

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

#### 1. Baggrunden for lovforslaget.

Baggrunden for forslaget er et ønske om at forbedre boligstandarden i ældre udlejningsbyggeri gennem en forbedring af udlejerens økonomiske muligheder for at foretage vedligeholdelse af ældre udlejningsejendomme. Forslaget skal ses i sammenhæng med forslaget om revision af saneringsloven og behovet for at øge beskæftigelsen inden for byggefagene. Endelig har det været et ønske at give lejerne i det private boligbyggeri større indflydelse på og sikkerhed for, at de beløb, der af lejerne indbetales til en ejendoms vedligeholdelse, fuldt ud anvendes til dette formål.

Det har gennem længere tid været fremført, at de beløb, en udlejer ifølge loven kan opkræve til en ejendoms vedligeholdelse, ikke længere kan dække de nødvendige udgifter til vedligeholdelse af ældre ejendomme. Dette forhold har i mange tilfælde ført til en mangelfuld vedligeholdelse af ældre beboelsesejendomme, ligesom det har medført, at udlejere, der personligt har afholdt nødvendige vedligeholdelsesudgifter ud over de på ejendommens vedligeholdelseskonto lovligt afsatte beløb, i en række tilfælde har haft underskud ved driften af deres ejendomme.

Samtidig har det været gjort gældende, at de på området gældende skatteregler har bevirket, at vedligeholdelsen ikke har haft det ønskede omfang. Efter de gældende regler medregnes det til en ejendoms vedligeholdelseskonto indbetalte beløb i udlejerens indkomstopgørelse i det indkomstår, hvor indbetalingen sker, mens eventuelle fradrag for udgifter til ejendommens vedligeholdelse først sker i det indkomstår, hvor vedligeholdelsen foretages, således at indeholdt skat af beløbene først tilbagebetales efter udgangen af det indkomstår, hvor vedligeholdelsen er foretaget.

Endelig har det været et ønske, at beboerrepræsentationen og derigennem lejerne indflydelse på den enkelte ejendoms vedligeholdelse efter nærværende foreslåede vedligeholdelsesordning styrkes, idet det fra lejernes side har været fremført, at den

gældende vedligeholdelsesordning i en række tilfælde ikke i tilstrækkelig grad har kunnet sikre lejerne, at de til ejendommens vedligeholdelse indbetalte beløb er blevet anvendt til nødvendig vedligeholdelse af ejendommen.

På baggrund af ovennævnte forhold nedsattes den 19. juli 1979 en arbejdsgruppe, bestående af embedsmænd fra skattedepartementet, boligministeriet og boligstyrelsen, med den opgave at »redegøre for mulighederne for at etablere en ordning, hvorefter ejere af udlejningsejendomme skal kunne foretage skattefri henlæggelse til vedligeholdelsesfond for ejendommen. I fonden skal indgå de midler, som efter boliglovgivningen skal afsættes og anvendes til vedligeholdelsesformål«. Arbejdsgruppens redegørelse blev afgivet til ministeren for skatter og afgifter den 28. september 1979.

Det forslag til ændring af skattelovgivningen, der vil blive fremsat i tilslutning til nærværende forslag, bygger på arbejdsgruppens arbejde og betyder i det væsentlige, at beløb, der indbetales af lejerne til en ejendoms vedligeholdelse efter reglerne i nærværende forslag, først medregnes ved udlejerens indkomstopgørelse i det indkomstår, udbetalingen af beløbet til ejendommens vedligeholdelse vedrører, således at medregning og fradrag af de til vedligeholdelse indbetalte og benyttede beløb sker i samme indkomstår. Herved undgås de ovennævnte likviditetsproblemer.

Nærværende forslag er ligeledes udarbejdet med udgangspunkt i arbejdsgruppens redegørelse.

Forslagets hovedindhold er, at der gives udlejer af privat ældre udlejningsbyggeri inden for lovens område adgang til at vælge at foretage afsætningen til vedligeholdelse for den enkelte ejendom, mod at lade de til vedligeholdelse indbetalte beløb binde på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond. Frigivelse af de indbetalte beløb kan herefter kun ske, når udlejer over for Grundejernes Investeringsfond dokumenterer, at vedligeholdelsesudgifter svarende til de beløb, der ønskes udbetalt, er afholdt på ejendommen. Er der beboerrepræsentation i ejendommen, foreslås beboerrepræsentationens attestation af, at de anførte