

[Boligministeren.]

heldige eksempler, selv om sådanne skulle forekomme, ikke bør give anledning til, at loven som sådan, i hvert fald delvis, sættes ud af kraft. Noget sådant ville ikke være rimeligt. Men det er klart, at den nye lov kræver en vis indkøringsperiode. Jeg har imidlertid det håb, at ejerlejlighedsloven vil vise sig at blive en god lov, som kan bidrage til, at langt flere mennesker, også mennesker med jævne og almindelige indkomster, kan komme til at eje deres egen bolig, således som der f. eks. er mulighed for at eje sit eget sommerhus eller eje andre varige forbrugsgoder. Jeg håber også, at loven kan bidrage til at højne boligstandard og navnlig bidrage til at skabe en bedre vedligeholdelsesstandard.

Men lad mig benytte den lejlighed, som fremsættelsen af dette lovforslag giver mig, til at fremføre nogle generelle betragtninger, dels om selve begrebet ejerlejlighed, dels om de almindelige problemer, der knytter sig til dette begreb.

Når man vil gøre sig klart, hvad det egentlig var, der skete med ejerlejlighedsloven, og om det i virkeligheden var så epokegørende, bør man have i erindring, at der jo ikke er noget nyt i selve dette at eje sin egen bolig. For boligtageren har det hele tiden været gældende, at enten må han bo til leje, eller også må han bo i sin egen bolig. Ved begrebet „egen bolig“ tænkes normalt på et enfamilieshus eller et parcelhus, og ved begrebet „lejet bolig“ tænkes normalt på lejligheder i etageejendommene. Men det faktiske forhold er dog langt mere flydende. Der er således ikke noget i vejen for, at man kan bo til leje i et parcelhus, omend dette er relativt sjældent. En glidende overgang mellem de to typer findes i rækkehusbebyggelse. Her gælder i en lang række tilfælde, at hver enkelt boligtager har sit eget hus; men det er på den anden side heller ikke usædvanligt, at rækkehusbebyggelser opføres som udlejningsbyggeri.

For etagebyggeriets vedkommende gives også fra tiden før ejerlejlighedsloven adskillige eksempler på boligtagere i egen bolig. Der er dog her tale om en særlig form for eje, idet den enkelte ikke står som ejer af en bestemt bolig, men sammen med andre ejer hele ejendommen. Når ejerne valgte

denne særlige ejerform, som bl. a. kom til udtryk i interessentskaber, aktieselskaber og andelsboliger, var det, fordi de var nødt til det af rent tekniske grunde. En forudsætning for, at man kan eje en ganske bestemt bolig, er jo nemlig, at den kan individualiseres, det vil sige, at den under en eller anden form kan matrikuleres og få sit eget blad i tingbogen.

For en sådan matrikulering gælder en række særlige forudsætninger, og som eksempel kan man igen nævne rækkehusene. Hvis en rækkehusbebyggelse opfylder betingelserne for udstykning, foreligger dermed også forudsætningerne for, at hver enkelt boligtager i givet fald kan få skøde på sit eget hus. Men hvis rækkehusbebyggelsen ikke kan udstykkes, kan boligtageren kun komme til at bo i en egen bolig, hvis der etableres en fælles ejendomsret til hele rækkehusbebyggelsen.

Det eneste, som i virkeligheden skete ved ejerlejlighedsloven, var, at loven brød med dette princip. Selv om de sædvanlige betingelser for en egentlig udmatrikulering af en lejlighed eller et rækkehus ikke er til stede, er der nu skabt mulighed for en anden form for individualisering. Når dette er sket, gælder ifølge loven, at hver enkelt lejlighed anses som en selvstændig fast ejendom, og efter de nye bestemmelser i tinglysningsanordningen kan lejligheden få sit eget blad i tingbogen.

I sit udgangspunkt er ejerlejlighedsloven således en rent teknisk lov, der alene åbner mulighed for en ny form for udstykning. Selve denne udstykning rejser ikke spørgsmål af betydning, idet det meget vel kan tænkes, at ejendommen stadig væk vil fungere som udlejningsejendom. Det er først det salg af de enkelte lejligheder, som udstykningen muliggør, der kan rejse problemer, idet de solgte lejligheder herved glider ud af lejelovgivningens regler. I princippet er disse problemer de samme, som hvis man sælger et parcelhus eller et rækkehus, der hidtil har været udlejet; men med den nydannelse, der er sket, bør man selvfølgelig være opmærksom på problemernes omfang.

De problemer, der kan tænkes at opstå ved, at lejlighederne bliver solgt, vil navnlig have relation til allerede bestående lejemål,