

### Bemærkninger til lovforslaget.

1. Ved behandlingen af ændringslovforslaget til loven om ejerlejligheder i 1975-76 og forslaget til lov om boligfællesskaber ansloges det, at ca. 200.000 lejligheder med tekniske ændringer ville kunne opfylde kvalitetskravene, således at de kunne opdeles i ejerlejligheder.

På baggrund af de stillede tekniske krav vurderede man det dog således, at lovændringen ville medføre, at ca. 50.000 lejligheder rent faktisk ville blive omdannet til ejerlejligheder. Under forslagenes 2. behandling i tinget gav boligministeren udtryk for, at disse 50.000 lejligheder måtte forventes solgt til købere over en 12-årig periode. Dette svarer til, at ministeriet i et svar til boligudvalget forventede en årlig fraflytningsprocent på 8 og altså et årligt udbud af 4.000 nye ejerlejligheder.

2. Boligministeriet har ikke et for hele landet omfattende materiale, der viser, hvor mange lejligheder der er begæret opdelt i ejerlejligheder efter de nye regler, der trådte i kraft den 1. april 1976.

For Københavns kommunes vedkommende er der fra 1. april 1976 til 28. februar 1977 fremsat anmodning om opdeling af godt 10.000 lejligheder.

Hvad angår omsætningen af ejerlejligheder, har ministeriet ingen oplysninger specielt om omsætning af de senest opdelte ejerlejligheder. Det kan således oplyses, at sagstallene i de seneste år har således:

1974 .....	6.347 salg
1975 .....	10.801 salg
1976 .....	14.096 salg

Lovændringen i 1976 synes således ikke at have påvirket salgstallene i større omfang end forudsat, snarere tværtimod.

3. Selv om antallet af anmodninger om opdelinger således ikke er større end forventet, har lovens virkninger alligevel givet anledning til kritik. Dette skyldes vel navnlig, at lovens gennemførelse har betydet, at nogle ejere har brugt lovens regler til at bringe dårlige ejendomme ind under de formelle kvalitetskrav, ligesom det har vist sig, at reglerne om tilbudspligt i en række situationer ikke har givet beboerne tilstrækkelig mulighed for at hverve ejendommen på andelsbasis.

4. De ufravigelige kvalitetskrav, specielt arealkravene til køkken og badeværelse, medfører, at ejere med henblik på opdeling foretager ændringer i lejlighedens indretning, f. eks. ved flytning af skillevægge og opstilling af brusekabine i opholdsrum. Navnlig i mindre lejligheder vil sådanne ændringer ofte forringe lejlighedens brugsværdi og funktionsduelighed.

Såfremt den af »forbedringen« følgende lejeforhøjelse er mindre end 25 pct. af gældende leje, skal huslejenævnets godkendelse ikke forud indhentes. Mange udlejere begrænser derfor lejeforhøjelsen til 25 pct. eller udfører eventuelt moderniseringen i to omgange, der hver medfører 25 pct.s lejeforhøjelse. Herved kan en ny ejer heller ikke mødes med den indsigtelse, at han er ny ejer, hvorfor forbedringen skal udskydes.

Det har i øvrigt givet anledning til forundring, at man kan opdele ejendomme i ejerlejligheder, uden at der stilles krav om brandsikring af ejendommen.

5. Vedrørende tilbudspligten er der det problem, at tilbudspligten gøres illusorisk ved, at en del lejligheder står tomme, er solgt på betingede skøder eller tilbydes lejerne som ejerlejligheder på yderst favorable betingelser.

Det er i øvrigt også kritiseret, at fristerne er for korte, og at tilbudsproceduren er for kompliceret.

Efter den bestående lovgivning er der kun specielle regler om hjælp til pensionisters overtagelse af boliger på andelsbasis (boligsikringslovens § 3 b), og denne regel giver ikke tilstrækkelig mulighed for, at pensionisterne kan gå med i andelsfællesskabet.

6. Indførelsen af kvalitetskrav og tilbudspligt påvirker, at udlejer har en interesse i at lade lejligheder, der siges op, stå tomme eller at sælge dem ved en slutseddel, således at salget er betinget af ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Ved et sådant salg opnår ejeren dels at skaffe midler til kvalitetskravenes opfyldelse, dels at gøre køberne uinteresset i andelsboligforeningstanken.

Kommunerne – især Københavns kommune – har intensiveret bestræbelserne for at bekæmpe de tomme lejligheder, men kritiserer, at gældende lov har for tunge regler at arbejde med.