

Bilag

Nogle af udvalgets spørgsmål til boligministeren og dennes besvarelse heraf

Spørgsmål 1:

Hvis man ønsker alle lejerindbetalte midler til opretning og vedligeholdelse indsat på en konto, kan det så med fordel ske andre steder end i Grundejernes Investeringsfond?

Svar:

Det har ved flere lejligheder været overvejet, om man kan ændre på boligreguleringslovens bindingsregler således, at bindingskravet kan opfyldes ved binding andre steder end i Grundejernes Investeringsfond.

Det centrale i denne problematik er de særlige skattemæssige forhold, idet bindingsmidler i modsætning til den øvrige del af lejeindtægten i realiteten først beskattes ved frigivelsen (anvendelsen).

I forhold til denne særstilling har Skatteministeriet fastholdt et krav om effektiv kontrol af bindingen og af de arbejder, der fradrages beløb for.

Det har eksempelvis været drøftet at give adgang til at binde vedligeholdelsesbeløb i pengeinstitutter i stedet for i Grundejernes Investeringsfond.

Drøftelserne er imidlertid strandet på pengeinstitutternes modvilje over for at påtage sig en kontrolfunktion, som opfyldte Skatteministeriets krav hertil.

En ordning med binding i pengeinstitutter kombineret med krav om regnskabspåtegning fra en statsautoriseret revisor, bl.a. med hensyn til udgifternes fradragsberettigelse, har ganske kort været drøftet med Skatteministeriet, som umiddelbart finder kontrolelementet i en sådan ordning for svagt.

Over for dette alternativ findes den eksisterende ordning med binding i Grundejernes Investeringsfond således stadig at være at foretrække, ikke mindst i lyset af den ekspertise og det administrative system, der her er opbygget.

Samtidig er det i relation til Skatteministeriets krav til kontrollen af væsentlig betydning,

at Grundejernes Investeringsfond indgår i systemet som en uvildig instans.

Spørgsmål 2:

Hvordan kan man teknisk udforme en overgangsordning som foreslået af Lejernes Landsorganisation, jf. bilag 1?

Svar:

Jeg kan oplyse, at en sammenlægning af henlæggelserne til fornyelser med kontoen for hensættelser til udvendig vedligeholdelse netop er blandt de emner, som skal drøftes mellem et flertal af Folketingets partier som led i fase II-forhandlingerne om en boligpolitisk handlingsplan.

Hvis disse drøftelser ender med en beslutning om en sådan sammenlægning, må det overvejes, om der skal indføres en overgangsordning i forbindelse hermed.

Jeg tror, at det i givet fald bliver vanskeligt – for ikke at sige umuligt – at udforme en overgangsordning, der vil virke »retfærdig« i alle tilfælde. Efter min opfattelse må den i givet fald udformes, så den bliver rimelig administrerbar, selv om vi så kommer til at »hugge en hæl og klippe en tå«.

Som jeg læser LLO's forslag til en overgangsordning (»kun den del af udgiften til udskiftning af tekniske installationer, der svarer til det tidsrum, midlerne har været bindingspligtige, kan trækkes på den bundne konto«) indebærer det, at man ved hvert enkelt træk på kontoen må undersøge, hvor lang levetid man har regnet med for netop denne installation i netop denne ejendom, hvilket efter min opfattelse ville være en kompliceret løsning, eller der må i overgangsbestemmelsen sondres mellem de forskellige tekniske installationer, eftersom de ikke har lige lang levetid. En sådan specificering stemmer ikke med det gældende system, hvorefter der i lejen kan medtages henlæggelser til fornyelser, i det omfang det er rimeligt under hensyn til ejendommens og det