

**[Kaj Hansen.]**

gere i hvert fald har haft en social boligpolitik, kunne indse, at en af de værste kræftskader på boligpolitikens område er den ejerlejlighedslov. Og der kan ikke lappes på den, og der bør ikke lappes på den, den må væk. Og så skulle man i øvrigt i stedet for sætte kræfterne ind på nogle helt andre områder, hvor der i allerhøjeste grad er brug for at få en ny boligpolitik ført igennem, en social og demokratisk boligpolitik.

Jeg håber, men jeg tør ikke tro det, at det, vi har set her, ikke bliver indgangen til de boligpolitiske forhandlinger, der skal i gang omkring de boliglove, som skal fornys næste år. Hvis det virkelig skulle være sådan, vil vi i hvert fald være med til at drage omsorg for, at der rejser sig så stærke kræfter uden for dette folketing, at der bliver sat en bom for en fortsættelse af den boligpolitik, som i virkeligheden er karakteriseret ved den ejerlejlighedslovgivning, som dette flertal nu vil gennemføre.

**Niels Helveg Petersen (RV):**

Hvad vi her beskæftiger os med er ikke alene vigtige spørgsmål, men også meget komplicerede spørgsmål. For at forsøge at klargøre vores stilling vil jeg nævne, hvad der i den lovgivning, der nu foreligger, efter vor opfattelse er klare forbedringer i forhold til retstilstanden før disse forslag.

Lad mig først nævne fristreglerne. Lejernes muligheder for at overtage deres lejligheder på andelsbasis har fået en anden udformning, de har fået længere tid. Fra første færd får lejerne et konkret tilbud at tage stilling til og god tid til at overveje det, bedre tid end før. Fristreglerne var noget af det, der var mest kritiseret i den gamle lov. Jeg noterer med tilfredshed, at ingen, heller ikke hr. Kaj Hansen eller hr. Bjørn Poulsen, kritiserer fristreglerne i den udformning, de nu har fået, og som jeg tror er en klar forbedring. Det giver lejerne mulighed for at få overblik over deres vilkår, både hvad angår økonomien og de ombygninger, der bliver tale om.

Må jeg nævne for det andet, at der er indført en 5 års regel, hvorefter man skal have ejet en ejendom i 5 år, før opdeling finder sted. Det er en regel med svagheder. Dels kan det med rette hævdes, at det tidsrum, man har ejet en ejendom, egentlig er uvæsentligt i forhold til dette at udstykke en ejendom; afgørende

alene burde vel egentlig være, at lejerne havde fået et rimeligt tilbud om at overtage den på andelsbasis, og at lejligheden opfyldte lovens kvalitetskrav. Men reglen har også andre svagheder, især den, at efter forløbet af den første 5 års periode er der en klar risiko for forskelsbehandling mellem den situation, hvor det er enkeltpersoner, der ejer ejendomme, og den situation, hvor det er selskaber af en eller anden slags, som er ejere. Et ejerskifte, hvor det er enkeltpersoner, der står som ejere, vil ganske automatisk få en ny 5 års regel til at løbe med dette ejerskifte. Ligeledes gælder dette et ejerskifte imellem adskilte selskaber, som også vil få en ny 5 års regel til at løbe, fordi det kræver ændringer i tingbogen. Derimod kan man sige, at et ejerskifte, hvor en ejendom reelt set får nye ejere ved handel med aktier inden for en concern mellem hovedselskaber og datterselskaber, vil være vanskeligt at kontrollere, fordi der ikke nødvendigvis sker nogen ændring i tingbogen, og det kan indeholde en risiko for, at der gennemføres forskellige selskabsretlige forvridninger i løbet af den første 5 års periode. Disse svagheder ved 5 års reglen eksisterer, det mener jeg ikke man tjener noget ved at skjule; efter udløbet af den første 5 års frist vil der være nogle forvridningsmuligheder for concernselskaber, der opbygger sig med datterselskaber osv.

Men jeg vil gerne slå fast, at 5 års reglen er ubetinget og klar nok i første omgang. Det vil sige, at hvis der inden for de sidste 5 år er sket ændringer i tingbogen, f. eks. i de tilfælde, hvor et ejendomsselskab har opkøbt en ejendom af en privat person efter indgåelse af miniforliget i 1976, vil 5 års reglen løbe fra det tidspunkt.

For det tredje vil jeg nævne, at der stilles skærpede krav til isolering. Ejeren af ejendommen skal opfylde reglerne i bygningsreglementet af 1972 eller have en isolering af tilsvarende kvalitet.

For det fjerde skal der være gennemført brandsikring.

For det femte er moderniseringsreglerne forbedret således, at salamimetoden i fremtiden er umulig. Lejernes stilling er stærkt forbedret over for ejerne, når det drejer sig om moderniseringer.

For det sjette udelukkes den praksis, der har været med udstedelse af betingede skøder.

Dernæst bliver den pris, til hvilken lejerne