

men på andelsbasis, inden der foretages nogen ombygning med henblik på udstykning.

Det følger af ændringsforslaget, at hvis en ejer gennemfører sådanne ombygninger uden forinden at tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, så kan ejendommen ikke udstykkes, uanset at den bringes i overensstemmelse med de såkaldte kvalitetskrav.

Hvis der er hold i forligspartiernes erklæringer om, at de i første række har haft til hensigt at stimulere til lejernes overtagelse af den ældre boligmasse på andelsbasis, så findes der ingen som helst begrundelse for ikke at støtte dette ændringsforslag, som ikke i sig selv berører de økonomiske overtagelsesvilkår, men alene forhindrer uønskede fup-moderniseringer.

Det skal bemærkes, at mindretallets forslag om, at loven kun skal åbne mulighed for udstykning af ejendomme, som på forhånd opfylder de såkaldte kvalitetskrav, er mere vidtgående og ville overflødiggøre nærværende forslag, men at de i øvrigt ikke på nogen måde er i modstrid med hinanden.

#### Til nr. 8.

Efter flertallets forslag skal vilkårene for lejernes overtagelse af ejendommen på andelsbasis være »ejendommens værdi i handel ogandel som udlejningsejendom på tilbudstidspunktet« med et tillæg på 25 pct.

Dette tillæg er fuldkommen umotiveret. En bestemmelse om et sådant tillæg udhuler tilbudspligten i lejelovens § 57 b, som for kun et år siden af de samme forligspartier blev benyttet over for lejerne i forsøg på at retfærdiggøre boligforligets forringelser for lejerne, specielt de meget kraftige husleje-forhøjelser. Ifølge §57 b skal lejerne have købsret på andelsbasis til samme pris, som ejendommen kan handles til til anden side, naturligvis som udlejningsejendom. Nu kræves der pludselig et tillæg på 25 pct.

I forvejen vil bestemmelsen om nyvurdering af ejendommens værdi i handel ogandel betyde, at lejerne ved eventuel andelsovertagelse skal betale den kapitaliserede værdi af de kraftige husleje-forhøjelser, der fulgte af boligforliget sidste år. Det betyder, at nyvurderingen allerede i dag vil ligge 50-100 pct. over 15. almindelige vurdering. Hvis der her oven på skal lægges 25 pct. af den således forhøjede vurdering, vil vilkårene for andelsovertagelse blive så økonomisk belastende, at det på forhånd kan udelukkes, at tilbudspligten vil få større reel betydning. Det skal her erindres, at andelsboliger ikke medfører den skattefordel, som følger

med ejerlejligheder. Desuden skal det erindres, at det oftest kun vil være en del af beboerne, der er i stand til at deltage i overtagelsen på andelsbasis, hvilket vil gøre stigningen i andelshavernes boligudgift tilsvarende større.

I begrundelsen for tillægget på de 25 pct. hedder det, at det skal »give udlejer en rimeligt incitament til at benytte sig af tilbudspligten«. Der turde være rigeligt incitament i forvejen: efter de nugældende regler må udlejer kræve et »kapitalafkast« på 7 pct. af 15. almindelige vurdering. Ved salg til beboerne på andelsbasis vil sælgeren uden tillægget på de 25 pct. opnå et »kapitalafkast«, som er mere end det dobbelte! (Vurderingen vil ligge 50-100 pct. højere end 15. almindelige vurdering, og beboerne skal forrente gælden med 10 pct.). Hvis ikke forligspartierne mener, at dette er incitament nok til at sælge, så kan det kun være, fordi de regner med, at udlejer har grund til at vente at få lov til at foretage galoperende husleje-forhøjelser i fremtiden!

#### Til nr. 9 og 10.

Efter flertallets forslag har lejerne kun 12 uger til at etablere en andelsboligforening, stadfæste dens vedtægter i overensstemmelse med lovens krav, finde ud af, hvor mange af beboerne der kan være med ved en eventuel andelsovertagelse af ejendommen, vurdere og tage stilling til ejerens tilbud samt rejse den forlangte udbetaling på 20 pct. af overtagelsesprisen.

At afsætte 12 uger til alle disse ting er simpelt hen at gøre grin med folk.

Ændringsforslaget går ud på at sikre beboerne mindst 3 måneder til de nødvendige drøftelser, overvejelser, vurderinger budgetstillinger og praktiske opgaver såsom etablering af andelsboligforeningen, fastlæggelse af dens vedtægter og fremskaffelse af den forlangte udbetaling.

3 måneder til disse mange og komplicerede funktioner må betragtes som et minimum, hvis ikke tilbudspligten allerede på grund af tidsfristerne skal være en direkte hån mod beboerne.

Fristerne foreslås kun forlænget i de tilfælde, hvor alternativet til andelsovertagelse er udstykning i ejerlejligheder.

#### Til nr. 11.

Ikrafttrædelsestidspunktet skyldes ønsket om at give en rimelig frist til iværksættelse af nye tinglysningsregler, der er nødvendige som følge af den udvidede adgang til at opdele beboelsesbygninger i ejerlejligheder.