

I beboelsesejendomme, beliggende i kommuner uden huslejeregulering, samt i forretnings- eller kontorlokaler i hele landet vil udgiften til gennemførte brandsikringsarbejder kunne udlignes gennem en lejeforhøjelse, enten i medfør af lejelovens § 35, stk. 2 (periodevis justering af lejen), eller efter § 35, stk. 5 (forbedringsarbejder).

I det omfang, udgifterne til brandsikring ikke finansieres med midler fra Grundejernes Investeringsfond eller ved indskud af egenkapital, forudsættes finansieringen at ske ved optagelse af lån mod pant i ejendommen over det almindelige lånemarked. I de særlige tilfælde, hvor lån, der optages til dækning af udgifterne, undtagesvis kun kan forventes ydet i tilstrækkeligt omfang mod supplerende sikkerhedsstillelse, åbner forslagens stk. 4 adgang for kommunalbestyrelsen til med tilsynsmyndighedens samtykke at yde garanti for sådanne lån.

Da de lån, for hvilke der ydes kommunegaranti, i de alt overvejende tilfælde må påregnes ydet på sådanne vilkår, at lånene vil kunne færdigamortiseres inden for den pågældende ejendoms tilbageværende levetid, må det anses for sandsynligt, at der kun i forholdsvis få tilfælde bliver tale om, at kommunerne påføres tab ved den her foreslåede garantiordning. Om ydelse af kommunegaranti i de tilfælde, hvor det må påregnes, at nedrivning eller kondemnering af ejendommen er nært forestående, henvises til lovforslagets § 11 med tilhørende bemærkninger.

Efter § 26 i lov om boligtilsyn må en kondemneret ejendom som udgangspunkt ikke prioriteres eller omprioriteres ud over ejendommens grundværdi med offentlige midler eller med midler fra offentligt anerkendte eller godkendte selskaber, institutter m. v. For at denne bestemmelse ikke skal være til hinder for, at finansieringen til gennemførelse af brandsikringsforanstaltninger af kondemnerede ejendomme kan ske ved låneoptagelse på det organiserede lånemarked, foreslås det i stk. 5, at belåningsforbuddet i boligtilsynslovens § 26 ikke finder anvendelse på lån, der efter dette lovforslag optages til dækning af udgifterne til brandsikring.

Til §§ 11 og 12.

Medens finansieringsbestemmelserne i § 10 i princippet omfatter alle ejendomme, der brandsikres efter lovforslaget, vedrører bestemmelserne i lovforslagets §§ 11 og 12 specielt finansieringen af udgifter til brandsikring, som måtte blive besluttet for bygninger som nævnt i forslagens kapitel II, d.v.s. bygninger, der må forventes at blive saneret

eller omfattet af kondemneringsbeslutning om forbud mod benyttelse inden 6 år.

For disse bygninger foreslås det som en pligt for udlejeren, at udgifterne i videst muligt omfang skal søges dækket med beløb, der indestår på ejendommens vedligeholdelseskonto, samt ved frigivelse af allerede bundne beløb i Grundejernes Investeringsfond. Endvidere foreslås det pligtmæssigt, at den resterende del af udgifterne i størst muligt omfang løbende skal afskrives med de beløb, der indgår på ejendommens vedligeholdelses- og opretningskonto. Dette gælder, hvad enten udgifterne afholdes ved indskud af egenkapital eller dækkes ved optagelse af lån. Der henvises iøvrigt herom nærmere til bemærkningerne til forslagens § 10.

Dersom udgifterne til brandsikring ikke fuldt ud kan dækkes ved anvendelse af bundne midler fra Grundejernes Investeringsfond eller ved anvendelse af midler direkte fra ejendommens konti, foreslås det, at der gives mulighed for at yde offentlig støtte. Den foreslåede støtteordning indeholder 2 elementer: Dels kan kommunen yde garanti for lån i ejendommen, der måtte være nødvendig til hel eller delvis finansiering af brandsikringen, dels kan kommunen, når særlige forhold taler derfor, yde rente- og afdragsfrit lån med pant i ejendommen. Sådant rente- og afdragsfrit lån kan dog højst udgøre halvdelen af de udgifter, som det ikke er muligt at finansiere med de særlige midler efter forslagens § 11, stk. 1, og den del af forbedringsarbejderne, der finansieres gennem lånet, kan ikke danne grundlag for lejeforhøjelser.

Den foreslåede støtteordning skal som nævnt i de almindelige bemærkninger til forslaget ses på baggrund af, at der her er tale om den allerdårligste bygningsmasse, hvor gennemførelsen af brandsikring i nogle tilfælde kan være så bekostelig, at det under hensyn til ejendommens meget begrænsede levetid kan forekomme urimeligt at pålægge ejendommens ejere og lejere i fuldt omfang at afholde udgifterne til brandsikring. Kommunens stillingtagen til, om der til nedbringelse af udgifterne bør ydes garanti for lån og/eller direkte lån fra kommunen med rente- og afdragsfrihed, må således ske ud fra en vurdering af, om omkostningerne ved de gennemførte brandsikringsarbejder uden en sådan støtte vil stille beboerne økonomisk dårligere end beboerne i andre ejendomme eller vil resultere i lejeforhøjelser, der ikke kan siges at modsvares af en tilsvarende øget brugsværdi af bygningen.

Ved støtteordningen fastsættes det, at staten godtgør kommunen halvdelen af de beløb, kommunen har udlånt, samt halvdelen af de eventuelle