

*Spørgsmål 53:**ad lovforslagets bemærkninger, pkt. 5.*

Hvilke oplysninger kan gives om de tilfælde, hvor tilbudspligten har været utilstrækkelig (konkrete eksempler og talmateriale)?

*Svar:*

Bemærkningerne i pkt. 3 i lovforslaget er en indledning til pkt. 4, der nærmere beskriver eksempler på den rejste kritik vedrørende kvalitetskravene i ejerlejlighedsloven, og til pkt. 5, der nærmere belyser problemer omkring tilbudspligten.

Der er ikke i bemærkningerne til lovforslaget eller andetsteds fra ministeriets side søgt at give udtryk for, at ministeriet er i besiddelse af talmæssigt materiale, der kan belyse, i hvilket omfang ejere af ældre beboelsesejendomme har gennemført eller agter at gennemføre uhensigtsmæssige bygningsarbejder for at kunne opdele ejendomme i ejerlejligheder, lige så lidt som ministeriet har talmateriale til belysning af, om de gældende regler om tilbudspligt har været utilstrækkelige.

Vedrørende *kvalitetskravene* må ministeriet være af den opfattelse, at det vel næppe kan kræves, at der kan påvises en bestemt procentuel forekomst af uhensigtsmæssige ombygninger, for at der skal kunne gennemføres en lovændring, der skal standse en udvikling, der anses for uheldig.

Den væsentligste kritik i denne henseende er vel, at de gældende regler gør det muligt at foretage indgreb i små lejligheder, hvor de nødvendige forbedringer i form af et badeværelse af den fornødne størrelse tilvebringes enten ved indgreb i et i forvejen lille køkken eller ved indgreb i et lille opholdsrum. Indgreb af denne art kan ofte have til følge, at man forringer boligens totale brugsværdi, og at man gør det sværere på længere sigt, f. eks. ved sammenlægninger, at foretage hensigtsmæssige fornyelser af den del af den ældre boligmasse, der består i små boliger.

Det er næppe nogen tilfældighed — og givetvis er det ikke inspireret fra boligministeriet — at 4 kommuner i marts måned 1977 har besluttet at nægte byggetilladelse til gennemførelse af projekter af denne art, der kræver dispensation fra gældende byg-

ningsreglement, jfr. samrådsspørgsmål C i alm. del.

Hvad enten beboeren er lejer eller køber, kan installation af brusekabine i soveværelset kombineret med w.c. og håndvask andetsteds i boligen anses for en rimelig løsning.

Der findes herudover eksempler på, at ejere har opnået at opfylde arealkravet for badeværelser ved at fjerne flisebeklædningen. Selv om dette er beskæftigelsesfremmende, må det dog anses for mere hensigtsmæssigt at undlade arbejder af denne art i badeværelser, der i forvejen har acceptabel funktionsmulighed.

Vedrørende *problemerne omkring tilbudspligten* har ministeriet anført, at salg på betingede skøder og undladelse af at genudleje forringer lejerne muligheder. Man skal herom henvise til henvendelsen fra Dansk Ejendomsmæglerforening (L 133 — bil. 3), der oplyser, at der er solgt et betydeligt antal lejligheder på betingede skøder, ligesom man skal henvise til skrivelse af 1. april 1977 fra Københavns kommune, magistratens 1. afdeling, der oplyser, at kommunen siden 1. april 1976 er blevet gjort bekendt med ca. 1.500 tomme lejligheder. (Skrivelsen er bilag til svar på udvalgets spørgsmål 8, ad B 22).

Videre er boligministeriet gennem drøftelser med advokater, der ofte bistår lejere, når de modtager tilbud, blevet gjort bekendt med, at det ofte er vanskeligt at få den fornødne tilslutning blandt lejerne, *hvis* udbetalingen er for stor, *hvis* den månedlige boligudgift stiger for meget, eller *hvis* der bor mange pensionister i ejendommen. For at økonomien for den enkelte skal kunne accepteres, må man i al almindelighed regne med, at mindst 2/3 af lejerne skal gå over som andelshavere. I det eksempel på overgang til andelsbolig, som er bilagt besvarelsen af spørgsmål 31, ad L 133, vises det, at med 65 pct.'s tilslutning må de pågældende andelshavere indstille sig på en 70 pct.'s forhøjelse af deres boligudgift.

Det bemærkes i denne forbindelse, at den kontante udbetaling til sælger fremskaffes ved en kassekredit, og at det ifølge de oplysninger, som boligministeriet har modtaget, er normalt for handeler af denne art, at foreningen optager lån med henblik herpå.