

[Boligministeren.]

summen såvel som de øvrige handelsvilkår kunne godkendes; men navnlig også, at vedtægterne for et sådant andelsselskab skulle opfylde de sædvanlige betingelser. Det ville navnlig betyde, at fremtidige andelshavere, der overtog de oprindelige andelshaveres boliger, var sikret mod udnyttelse, d. v. s. at de kunne regne med at overtage andelen ved at betale den opsparing, der havde fundet sted gennem afdrag på prioritetsydelse, eventuelt omkostninger ved en forbedring af det lejede, og ikke også skulle betale en egentlig såkaldt konjunkturgevinst, der hovedsagelig var påvirket af efterspørgslen — med andre ord de vilkår, der var gældende for andelsboliger i almindelighed; hensigten er jo netop den, at disse boliger til enhver tid skal kunne udbydes til en rimelig leje.

At man stillede disse krav medførte, at den adkomst, som loven giver, ikke har været anvendt i nævneværdig grad. På den anden side har de medført, at lejere i udlejningsejendomme er blevet opmærksom på mulighederne for at overtage disse ejendomme, når de blev udbudt til salg. Efterhånden er der oprettet adskillige private andelsselskaber, hvor andelshaverne er frit stillet, d. v. s. helt uden kontrol, men også med de deraf følgende økonomiske fordele for andelshaverne. Vi har mange eksempler på, at en kreds af lejere har overtaget en ejendom alene med den forudbetalte leje som det kontante indskud. I forventning om en lejestigning har man så fikseret en højere boligafgift, der gav mulighed for en øget pantsætning d. v. s. nye prioritetslån, hvorved der fremkom et kontant beløb, som sælgeren skulle have udbetalt. Det medførte vel en højere boligafgift, til gengæld øgede det den sikkerhed, man havde ved overtagelsen af lejlighederne. Jeg vil skønne, at der her i hovedstadsområdet er ca. 10.000 lejligheder, som er overtaget på denne måde, medens der kun er ganske få, der har benyttet den mulighed, loven giver om lån til andelsselskaber.

Det er imidlertid en kendsgerning, at i de privat overtagne andelshaverlejligheder har man været ude for ganske urimelige forhold. Vi har eksempler på, at enkelte af disse andelshavere har udnyttet bolig-mangelen ganske ublufærdigt. Vi har set,

at få måneder efter at en sådan andel er overtaget, har man udbudt den til salg. Der har været nævnt kurser på 800-900. Det seneste eksempel, jeg har set, er, at en andelshaver efter få måneders ejerskab har solgt sin andel til 30 gange den oprindelige købspris; og ud over dette har køberen måttet overtage en gæld på så nær 100 pct. af ejendomsværdien, som man nu engang kan komme. I dette tilfælde foreligger der, så vidt jeg er orienteret, dog en politianmeldelse for åger, fordi der var tale om en kurs på ikke mindre end 3.000, som sagt efter få måneders forløb fra overtagelsesdagen.

Vi befinder os altså i den situation, at lejerne så vel som kreditinstitutionerne forventer, at lejen vil stige, og det giver et incitament til at gå med til en højere boligafgift for at kunne lægge loft over stigningen senere hen, hvis man skulle nå frem til et frit boligmarked. Det er altså i dette interval, den øjeblikkelige interesse for køb af lejligheder opstår, vel også baseret på ejernes interesse i at få en høj pris for enkelte lejligheder.

Til afløsning af den hidtil kendte kollektive overtagelse af lejligheder har man nu fremsat det foreliggende forslag, der for så vidt ikke er et lovforslag i egentlig forstand, men et forslag til folketingsbeslutning angående ejendomsret til lejligheder og andre lokaler. Man har, i hvert fald gennem det sidste års tid, med mellemrum bebudet, at man fra oppositionens side ville udarbejde og fremsætte et forslag; men det viser sig altså nu, at det er man meget tilbage fra, og det forstår jeg meget vel. Det er mere kompliceret end som så, det kræver ændringer på en lang række områder, i tinglysningsloven og matrikelloven, det kræver formentlig også en række ændringer, når det drejer sig om reglerne for den almindelige realkredit. Det er et problem om andelshavernes retsstilling over for ejendomsskatterne, hvor den enkelte andelshaver vel næppe skal kunne hæfte solidarisk, og derfor skal hver enkelt lejlighed vurderes selvstændigt til ejendomsskyldværdi, svare sine egne skatter med de deraf følgende konsekvenser, også eventuel udlægsadkomst. Altså, problemerne er ikke så ligetil. Der må vel også som servitut tinglyses et meget specielt og specialiseret beboerreglement, der præciserer ikke alene en almindelig husorden, men