

[Winnie Russell.]

bestemmelser vil det være muligt at oprette andelsboligforeninger i ejendomme med mere end 8 lejligheder og i ejendomme, der ikke har kunnet opdeles i ejerlejligheder efter de gældende regler, men som nu vil kunne sælges frit på markedet efter lovens bestemmelser.

Her ligger samtidig det meget fundamentale bag lovforslaget, at ejeren skal tilbyde lejerne lejligheden som andelsbolig, inden han i givet fald kan påbegynde en udstykning i ejerlejligheder. I realiteten vil det derfor blive op til de hidtidige lejere i en ejendom at afgøre, om de i fællesskab ønsker at overtage deres hidtidige bolig, eller om de vil give ejeren chancen for at foretage en udstykning.

Endvidere sikres disse hidtidige lejere en fortrinsstilling købsmæssigt derigennem, at den værdi, som de skal have ejendommen tilbudt til, ikke må overstige den værdi, som ejendommen har som udlejningsejendom, med mere end 25 pct. Samtidig sættes der på tilsvarende vis et loft over den udbetaling, som udlejerne kan forlange, i form af maksimum 20 pct. af overdragelsessummen.

For mange mennesker kan det være svært at skulle træffe den beslutning, det i givet fald vil være at skulle overtage sin egen bolig eventuelt i fællesskab med andre. Jeg tror imidlertid, at meget i de kommende års boliglovgivning vil afhænge af, om de nuværende lejere inden for den kreds af boliger, der her er tale om, vil forstå at udnytte de muligheder rigtigt, som nu tilbydes dem. Hvis dette sker, vil vi også opleve, at andelsboligtanken og det kollektive eje vil få en renaissance, som jeg ikke føler mig overbevist om at alle i de deltagende partier i dette såkaldte miniforlig ganske havde drømt om.

Hovedreglen i ejerlejlighedsloven vil fortsat være, at en ejendom kan opdeles i ejerlejligheder, hvis ejendommen er opført efter 1966. Samtidig løses der som bekendt op for nogle grupper af lejligheder, hvis disse er opført før 1966 og i øvrigt opfylder en lang række kvalitetskrav, og hvis ejendommen har mere end 8 lejligheder, hvor lejerne har sagt nej til at købe ejendommen på andelsbasis som ovenfor skitseret.

Ved fastsættelsen af disse krav opstilles

der en garanti for, at det, som køberen eventuelt erhverver, nu også opfylder de krav, man med rimelighed kan stille til en bolig i den ældre boligmasse. Disse krav er kort skitseret: et mindste nettoetageareal, krav om et minimumsareal for både køkkenets og badeværelsets størrelse, indlagt koldt og varmt vand i køkken og bad, andre diverse tekniske installationer samt endelig, at ejendommens lejligheder opvarmes på en ensartet måde.

Disse krav er ikke noget, som først skal opfyldes efter udstykning og salg. Det er noget, som skal være foretaget, når opdelingen i ejerlejligheder eventuelt finder sted, og i mange tilfælde kan dette tilskynde ejeren til at foretage en række kvalitetsforbedringer af deres ejendomme med henblik på senere salg for øje. Her er det nødvendigt, at lejerne i så fald er opmærksomme på denne udvikling og, når tiden kommer, gør brug af deres ret til at købe ejendommen som andelsboligforening.

I den forbindelse bør det samtidig slås fast, at alle lejere, uanset om ejendommen har mere eller mindre end 8 lejligheder, fortsat er beskyttet af lejelovgivningsregler, herunder reglerne om opsigelighedsbeskyttelse og beskyttelse imod urimelig leje. Det sidste er især væsentligt i det tilfælde, hvor en ejer som sagt går i gang med en modernisering af en ejendom med henblik på, at denne skal kunne falde ind under de kommende regler for en ejendoms udstykning til ejerlejligheder, subsidiært andelsboligforeninger.

Endelig vil jeg gerne fremhæve de muligheder, som forliget giver beboerne for at udøve beboerdemokrati. Det gælder bl. a., at lejerne i alle ejendomme, der er eller bliver opdelt i ejerlejligheder, hvad enten ejendommen er bygget før eller efter 1966, får ret til at vælge beboerrepræsentanter, såfremt ejendommen består af mere end 12 lejligheder. Gennem denne repræsentation vil man kunne holde et vågent øje med udlejernes dispositioner vedrørende ejendommens drift.

Alt i alt indeholder de to lovforslag så mange positive elementer, at jeg på socialdemokratiets vegne derfor skal anbefale dem til vedtagelse med de i betænkningen af boligministeren og et flertal stillede ændrings-