

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget indebærer regnskabs- og bindingspligt for samtlige de midler, der via den omkostningsbestemte husleje opkræves til udvendig vedligeholdelse og fornyelse af tekniske installationer. Dette er en udvidelse i forhold til de nuværende regler, hvor der slet ingen regnskabspligt er for fornyelsesmidlerne og kun er pligt til binding i Grundejernes Investeringsfond for § 18 a og § 18 b (vedligeholdelsesmidlerne).

Det har gennem årene vist sig, at en del udlejere anvender vedligeholdelses- og henlæggelsesmidlerne uhensigtsmæssigt. Der er adskillige lejersager, der har illustreret, at hensættelserne er blevet anvendt helt i strid med deres formål og dermed i vid udstrækning kommer til at udgøre en slags ekstra afkast.

Problemerne afdækkes typisk i de sager, hvor lejerforeninger og beboerrepræsentationer har haft ressourcer til minutiøst at gennemgå regnskaber og bilag for § 18-konti og fornyelser af tekniske installationer, mens problemerne er langt mindre udtalte for § 18 a- og § 18 b-kontiene, der jo er bundet i Grundejernes Investeringsfond og omfattet af regler om en vis beboerindflydelse på midlernes anvendelse.

De regnskaber, der er revideret efter afdækning af problemerne, viser, at der generelt afsættes rigelige midler til den løbende vedligeholdelse af ejendommene og til den løbende fornyelse af de tekniske installationer, når blot midlerne anvendes effektivt efter deres formål.

En forøgelse af de beløb, der skal afsættes, vil ikke slå igennem i form af tilsvarende forøget vedligeholdelse. Derimod vil de nuværende afsætningsbeløb kunne give væsentligt forøget vedligeholdelse og fornyelse, hvis alle midlerne anvendes lige så effektivt, som det i dag er tilfældet med § 18 b-midlerne.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til nr. 1

Med den foreslåede ændring indføres regnskabspligt for de midler, der via den omkostningsbestemte husleje afsættes til fornyelse af tekniske installationer, idet midlerne skal afsættes på ejendommens § 18-vedligeholdelseskonto.

Fornyelsesmidlernes post på huslejobudgettet er i dag typisk af samme størrelsesorden som § 18-hensættelserne; for nogle ejendomme er fornyelsesbeløbet endog større.

På trods heraf er der altså i dag ingen regnskabspligt overhovedet for fornyelsesmidlerne, og mange af ovennævnte problemer består netop i grænseproblemer mellem vedligeholdelse og fornyelse, hvor udgifter, der burde dækkes over fornyelsesmidlerne, trækkes over § 18-vedligeholdelseskontoen.

Regnskabspligt og en fælles konto for de to typer afsætning vil løse disse problemer fremover.

Til nr. 2

Ved ændringen indføres pligt til binding i Grundejernes Investeringsfond for de vedligeholdelses- og fornyelsesmidler, der afsættes efter § 18. Dermed vil der være bindingspligt for alle henlæggelserne. Dette indebærer:

- Forøgede renteindtægter, der tilfalder kontoen.
- Grundejernes Investeringsfond påser, at alle hensættelser anvendes efter deres formål.
- Alle hensættelser omfattes af beboerindflydelsen på Grundejernes Investeringsfond-midlerne

Til nr. 3-9

Konsekvensændringer som følge af ændringerne i nr. 1 og 2.