtoges uden afstemning.

Formanden:

Jeg foreslår, at lovforslagene henvises til boligudvalget. Hvis ingen gør indsigelse mod dette forslag, betragter jeg det som vedtaget. (Ophold). Det er vedtaget.

Den sidste sag på dagsordenen var:

19) Første behandling af:

Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. (Fastsættelse af værdien af andelsboligforeningernes faste ejendom ved opgørelse af forningsformuen).

(Lovforslag nr. L 48. Fremsat 20/1 82).

Lovforslaget sattes til forhandling.

*Forhandling***Torben Lund (S):**

Det foreliggende forslag til ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber er i al væsentlighed en konsekvens af gennemførelsen af de kontantværdiansættelser af landets faste ejendomme, som første gang blev anvendt i forbindelse med den 17. alm. vurdering.

Det følger jo af vurderingsloven, at udtrykket »ejendomsværdi« også i lov om andelsboligforeninger skal forstås som kontant ejendomsværdi.

Det er indlysende, at det forhold er ensbetydende med, at der sker en væsentlig forrin-