

ringsarbejder i medfør af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v. Efter disse bestemmelser, som i særlig grad tager sigte på finansiering af brandsikring af de i brandsikringslovens § 2 og § 3 nævnte bygninger – der er opført for år 1900, eller som ved lovens ikrafttræden forventedes omfattet af sanering eller kondemnering inden for 6 år, og for hvilke der var snævre tidsfrister for brandsikringens gennemførelse – kan realkreditlånene kun ydes til arbejder, der er påbegyndt inden marts 1979, og udbetalingen af lånet skal finde sted inden udgangen af marts 1980. Beslutning om brandsikring af andre af de af brandsikringsloven omfattede bygninger eller grupper af bygninger kan i henhold til samme lovs § 4 træffes af kommunalbestyrelserne med fastsatte frister for gennemførelsen. Brandsikringen af disse bygninger må forventes spredt over en længere årrække, og der er derfor behov for mere permanente finansieringsmuligheder.

Brandsikring indebærer en forbedring af ejendommen, men i de bygninger, hvor brandsikringsgennemførelse først bliver tvungen efter kommunalbestyrelsens beslutning herom, vil arbejderne ofte være af relativt mindre omfang, således at bygningsværdien ikke forøges i et sådant omfang, at der kan opnås realkreditbelåning efter reglerne for ombygning.

3. Lovforslaget tager sigte på at skabe mulighed for realkreditlån til såvel energibesparende foranstaltninger som påbudt brandsikring, også i de tilfælde, hvor bygningsværdien ikke forøges med mindst 15 pct. – for tiden nedsat til 10 pct.

Det forudsættes, at udgifter til energibesparende foranstaltninger og til brandsikring under en vis størrelse mest hensigtsmæssigt finansieres uden realkreditlån med dertil knyttede omkostninger og administration.

#### *Ejerskiftelån ved lejerens overtagelse af udlejningsejendomme på andelsbasis*

4. I henhold til kapitel XVI i lov nr. 237 af 8. juni 1979 om leje er udlejer pligtig at tilbyde lejerne – inden ejendommen overdrages til anden side, såfremt dette ikke er til staten, en kommune, et godkendt saneringsselskab eller den hidtidige ejers nære familie – at overtage ejendommen på andelsbasis, når ejendommen anvendes helt eller delvis til beboelse, og såfremt antallet af beboelseslejligheder overstiger henholdsvis 5 og 12.

Denne bestemmelse indebærer i forhold til tidligere regler en væsentlig udvidelse af lejernes muligheder for at overtage ejendommen på andelsba-

sis. De hidtidige bestemmelser om tilbudspligt, den nu ophævede tilbudspligt efter ejerlejlighedsloven og frivillige overdragelser til lejerne har i de senere år medført, at gennemsnitligt 100 udlejningsejendomme årligt er blevet overdraget til lejerne på andelsbasis. Fordelingen på de 3 overdragelsestyper kendes ikke.

Ved lovforslaget lettes adgangen til at omprioritere beboelsesejendomme, når disse overtages af lejerne på andelsbasis, således at prioriteter, der forfalder ved ejerskifte eller skal nedbringes med ejerskifteafdrag, kan finansieres. Ligeledes kan prioriteter, som forfalder i løbet af relativt få år til fuld indfrielse, efter beboernes nærmere vurdering eventuelt indfries i forbindelse med omprioriteringen. Lejerne i udlejningsejendomme får herved bedre mulighed for at kunne erhverve de ejendomme, de bor i.

Hvor stor betydning, den foreslåede mulighed for realkreditbelåning med særlig realkredit vil få for antallet af overdragelser i de kommende år, kan ikke på forhånd bedømmes og dermed heller ikke virkningerne på obligationsudstedelsen.

5. Lovforslaget indebærer ikke udgifter for det offentlige eller ændringer i omfanget af den statslige eller kommunale administration.

#### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser*

Numrene 1, 4, 5, 7, 8, 10, 13, 14, 15 og 16 er redaktionelle konsekvensændringer.

Til nr. 2

Der henvises til de almindelige bemærkninger. Det tilføjes, at det ikke er hensigten, at en ejer skal kunne opnå den gunstige finansiering blot ved selv at oprette et andelsselskab, hvortil ejendommen overdrages. Det er derfor forlangt, at mindst  $\frac{1}{3}$  af lejerne skal have tegnet andele.

Til nr. 3

Lånegrænsen på 75 pct. svarer til den almindeligt gældende grænse for ombygninger m. v. af beboelsesejendomme.

Afgrænsning af de arbejder, hvortil der kan ydes lån, forudsættes i almindelighed at svare til de ordninger til sikring af foranstaltingernes hensigtsmæssighed og forsvarlige udførelse, der er knyttet til lovgivningen om statstilskud.

Såfremt der er ydet statstilskud, jfr. lovbekendtgørelse nr. 498 af 14. september 1977, eller skattefradrag, jfr. lovbkg. af 11. september 1979, må det sikres, at realkreditlånet sammen med denne støtte ikke overstiger de afholdte udgifter. Det vil blive