

F. t. l. om ejerlejligheder.

den endelige færdiggørelse og de dermed forbundne endelige udgifter samt til den endelige prioritering, synes navnlig i Frankrig at give anledning til bekymring, og man overvejer i dette land indførelse af yderligere skærpedelser af kontrollen med byggeselskaberne. Udvalget har derfor overvejet forskellige udformninger af sikringsbestemmelser, herunder også sikring af den udbetalte del af den kontante købesum i tiden, indtil køberen kan opnå endeligt anmærkningsfrit skøde og dermed ejendomsrettens overførelse til sig. Man har således været inde på tanken om at sikre køberen en lovbestemt oprykende håndpanteret i det af sælgeren til sikkerhed for byggelånet udstedte pantebrev i ejerlejligheds-ejendommen i forbindelse med krav om, at den kontant udbetalte del af købesummen skulle ind sættes på byggelånskontoen eller sikres på anden vis.

Udvalget er dog meget tilbage fra at opstille sådanne restriktive bestemmelser, som må befrygtes ikke at ville stå i rimeligt forhold til de vanskeligheder, de ville kunne berede byggeriet. Den foreslåede regel fastsætter oplysningspligt for sælgeren som betingelse for, at køberen skal være bunden, en regel, der i praksis vil opfordre sælgeren til at give køberne udførlige oplysninger. Det må erkendes, at kravet om en beregning på det pågældende tidspunkt vil kunne give anledning til adskillig tvivl, hvortil kommer, at bygherrer, der opfører ejendomme med salg af lejligheder for øje, vil kunne knytte sådanne forbehold til de oplysninger, der gives køberne, at oplysningerne bliver lidet vejledende.

Stilles der i en lovbestemmelse for strenge krav, risikerer det imidlertid meget let, at man volder hæderlige sælgere af ejerlejligheder vanskeligheder, der næppe vil være rimelige, samtidig med, at man giver køberne et indtryk af sikkerhed, som alligevel ingen lovbestemmelse vil kunne give, hvor det måtte dreje sig om mindre nøjeregnende sælgere.

Til § 10.

Med hensyn til lovens område taler en række forhold for at begrænse indførelse af ejerlejligheds-systemet til nye ejendomme. Erfaringerne fra Tyskland viser, at den i dette land gældende lov fra 1951, der også omfatter ældre ejendomme, kun i meget begrænset omfang er blevet benyttet i sådanne. Der opstår vanskeligheder med hensyn til, om de hidtidige prioriteter skal deles mellem de enkelte ejere eller påhvile dem i fællesskab, og i tilfælde, hvor ejendommen kun delvis sælges som ejerlejligheder, opstår der let spænding mellem de

beboere, der er ejere, og de, der fortsætter som lejere. Lignende ulemper må forventes her i landet, dersom ejerlejlighedssystemet skulle bringes i anvendelse også på ældre ejendomme. Hertil kommer, at det administrativt — der tænkes her særlig på tinglysningen — vil være enklere at arbejde med en ordning, der kun omfatter nybyggeri. Endelig bemærkes, at hvis også ældre beboelseslejligheder skal kunne omdannes til ejerlejligheder, vil det for at undgå udnyttelse af bolig mangelen for disse lejligheds vedkommende være nødvendigt i de områder, hvor der fortsat er manglende udbud af boliger, at have lovregler om begrænsning af priserne på ejerlejligheder for derved at hindre urimelige fortjenester ved salg.

På baggrund af de anførte forhold foreslås lovens anvendelsesområde begrænset til ejendomme, der opføres efter lovens ikrafttræden med opdeling i ejerlejligheder som formål.

Ved at begrænse ejerlejlighedssystemet til nye ejendomme, der opføres med opdeling i ejerlejligheder som formål, vil man også undtage ejendomme, der opføres af sociale boligforetagender til udleje eller til brug for medlemmer. Det må ud fra sociale synspunkter anses for påkrævet, at det almindelige sociale byggeri undtages fra overgang til ejerlejligheder.

Det er ved den støtte, der fra det offentlige ydes til disse foretagenders byggeri, forudsat, at lejlighederne i videst muligt omfang til stadighed er til rådighed for den mindre- og mindstbemidlede del af befolkningen, jfr. boligbyggerilovens §§ 11, 104 og 105.

Gennem det sociale byggeri og den støtte, der ydes hertil, er det tilsigtet at tilgodese en række sociale boligformål. Der er herved tilvejebragt øgede muligheder for familier med lav indkomst og store forsørgerbyrder til at skaffe sig en efter deres økonomi og familieforhold passende bolig.

Familier med børn har fortrinsret til et betydeligt antal større lejligheder i socialt byggeri. I de særlige lejligheder til mindstbemidlede har kommunerne fået mulighed for at placere sådanne familier, som vanskeligt kan klare lejen i det almindelige byggeri. I samme retning virker det, at hver 10. lejlighed i det ældre sociale byggeri skal stilles til rådighed for mindstbemidlede familier.

Der er herudover særlige muligheder for, at folke- og invalidepensionister kan få boliger i socialt byggeri på vilkår, som er afstemt efter deres økonomiske forhold.

De befolkningsgrupper, for hvem det sociale byggeri tilvejebringes, ville få øgede vanskeligheder ved at skaffe sig tilfredsstillende boligforhold, hvis