

[Boligministeren.]

ninger, som undersøgelsens resultat giver anledning til, er der ikke i udvalget opnået enighed på alle punkter, hvilket jeg senere skal vende tilbage til.

På baggrund af udvalgets arbejde er regeringen af den opfattelse, at den gældende retstilstand rummer tilstrækkelige muligheder for, at brugerne af en etageejendom på andels-, aktie- eller interessentskabsbasis kan komme til at eje ejendommen og dermed de lejligheder eller lokaler, de benytter, og at der ikke er behov for særlig lovgivning om disse kollektive former for ejerlejligheder.

Det har dog i udvalget været drøftet, om der ikke i de områder af landet, hvor der fortsat er boligmangel, er behov for en lovgivning til sikring af, at der ikke ved salg af andels- og aktielejligheder sker udnyttelse af bolignøden gennem urimelige priser. Dette spørgsmål vil regeringen tage op til overvejelse, så snart udvalgets betænkning foreligger.

Den øjeblikkelige interesse blandt befolkningen for at erhverve ejerlejligheder under den ene eller den anden form må ses i sammenhæng med udbuddet og efterspørgslen på boligmarkedet. Den herskende boligmangel i København og de større byer har utvivlsomt aktualiseret problemet i de senere år. Det er derfor langt fra sikkert, at denne boligform vil have samme interesse i et mere normalt boligmarked.

Man er tilbøjelig til at sammenligne ejerlejligheder med parcelhuse og fremhæver, at ejerlejlighederne f. eks. vil give deres ejere samme værdisikring, som parcelhusejerne har vist sig at have. Jeg er ikke sikker på, at denne betragtning holder stik. Når vi kommer ind i en situation, hvor boligmangelen er afløst af en vis boligreserve — og det er jo det, vi stræber imod — kan det meget vel tænkes, at ejerlejligheder kan blive vanskelige at afsætte. Som bolig betragtet er ejerlejligheden i et etagehus ikke så forskellig fra en udlejningslejlighed, som et parcelhus er. Forekomsten af ledige udlejningslejligheder må derfor nok påregnes i højere grad at påvirke priserne på ejerlejligheder end købesummen for parcelhuse. Jeg tror derfor ikke, at personer, der erhverver ejerlejlig-

heder, kan være så sikre på under alle forhold at få deres penge med sig, når de flytter fra lejlighederne.

Ejerlejlighedsudvalget har overvejet, om der ved siden af de nævnte kollektive ordninger er behov for at etablere en individuel særejendomsret for brugere af lejligheder og andre lokaler i en etageejendom til de lokaler, de benytter.

Herom har der ikke i udvalget været enighed, men et betydeligt flertal har fundet det ønskeligt, at der tilvejebringes mulighed for at etablere en sådan individuel særejendomsret ved siden af de bestående ordninger.

Uanset at disse ordninger giver mulighed for at opnå en medejendomsret, der i praksis betyder nogenlunde det samme som en individuel ejendomsret til en del af en etageejendom, er der givetvis i vide kredse en betydelig interesse for at kunne opnå en egentlig ejerstatus med hensyn til enkeltlejligheder og lokaler i etagehuse.

En sådan individualisering af ejerforholdet ændrer imidlertid ikke den kendsgerning, at beboerne i en etageejendom udgør et fællesskab, der i mange henseender må disponere under ét, og hvor den enkeltes dispositioner i høj grad kan berøre de øvrige ejere. Navnlig af den grund er det hensigtsmæssigt at fastsætte særlige regler for etablering af en individuel særejendomsret til bolig eller erhvervsvirksomhed i etageejendomme.

Det foreliggende lovforslag, der er udarbejdet på grundlag af det i ejerlejlighedsudvalget udarbejdede udkast, tager sigte på at fastsætte sådanne regler.

Af forslaget enkeltbestemmelser skal jeg navnlig fremhæve forslaget § 10, der angiver lovens gyldighedsområde. Om dette spørgsmål har meningene i udvalget været stærkt delte.

Som det fremgår af bemærkningerne til § 10, er regeringen af den opfattelse, at en række forhold taler for at begrænse indførelse af ejerlejlighedssystemet til nye ejendomme. Jeg vil gerne understrege disse forhold.

Når anvendelsen er begrænset til nybyggeriet, ligger forholdene helt anderledes. Man vil her på forhånd kunne tilrettelægge byggeriet, dets prioritering og drift