

mod rene spekulationsmotiver, som skulle være bestemmelsens hensigt.

e) Med sin erklæring om, at brusekabine indrettet i et opholdsrum „kan være en rimelig løsning“, har ministeriet undergravet bestemmelsen om, at de kommunale myndigheder kan modsætte sig „uhensigtsmæssige“ ombygninger, som foretages med henblik på udstykning. (Se besvarelsen af spørgsmål 53 og 86).

f) Forslaget hindrer ikke sådanne udstykninger, som lægger sig direkte i vejen for sanering og byfornyelse. Det kunne gøres ved forbud mod udstykninger i områder, der er omfattet af saneringsplan, mod udstykninger i bag- og sidehuse og mod udstykning af lejligheder på under 60 m² således som foreslået i henvendelsen fra Danske Arkitekters Landsforbund.

g) Forslaget hindrer end ikke udstykninger af ejendomme, der er i så ringe forfatning, at de kun underkastes „lempet brandsikring“. (Se besvarelsen af spørgsmål 58).

h) Forslaget vil *ikke* i nævneværdig grad forbedre mulighederne for lejerovertagelse på andelsbasis og vil derfor heller ikke føre til nogen nævneværdig stigning i antallet af andelsovertagelser. Alle forudsigelser om, at den gældende lov ville føre til en strøm af andelsovertagelser, er som nævnt dementeret af udviklingen. Og de økonomiske vilkår ændres praktisk taget ikke med flertallets forslag. Overtagelsesprisen reduceres med 4 pct. Den vil stadig være så høj, at den for de økonomisk svageste lejere vil være uoverkommelig, samtidig med at de økonomisk stærkeste lejere vil finde ejerlejlighedskøb mere fordelagtigt på grund af rentefradragsregler m. v. Ejerens objektive interesse i at sabotere andelsovertagelse er *ikke* blevet mindre end hidtil, snarere tværtimod. Flertallet begrundet sit ændringsforslag om genforhøjelse af ågertillægget til 20 pct. med frygt for, at ejerne ellers vil være tilbageholdende med tilbud. Begrundelsen kan ikke tages for pålydende. Uanset om ågertillægget er 25 pct., 20 pct., 15 pct. eller 0 pct., så vil ejerne selvsagt gøre alt for at undgå lejerovertagelse, så længe *alternativet er udstykning og dermed salg til en pris, som er 2-3 gange højere.*

Omvendt siger det sig selv, at ejerne

ville være motiveret til at tilbyde lejerne andelsovertagelse på grundlag af 15. vurdering *uden* omvurdering og *uden* ågertillæg (d. v. s. til en pris på omkring 60 pct. i forhold til gældende lov), *hvis* der *ikke* var udsigt til større gevinst ved udstykning, og *hvis* ejerne blev frataget enhver forventning om, at den „omkostningsbestemte leje“ i det lange løb vil betyde huslejestigninger med inflationen. Hvis ejerne var overbevist om, at de ikke i overskuelig fremtid fik lov at forøge „kapitalafkastet“, som nu er 7 pct. af 15. vurdering, så ville de være stærkt motiveret for at sælge til lejerne og derved opnå 10 pct. af 15. vurdering. Det kræver hverken omvurdering eller ågertillæg.

Hvis det virkelig var det meget omtalte ønske om „spredning af ejendomsretten“, der lå forligspartierne på sinde, så måtte man skabe reelle muligheder for andelsovertagelse på sådanne *vilkår*.

Realiteten er, at vurderings- og handelspriserne er direkte afhængige af spekulationsmulighederne. Mindretallet ønsker disse politisk bestemte muligheder begrænset, således at ejendomspriserne minimeres, hvorved overtagelsesmulighederne for lejerne maksimeres.

Forslaget til *overgangsbestemmelser* er først og fremmest uacceptabelt derved, at det — til trods for alle de urimeligheder ved de gældende regler, som ministeren opremser i sin fremsættelsestale — tillader fortsat udstykning af ca. 27.000 lejligheder efter disse regler. (Se besvarelsen af spørgsmål 41).

I en situation hvor regeringen og flere af forligspartierne har erkendt, at loven har haft så uacceptable virkninger, at den øjeblikkelig må revideres, forekommer det helt grotesk, at man alligevel vil tillade yderligere 27.000 udstykninger efter de gamle regler med deres „utilsigtede virkninger“, som det hedder i fremsættelsestalen.

Dette understreges yderligere af følgende forhold:

— Der er næppe tvivl om, at det fortrinsvis er netop spekulanterne, der har været hurtigst ude, og at det derfor er nogle af de allerværste tilfælde, der får lov at slippe igennem efter flertallets overgangsregler.