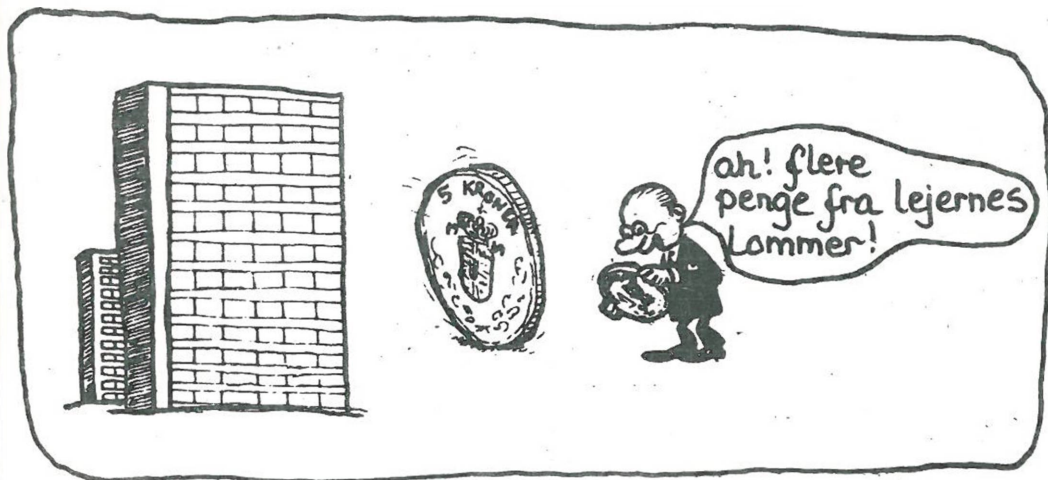
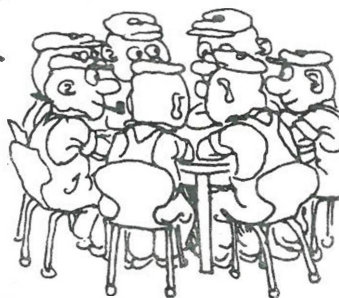


ET NYT BOLIGFORLIG TRUER!



FORLIGET ER ASOCIALT

- fordi huslejerne stiger
- fordi ejerne får store spekulationsgevinster
- fordi forliget udhuler reallønnen
- fordi vi ikke får flere boliger
- fordi vi ikke får bedre boliger
- fordi vi skal betale



BEKÆMP FORLIGET —

SLUT OP OM DIN BEBOERFORENING

DET NYE EJERLEJLIGHEDSFORLIG FORÆRER HUSEJERNE 20 MILLIARDER KR.

Der er nu indgået et nyt boligforlig mellem socialdemokratiet og de 1 borgerlige partier. Forliget medfører at næsten alle private udlejningsboliger kan udstykkes til ejerlejligheder. Dette bevirker at priserne på ejendomme vil stige til mere end det dobbelte. Denne gevinst, som husejerne får, skal betales af beboer, som skal tvinges til at blive boligejere.

FORLIGET MEDFØRER FUPMODERNISERINGER OVER ALLE BREDER.

Der er i forliget stillet nogle såkaldte kvalitetskrav, som en lejlighed skal opfylde, før den kan udstykkes som ejerlejlighed. For det første skal lejlighedens areal være mindst $25\frac{1}{2}$ m². Dernæst skal der være et køkken på mindst 5 m². Der skal være et badeværelse på 2 m², men hvis lejlighedens areal er under 45 m², behøver det kun at være 1,6 m². I lejligheden skal der være WC med håndvask og varmt og koldt vand. Opvarmningen skal være ensartet, enten centralvarme, gas eller elektrisk, og der skal være fortsatsvinduer. Endelig kræves det, at der skal være indlagt elektricitet. Som det fremgår er kravene uhyre beskedne, desuden stilles der ikke krav til lege- og friarealer eller ejendommens vedligeholdelsesstand. Af de knapt 500.000 private udlejningslejligheder der findes, opfylder de 202.000 betingelserne umiddelbart. Næsten alle de andre, undtagen dem som står direkte over for en sanering, vil kunne moderniseres således, at de netop opfylder forligets betingelser. På grund af den kæmpegevinst, husejeren får ved at udstykke sin ejendom, vil antallet af fupmoderniseringer stige voldsomt.

BEBOERNE BETALER HUSEJERENS GEVINST.

Hvor stor bliver husejerens gevinst ved udstykning af ejerlejligheder?
Ifølge beregninger, som boligministeriet har lavet, er værdien af en gennemsnitslejlighed på 67 m² omkring 70.000 kr. Når den udstykkes til ejerlejlighed vil dens værdi stige med 100.000 kr. (stadig ifølge boligministeriet). Denne værdistigning betales af beboerne, som køber ejerlejligheden. For de lejere som bliver boende som lejere, vil der også kunne ske kraftige huslejestigninger. Boligforliget i 1975 betyder nemlig, at huslejen fastsættes ud fra ejendomsværdien efter 15. almindelige vurdering. Baggrunden for forliget var at sikre ejerne en fast forrentning. Skal dette princip fastholdes vil det **med sikkerhed medføre** katastrofale lejestigninger i de ejendomme, der er eller kan udstykkes til ejerlejligheder.

MULIGHEDEN FOR ANDELSBOLIGER, EN NARRESUT.

Det slagord der vil blive lanceret i forbindelse med forslaget er "andelsboliger". Forslaget indebærer, at ejeren af en ejendom skal tilbyde lejerne at købe den som andelsboliger, før han udstykker den til ejerlejligheder. Forslaget fastsætter følgende procedure for ejerens tilbudspligt. For det første har ejeren kun tilbudspligt, hvis der er mere end 8 lejligheder i ejendommen. Når ejeren nu ønsker at udstykke ejendommen til ejerlejligheder, skal han tilbyde lejerne at overtage den som andelsboligforening. Lejerne har 3 uger til at bestemme sig i og ordne alle de praktiske forhold ved oprettelsen af en andelsboligforening. Mindst 1/3 af lejerne skal deltage i købet af ejendommen. Ejeren lader nu et realkreditinstitut vurdere ejendommens handelsværdi. I forrige afsnit redegjorde vi for, at prisen på ejendommen vil være steget voldsomt p.g.a. den gevinst, der kan forventes ved udstykning. Oven i denne handelspris lægges nu 25% ekstra. Endelig skal kurstabet dækkes af køberen. Selvom alle lejerne deltager i købet, vil det blive dyrere at sidde i en andelsbolig end i en ejerbolig, fordi renterne på lånene ikke er fradragsberettigede.

Hvis ikke alle lejerne ønsker eller har råd til at være med til at købe ejendommen vil huslejen for dem der køber stige yderligere. Der vil altså ikke blive oprettet en eneste andelsboligforening efter det nye forslag. Forslaget favoriserer ejerlejligheder i sådan en grad, at det kan undre, at man overhovedet nævner andelsboligen som mulighed.

EJERBOLIGER - STØRST TILSKUD TIL DE HØJESTE INDKOMSTER.

Når man ejer sin bolig er renterne af de lån, der er i ejendommen fradragsberettiget. Fordi vi har en skatteskala, hvor skatteprocenten stiger med indkomsten, vil de højeste indtægter altså få de største fordele af at eje deres bolig. Priserne på ejerlejligheder vil indrette sig efter de rentefradrag, som kan opnåes. Lavindkomstgrupper som lærlinge, studenter og pensionister vil ikke have råd til at betale for ejerlejligheder. De vil derfor være henvist til den dårligste del af boligmassen, der ikke kan udstykkes.

SANERINGSAKTIVITETEN VIL FALDE KATASTROFALT.

De voldsomme stigninger i ejendomspriserne p.g.a. ejerlejlighedsudstyknings, vil medføre et drastisk fald i saneringsaktiviteten. Udgifterne til opkøb af ejendomme til sanering vil blive mere end fordoblet. Dette betyder, at mange ejendomme der burde ruves ned øjeblikkeligt får lov til at blive stående en årrække endnu. Dette sker på bekostning af liv og sundhed for de lejere, der er tvungent til at bo i dem,

HISTORIEN DØMMER FORLIGSPARTIERNE.

I 1966 gennemførte socialdemokratiet og de borgerlige det første boligforlig. Ved dette forlig skete enorme huslejestigninger i udlejningsboligerne. Samtidig blev det lovligt at udstykke ejerlejligheder i ejendomme fra efter 1890. Spekulationen i udstykning af gamle ejendomme var imidlertid så grov, at den måtte standses. I 1969 forbød man udstykning i ejendomme fra før 1930. Da spekulationen stadig fortsatte forbød man i 1972 udstykning af ejendomme fra før 1966. Tre år senere gennemførtes det sorte boligforlig, der gav de voldsomme huslejestigninger i sommeren 1975. Til trods for de øgede profitmuligheder 1975-forliget gav, var spekulanterne ikke tilfredse. De så sig om efter bedre profitmuligheder og fandt et hul i loven der hed "anpartslejligheder". For at stoppe spekulationen i anpartslejligheder vil man altså slippe den uhæmmede spekulation i ejerlejligheder løs.

EJERLEJLIGHEDER ER ET ANGREB PÅ VORES LEVEFOD.

Selv om den gamle boligmasse er betalt adskillige gange, skal den nu stige voldsomt i pris. Stigende boligudgifter i en tid uden reelle lønforbedringer og med massearbejdsledsløshed er et angreb på vores levelfod. Det nye boligforlig må betegnes som et overgreb mod alle landets lejere.

DERFOR MÅ ALLE LEJERE ORGANISERE SIG

BEKÆMP FORLIGET I LEJERFORENINGER OG FAGFORENINGER

Denne pjece er udarbejdet af en arbejdsgruppe under FÆLLES-KOORDINERINGEN AF KØBENHAVNSKE BEBOERFORENINGER bestående af Christianshavns Beboerforening, Nansensgade Beboerforening, Nørrebros Beboeraktion og Røde Rose.

SLUT OP OM DIN
BEBOERFORENING

