

Til nr. 2.

Efter boligreguleringslovens § 13, stk. 1, kan forbedringer, der vil medføre lejeforhøjelser på mere end 25 pct. af gældende leje, kun iværksættes, såfremt nævnet forud for forbedringens iværksættelse har fundet, at der ikke er tilstrækkelig grund til at modsætte sig forbedringen.

Efter lovens § 13, stk. 4, skal nævnet, hvis en udlejer ikke ved sagens indbringelse har ejet ejendommen i 3 år, på flertallet af lejernes begæring udskyde forbedringens iværksættelse i indtil 5 år.

Hvis en forbedring medfører en lejeforhøjelse på mindst 100 pct., har lejeren krav på erstatningsbolig.

Disse regler tager sigte på at beskytte lejerne mod forbedringer, der enten er u hensigtsmæssige eller giver urimelige ændringer af deres forhold.

Brandsikringsarbejder er myndighedskrav. Hvor der er beboerrepræsentanter, har lejerne haft mulighed for at være medbestemmende om, hvad der skal udføres, og i andre tilfælde er lejerne blevet orienteret om, hvilke arbejder der skal udføres.

Under hensyn hertil skønnes det mindre rimeligt at kræve nævnsbehandling, inden brandsikringsarbejder iværksættes, ligesom det ej heller kan anses for rimeligt, at udlejerne skulle skaffe en anden bolig.

I de tilfælde, hvor udgifterne til brandsikringsforanstaltninger er vurderet i et andet forum, nemlig Grundejernens Investeringsfond, foreslås det endvidere, at nævnsbehandling kan undlades, således at varsling og gennemførelse af disse lejeforhøjelser foretages efter samme principper som forhøjelser som følge af øgede skatter og afgifter.

Ordnningen betyder, at lejeforhøjelserne kan udlignes på de brugere af ejendommen, der har fået deres brugsret øget gennem forbedringen, således at lejeforhøjelsen fordeles efter samme princip som normalt ved forbedringsforhøjelse. Det særlige er, at udlejeren ikke skal indbringe sagen for nævnet, hvis $\frac{1}{4}$ af lejerne protesterer, men hver enkelt lejer har fortsat adgang til i medfør af boligreguleringslovens § 14 at indbringe spørgsmålet om lejen for huslejenævnet.

Den særlige ordening skal dog ikke gælde i tilfælde, hvor den lejeforhøjelse, der følger af brandsikringsforanstaltningerne, er usædvanlig stor.

Til nr. 3.

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 vedli-

geholdelsesarbejder, 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 der gives udlejeren adgang til at afholde udgiften til brandsikring over kontoen for udvendig vedligeholdelse. Ydelse på eventuelle lån til brandsikring kan dog ikke afskrives på denne konto.

Til nr. 5 og 6.

For at sikre, at Grundejernens Investeringsfond i videst muligt omfang har disponible midler til udlån til brandsikringsforanstaltninger, foreslås det, at den hidtidige adgang til at få frigivet midler til vedligeholdelse og forbedring ophæves. Såfremt en indskyder i tillid til frigivelsesmuligheden inden forslagets fremsættelse har iværksat vedligeholdelsesarbejder og forbedringsarbejder og anmelder frigivelseskravet inden udgangen af 1977, skal udbetaling dog ske efter forslaget § 2, stk. 2.

Som kompensation for den indskrænkede frigivelsesmulighed i bindingsperioden foreslås det, at udbetalingsperioden for det enkelte års indbetalinger bliver 10 år.

Efter boligreguleringslovens § 33, stk. 1, skal de til instituttet i et regnskabsår indbetalte beløb bindes i en periode af 15 år, regnet fra regnskabsårets udgang. Ved periodens slutning tilbagebetales de i et regnskabsår indbetalte beløb over 20 år med lige store andele hvert halve år.

Det betyder, at beløb, der er indbetalt i 1967-68, skal henstå indtil 1. april 1983. Derefter udbetales $\frac{1}{40}$ pr. halvår, således at sidste rate udbetales 1. oktober 2002.

Beløb, der er indbetalt i 1974-75, henstår indtil 1. april 1990, hvorefter $\frac{1}{40}$ udbetales hvert halvår indtil 1. oktober 2009.

Udbetalingsperioden er således i alt 28 år. Tyngdepunktet i udbetalingerne vil ligge fra år 1990, hvor alle 8-års indbetalinger, der jo var stigende år for år, skal deltage i udlodningen.

Den foreslåede ændring betyder, at udbetalingerne i stedet skal finde sted i perioden 1983-99 med tyngdepunktet for år 1990.

Denne udbetalingstakt vil harmonere med tilbagebetalingerne af brandsikringslånene, hvis de ydes i årene 1977-79 med en løbetid på 15 år.

Til nr. 7.

Lovens § 34 vedrører renten til indskyderne. Denne rente foreslås maksimeret til 9 pct. p. a., svarende til den rente, der er udbetalt i de seneste regnskabsår. Begrænsningen skal sikre, at den i nr. 11