

[Boligministeren.]

rent umiddelbart synes at bidrage til at fremme denne bevægelighed, men en generel løsning af problemerne er den i hvert fald ikke, og den vil rejse en række nye og til dels helt uoverskuelige problemer.

I mange tilfælde vil en bytning, som er gennemtvunget over for ejeren, komme til at belaste forholdet mellem på den ene side ejeren og på den anden side den nye lejer. Det er jo sjældent rart — hvis man sætter sig i lejerens sted. — blot at blive tålt af den ejer, der administrerer ejendommen. Når ejeren modsætter sig bytning, kan der utvivlsomt påvises tilfælde, hvor dette ikke synes rimeligt ud fra et bevægelighedssynspunkt, men der er sikkert også tilfælde, hvor en nærmere undersøgelse ville vise, at standpunktet var velbegrunderet. De undtagelser, som forslagsstillerne ønsker gjort, viser jo også, at der ikke alene kan tages hensyn til en lejers ønske. I øvrigt er det jo sådan, at der rent praktisk på frivilligt grundlag finder en række bytninger sted.

Jeg vil også nævne, at en bytteret mod ejerens protest ville være uden mening i de kommuner, hvor den midlertidige boligreguleringslov ikke er gældende, fordi ejeren her straks kan opsige den nye lejer. Ved bytning, hvor den ene lejlighed er beliggende i en sådan kommune, medens den anden lejlighed er beliggende i en kommune, hvor opsigelsesforbuddet gælder, er det derfor kun den ene part, der kan erhverve sig en sådan ret.

Endelig er det jo sådan, at en eventuel bytteret ikke blot kan skabe en konflikt mellem udlejer og lejer, men tillige også mellem lejerne indbyrdes. I mange ejendomme gives der beboerne oprykningss adgang til større og bedre lejligheder i ejendommen, efterhånden som lejlighederne bliver ledige ved fraflytning. En sådan oprykningss adgang er navnlig ikke usædvanlig i de almennyttige boligselskaber. I disse tilfælde ville en bytteret derfor blive følt som et indgreb over for de andre beboere, idet den vil gøre værdien af oprykningssretten mindre. En bytteret vil således ikke blot betyde et indgreb i ejerens rettigheder, men også en forringelse af den anden lejers eller af lejernes forhold.

En væsentlig indvending mod en bytteret er også de misbrug, som den kan komme

til at give anledning til. Ikke alene vil der være fare for proformabytninger, f. eks. hvor den ene part flytter hen i et ny-erhvervet parcelhus og søger at skaffe en slægtning eller en bekendt sin lejlighed. Men der vil endvidere navnlig blive mulighed for, at den ene part betinger sig en eller anden form for en dusør for bytningen. Det ville næsten være umuligt at komme sådanne forhold til livs, det ville i hvert fald kræve meget stramme retsregler, som ville være overordentlig vanskelige at administrere. Der ville derfor opstå fare for, at en lov, der er tænkt som en social beskyttelsesforanstaltning, på mange måder ville komme til at udvikle sig i den modsatte retning.

Jeg vil også gerne nævne hensynet til ejerne. Der er foretaget mange indgreb i ejernes rettigheder gennem de senere år, og sådanne indgreb kan vel foretages over for eksisterende ejere, men: hvis man helt fratager ejerne deres indflydelse, så er jeg ikke sikker på, at konsekvensen ikke vil blive, at man gør det så umuligt at være ejer af en udlejningsejendom, at det kan medføre, at selve interessen i fremover at bygge udlejningsejendomme mindskes i en sådan grad, at det kan komme til at ramme samfundet som helhed. Vi er jo dog trods alt stadig væk interesseret i, at så mange mennesker som muligt investerer i opførelsen af ejendomme med udlejning for øje, dette rent bortset fra hensynet til de eksisterende ejere, og det er også et hensyn, synes jeg, i denne forbindelse.

Ud fra de grunde, jeg her har nævnt, kan regeringen ikke gå ind for det fremsatte lovforslag. Et lejlighedsbytte bør ikke legaliseres som en ret for den enkelte lejer, der herved ville kunne komme til at optræde som en slags engangssudlejer og i realiteten træde i ejers sted. Det må erkendes, at bytninger, som ud fra samfundsmæssige hensyn burde finde sted, kan strande på modvilje fra udlejerens side, men jeg vil dog heroverfor gerne pege på bestemmelserne i boligreguleringslovens § 12, stk. 3. Herefter kan udlejerens ved genudlejning, herunder altså også ved bytning, den 1. april 1971 eller senere straks forhøje lejen til den lejeværdi, der blev ansat i henhold til lejevurderingsloven, i stedet for at skulle vente til 1974. Fra 1. april 1971 vil udlejerens således også kunne have interesse i, at bytning finder