

Bemærkninger til lovforslaget.

Lovforslaget har til formål at medvirke til at fremme beskæftigelsen indenfor byggesektoren i sammenhæng med den foreslåede ændring af real-kreditloven om øget adgang til at lånefinansiere opretningsarbejder i ældre private udlejningsejendomme.

Lovforslaget tager i samme forbindelse sigte på at udvide adgangen til at opnå frigivelse af midler, der er bundet i Grundejernes Investeringsfond.

De foreslåede ændringer skal gælde indtil udgangen af marts måned 1979, idet loven allerede i forvejen skal optages til revision med henblik på at fastsætte de regler, der skal gælde efter denne dato.

Det bemærkes, at lovforslagets gennemførelse ikke medfører øgede udgifter for det offentlige eller øgede administrative opgaver.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til nr. 1 og 3.

Som et led i boligforliget af 1974 blev det aftalt, at der i de private udlejningsejendomme i de kommuner, der har huslejeregulering, skulle ske øget afsætning til vedligeholdelse af ejendommen. Herudover skal der i ejendomme, der er taget i brug før 1. januar 1964, afsættes en andel af lejen til en opretningskonto til forbedring, opretning og isolering m. v. Andelen udgør 1 pct. af ejendomsværdien, normalt ved 15. almindelige vurdering.

Den årlige afsætning, der er indarbejdet i budgetterne for den omkostningsbestemte leje for de pågældende ejendomme, udgør ifølge et undersøgelsesmateriale, som boligministeriet har tilvejebragt i gennemsnit 4 kr. pr. m² etageareal eller 268 kr. pr. lejlighed. Afsætningen i 1975-76 er dog ikke realiseret fuldt ud på grund af de ved lov nr. 278 af 26. juni 1975 foretagne begrænsninger i adgangen til at oppebære lejeforhøjelser i perioden 1. juli 1975-30. juni 1976.

Opretningskontoen er efter loven tænkt at skulle anvendes til dækning af udgiften til forbedring, opretning og isolering m. v. efterhånden som arbejderne iværksættes og udgifterne afholdes. Selv om det i loven er fastsat, at en positiv eller negativ saldo på kontoen overføres fra regnskabsår til regnskabsår, vil det normale være, at udlejeren vil vente

med at afholde udgifter på kontoen, indtil midlerne er til stede.

Herved vil større arbejder blive udskudt, indtil de fornødne midler er til stede. Dette har den ulempe, at udlejeren indkomstbeskattes af et eventuelt „overskud“ på kontoen i det indkomstår, hvor overskuddet er tilvejebragt, mens hans skattepligtige indkomst i det år, hvor udgiften afholdes, nedsættes med det anvendte beløb, medmindre arbejdet er en forbedring, der ikke er en fradragsberettiget driftsudgift.

For så vidt angår brandsikringsforanstaltninger er der i § 10, stk. 3, i lov om brandsikring fastsat regler, hvorefter udgift til brandsikring, der betragtes som forbedring, ikke kan afskrives på opretningskontoen, når udgiften er finansieret med lån, men i stedet kan der ske afskrivning af de årlige ydelser.

Det er en sådan ordning, der nu foreslås gennemført, også for så vidt angår alle andre opretningsarbejder.

Ændringen vil betyde, at arbejdet udføres på et tidligere tidspunkt end det ellers ville være tilfældet, og at man uanset dette kan få arbejder udført uden lejeforhøjelse.

Udover den beskæftigelsesmæssige effekt, vil forslagens gennemførelse utvivlsomt også medføre, at ejere af ældre udlejningsejendomme vil realisere projekter med henblik på energibesparelser i den ældre boligmasse.

Til nr. 2.

Til trods for muligheden for på opretningskontoen at afskrive ydelse på lån til finansiering af brandsikring, er der behov for yderligere midler til dækning af brandsikringsudgifter. I forbindelse med udførelsen af brandsikringsforanstaltninger vil der ofte være følgearbejder, der kan betegnes som vedligeholdelsesarbejder, og hvortil udgiften kan afholdes over vedligeholdelseskontoen.

På denne baggrund og for i størst muligt omfang at undgå at brandsikring medfører lejeforhøjelser, foreslås det at udgiften til brandsikring kan afholdes over kontoen for uændelig vedligeholdelse. Ydelser på eventuelle lån til brandsikring kan dog ikke afskrives på denne konto.

Til nr. 4.

Bestemmelsen tager sigte på at udvide mulighe-