

på 94 kr. pr. m² og under henvisning hertil gjorde gældende, at vurderingsniveauet som helhed lå ca. 20 pct. for lavt.

Afgørelsen blev med justitsministeriets tilladelse indbragt for højesteret, men udlejereren hævdede senere sagen.

Med hensyn til spørgsmålet om lejens tilstrækkelighed til at dække udgiften til vedligeholdelse bemærkes, at der efter § 15 i boligreguleringsloven i finansårene 1971-72 og 1972-73 skal afsættes mindst 9 pct. af lejen og i finansårene 1973-74 og 1974-75 mindst 10 pct. af lejen til vedligeholdelse af ejendommen. Der er således i loven givet udtryk for sammenhængen mellem udlejerens muligheder for at opfylde vedligeholdelsespligten og lejeindtægten.

Ad 3°. Om ændrede regler for benyttelse af ejerlejligheder henvises til det stillede ændringsforslag og bemærkningerne hertil.

Spørgsmål 6.

„Udvalget udbeder sig ministerens eventuelle kommentarer til skrivelse af 19. november 1971 fra Lejernes Landsorganisation, v/formanden Hans Halvorsen.

Svar:

ad forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Lejernes Landsorganisation ønsker

1. at lejere i private udlejningsejendomme fritages for at betale pålagte genudlejningsforhøjelser,
2. forbud mod salg af uomsatte ejerlejligheder,
3. samme regler for salg af ejerlejligheder som for salg af andelslejligheder.

ad 1. Spørgsmålet vil blive drøftet under et samråd med boligudvalget.

ad 2. Et forbud mod salg af visse ejerlejligheder vil være et så vidtgående indgreb i ejerens dispositionsmuligheder, at det næppe uden videre ville kunne gennemføres. Hertil kommer de praktiske vanskeligheder som et sådan forbud vil rejse. Et forbud ville bl. a. medføre, at et dødsbo, der ejer en eller flere ejerlejligheder, måtte afvente udløbet af perioden for at kunne realisere dette aktiv. Der henvises i øvrigt til det stillede ændringsforslag med bemærkninger.

ad 3. Efter boligreguleringsloven er alle andelslejligheder omfattet af boliganvis-

ningsreglerne. Efter lovforslaget, jfr. det stillede ændringsforslag, bliver de ejerlejligheder, der var udlejet 3. november 1971, undergivet lignende regler, idet dog udlejede ejerlejligheder i bygninger, der er opført efter 1966, eller som er omfattet af bygningsfredning eller en bevarende byplan, ikke bliver omfattet af bestemmelserne.

Ved salg af andelslejligheder kan sælgeren straffes, hvis prisen er for høj, jfr. boligreguleringslovens § 69, mens lovens § 69 a giver en ejerlejlighedskøber, der har betalt for høj pris, ret til at søge prisen nedsat ved *civilt søgsmål*.

Hensynet til personer, der nu bebor ejerlejligheder, som de har erhvervet, taler imod den af organisationen foreslåede skærpelse af ejerlejlighedsbestemmelserne.

Ad forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder.

4. LLO foreslår totalforbud mod opdeling i ejerlejligheder i bestående udlejningsejendomme.

Ad 4. Efter forslaget om ændring af lov om ejerlejligheder vil udlejningsejendomme, der er påbegyndt opført før 1. juli 1966, da loven om ejerlejligheder trådte i kraft, som altovervejende hovedregel ikke fremtidig kunne opdeles i ejerlejligheder. Der er således tale om en ordning, som indebærer, at ejendomme, der var etableret som udlejningsejendomme før ejerlejlighedssystemets indførelse, normalt er undtaget fra dette system.

I øvrigt.

5. LLO peger på en lang række lejelovgivningsproblemer, som ønskes løst.

Ad 5. Spørgsmålet om beboerdemokrati i den private boligsektor søges, som det vil være udvalget bekendt, løst ved forhandling mellem organisationerne. Ministeriet har bedt organisationerne om at søge forhandlingerne herom afsluttet inden 1. februar 1972. Derefter vil der blive søgt fremsat lovforslag om tilvejebringelse af beboerdemokrati. I organisationernes forhandlinger vil også kunne inddrages spørgsmålet om bytteret for lejere.

De øvrige problemer vil navnlig kunne drøftes i det udvalg, der er foreslået nedsat til forberedelse af den fremtidige lovgivning.