

**[Boligministeren.]**

området, siden vi fik denne bestemmelse i loven, er overtaget et sted mellem 7 000 og 8 000 lejligheder, måske endnu flere, medens boligministeriet kun har medvirket i et par enkelte sager, og hertil er årsagen den, jeg har nævnt, og som jeg ikke skal komme nærmere ind på.

Efter de regler, der gælder i almindelighed, er der imidlertid ikke noget, der forhindrer, at en kreds af personer, d. v. s. en form for sammenslutning, kan oprette en boligforening med det sigte enten at opføre eller erhverve en beboelsesejendom, der giver hvert medlem brugsret til en lejlighed. Man kan også i stedet for en andelsboligforening danne et aktieselskab, hvortil der er knyttet retten til at overtage og bebo en lejlighed, i visse tilfælde under hensyn til lejelovens § 108, der indeholder forbud mod at gøre indgåelse af lejemål betinget af aktieindskud.

Men man har også set en anden form. For ganske nylig har vi i pressen læst om en retssag angående overtagelse af en sådan ejendom til en kurs, som lå helt oppe over, hvad man kan kalde for rimelig i forhold til den tid, den pågældende lejer havde haft den lejlighed, der var til salg. Men det viser altså, at værdien af sådanne aktier kan, medmindre der er vedtægtsmæssige bestemmelser, der udelukker det, forøges med en forholdsmæssig andel af prioritetsafdrag, og man kan ved salg få frigjort aktiens værdi med de kursgevinster, det kan give. Sådanne aktier eller andele kan gå i arv, og naturligvis kan brugsretten også gøres uopsigelig.

Derimod — det har det ærede medlem hr. Finn Poulsen jo antydnet, og det er vel også årsagen til, at spørgsmålet er rejst — kan man efter de gældende regler om ejendomsretten til fast ejendom ikke sikre beboerne af en udlejningsejendom med flere lejere en egentlig direkte ejendomsret til de enkelte lejligheder, på samme måde som det er tilfældet f. eks. med parcelhuse eller rækkehuse. Det skyldes jo, at den enkelte lejlighed ikke har sit selvstændige grundareal, ikke kan udmatrikuleres og dermed få sit eget blad i tingbogen, så der kan ske tinglysningsmæssig sikring af ejerforhold og prioritering efter de regler, der gælder for fast ejendom. Der kan ganske vist, når det

drejer sig om rækkehusbebyggelse, være tale om et betydeligt og naturligt fællesskab vedrørende vej- og kloakanlæg, fælles varme-central og andre forsyningsanlæg; det kan sikres ved deklARATIONER, der i så fald kan tinglyses. Men når det drejer sig om etageejendomme, indtræder der et endnu større fællesskab mellem lejlighedernes beboere, som nødvendiggør et tvangsfællesskab: grundareal, trapper, fællesrum samt tag må holdes under ét.

Her rejser sig det spørgsmål, om det vil være hensigtsmæssigt at foretage de nødvendige ændringer på en række områder inden for lovgivningen. Jeg tænker på tinglysnings- og beskatningslove med det sigte at finde frem til en ordning, hvorved der kan sikres en egentlig ejendomsret til den enkelte lejlighed. Det vil i givet fald medføre, at belåningen af ejendommen må spaltes op, og her kan det vel være tvivlsomt, om der herefter vil være mulighed for belåning med faste realkreditlån i samme omfang, som når ejendommen belånes under ét.

Det er blevet nævnt, at vi i andre lande umiddelbart kan hente mønstret og overføre det hertil. Men det er lande, der i reglen har et mindre udviklet realkreditsystem end det, vi kender her i landet. Det har hidtil været min opfattelse, at de fordele, der skulle være forbundet med ejerlejlighederne, nemlig at beboerne kan sælge og prioritere lejlighederne, få del i prioritetsopsparing, konjunkturgevinst o. s. v., kan opnås på anden måde, nemlig gennem aktieselskaber eller interessentskaber, hvis man ikke vil oprette andelsboligforeninger. Men naturligvis, ethvert problem kan jo give anledning til overvejelser og forsøg på at finde frem til en rimelig form.

Det ærede medlem hr. Finn Poulsen har også i dag nævnt de erfaringer, man har i Belgien, hvor man ved at ophæve lejerrestriktionerne har klaret det belgiske boligproblem med det resultat, at man nu har en passende boligreserve; i Bruxelles findes der ledige lejligheder, og derved har man opnået en naturlig tilpasning mellem de forskellige lejeniveauer i den ældre og nyere boligmasse. Det fremholder man som et eksempel, vi burde have mod til at efterfølge her i landet. Når man anfører dette eksempel, som jeg har set at det ærede