

**[Boligministeren]**

gen debat om adgangen til *opdeling i ejerlejligheder*.

De lempeligere opdelingsmuligheder, der var gældende fra 1976, blev væsentligt begrænset i maj 1977. De ejendomme, der allerede var under opdeling, kunne dog opdeles efter de lempeligere regler indtil 1. april 1978.

Selv med de nye begrænsninger kan udstykning i ejerlejligheder skabe vanskeligheder for byfornyelsen. Regeringen vil derfor foreslå et forbud imod udstykning af lejligheder, der er mindre end 60 m<sup>2</sup>. Endvidere vil et forslag fra skatteministeren om en forhøjelse af afgiften ved førstegangssalg af ældre ejerlejligheder også mindske problemerne.

**Andelsboliger.**

13. Ved lovændringen i 1977 blev det gjort lettere for lejerne at overtage deres lejligheder på *andelsbasis*, når udlejer ønsker at opdele ejendommen i ejerlejligheder.

Regeringen finder denne udvikling ønskelig og vil foreslå også lejernes almindelige forkøbsret forbedret. Beboerne skal fremtidig kunne forlange tilbudspligt efter lejeloven tinglyst på ejendommen, når mindst  $\frac{1}{3}$  - mod nu mindst halvdelen - forlanger det.

Kommunernes adgang efter ejerlejlighedsloven til at indtræde som andelshavere i ejendomme, som en del af beboerne ønsker at erhverve på andelsbasis, skal også gælde for andre erhvervelser på andelsbasis.

Beboere, hvis husstandsindkomster ikke overstiger 60.000 kr., skal kunne opnå helt eller delvis rentefri lån af kommunen til betaling af andelsindskuddet.

Reglerne, der skal forhindre urimelige fortjenester ved fraflytning, udbygges, bl. a. ved krav om, at overdragelse af andelsbeviser skal ske gennem bestyrelsen.

Adgangen til boligsikring som andelshavere skal også gælde for andre end pensionister.

**Lejelovgivningen.**

14. En arbejdsgruppe med repræsentanter for grundejere og lejere, advokater, ejendomsmæglere og boligretterne har siden efteråret 1977 arbejdet med en teknisk revision af leje- og boligreguleringslovgivningen. Resultatet af gruppens arbejde forventes at foreligge så tidligt, at det kan danne grundlag

for fremsættelse af et forslag om en modernisering og forenkling af lejelovgivningen, men kan tillige give baggrund for, at også ændringer af politisk art må overvejes nærmere på forskellige punkter.

**Lejeloven.**

15. I lejeloven forudsættes den gældende lejerbeskyttelse mod opsigelse, urimelig leje og urimelige lejevilkår ført videre. Lejernes bytteret og ret til beboerrepræsentation må udvides til at gælde i alle ejendomme med mere end 5 lejligheder.

**Boliganvisning.**

16. I boligreguleringsloven bør boliganvisningsreglerne, der nu kun gælder i få kommuner og bl. a. er ophævet i Københavns og Frederiksberg kommuner, helt bortfalde. Derved vil de boligsøgende få lettere ved at skaffe sig den boligtype, de ønsker, og en rimelig frivillig omfordeling fremmes.

**Huslejeregulering.**

17. Huslejereguleringen videreføres.

**Den omkostningsbestemte leje.**

18. Reglerne om huslejeregulering blev væsentligt ændret i 1975, hvor princippet om den omkostningsbestemte leje blev indført. Dette princip agtes videreført.

Den omkostningsbestemte leje giver ejere ret til at indregne et kapitalafkast, der for ældre ejendomme som hovedregel udgør 7 pct. af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering.

Kapitalafkastet ændres til 3 pct. af ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering, dog mindst 7 pct. af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering.

Ændringen af kapitalafkastet indebærer mulighed for huslestigning, hvis ejendomsværdien er steget mere end 133 $\frac{1}{3}$  pct. og dette ikke skyldes forbedringer.

Reglerne om et højere kapitalafkast for nyere og moderniserede ejendomme må opretholdes, men lejen må fortsat ikke overstige lejlighedens reelle brugsværdi.

**Vedligeholdelse.**

19. I byfornyelsesredegørelsen er påvist, at beløbene, der afsættes til vedligeholdelse og opretning, er for små i de dårligste ejendom-