

## § 2.

*Stk. 1.* Loven træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

*Stk. 2.* Uanset § 1, nr. 6, kan en udlejer, der vedligeholder sin ejendom i videre omfang end angivet i § 15, stk. 1, eller foretager forbedringer af sin ejendom, kræve frigivelse

af bundne beløb til dækning af afholdte merudgifter, såfremt arbejdet er påbegyndt inden 1. marts 1977, og kravet om frigivelse fremsættes inden 31. december 1977.

*Stk. 3.* § 38, stk. 2, som ændret ved § 1, nr. 10, gælder alene for lån, hvortil der er meddelt tilsagn efter lovens ikrafttræden.

### Bemærkninger til lovforslaget.

Lovforslaget er som udgangspunkt en genfremsettelse af det af boligministeren den 3. december 1976 fremsatte forslag.

Lovforslaget er dog ændret på flere punkter som følge af, at det har vist sig nødvendigt at fremsætte forslag om øgede foranstaltninger til at muliggøre finansiering af brandsikringsudgiften, uden at de hermed forbundne lejeforhøjelser bliver urimeligt store.

Lovforslaget har endvidere til formål at medvirke til at fremme beskæftigelsen inden for byggesektoren i sammenhæng med den foreslåede ændring af realkreditloven om øget adgang til at lånefinansiere opretningsarbejder i ældre private udlejningsejendomme.

De foreslåede ændringer skal gælde indtil udgangen af marts måned 1979, idet loven allerede i forvejen skal optages til revision med henblik på at fastsætte de regler, der skal gælde efter denne dato.

Det bemærkes, at lovforslagets gennemførelse ikke vil medføre offentlige udgifter eller øget administration.

#### Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til nr. 1 og 4.

Som et led i boligforliget af 1974 blev det aftalt, at der i de private udlejningsejendomme i de kommuner, der har huslejeregulering, skulle ske øget afsætning til vedligeholdelse af ejendommen. Herudover skal der i ejendomme, der er taget i brug før 1. januar 1964, afsættes en andel af lejen til en opretningskonto til forbedring, opretning og isolering m. v. Andelen udgør 1 pct. af ejendomsværdien, normalt ved 15. almindelige vurdering.

Den årlige afsætning, der er indarbejdet i budgetterne for den omkostningsbestemte leje for de pågældende ejendomme, udgør ifølge et undersøgelsesmateriale, som boligministeriet har tilvejebragt, i gennemsnit 4 kr. pr. m<sup>2</sup> etageareal eller 268 kr. pr. lejlighed. Afsætningen i 1975-76 er dog ikke realise-

ret fuldtud på grund af de ved lov nr. 278 af 26. juni 1975 foretagne begrænsninger i adgangen til at oppebære lejeforhøjelser i perioden 1. juli 1975-30. juni 1976.

Opretningskontoen er efter loven tænkt at skulle anvendes til dækning af udgiften til forbedring, opretning og isolering m. v., efterhånden som arbejderne iværksættes, og udgifterne afholdes. Selv om det i loven er fastsat, at en positiv eller negativ saldo på kontoen overføres fra regnskabsår til regnskabsår, vil det normale være, at udlejeren vil vente med at afholde udgifter på kontoen, indtil midlerne er til stede.

Herved vil større arbejder blive udskudt, indtil de fornødne midler er til stede. Dette har den ulempe, at udlejeren indkomstbeskattes af et eventuelt „overskud“ på kontoen i det indkomstår, hvori overskuddet er tilvejebragt, medens hans skattepligtige indkomst i det år, hvori udgiften afholdes, nedsættes med det anvendte beløb, medmindre arbejdet er en forbedring, der ikke er en fradragsberettiget driftsudgift.

For så vidt angår brandsikringsforanstaltninger, er der i § 10, stk. 3, i lov om brandsikring fastsat regler, hvorefter udgift til brandsikring, der betragtes som forbedring, ikke kan afskrives på opretningskontoen, når udgiften er finansieret med lån, men i stedet kan der ske afskrivning af de årlige ydelser.

Det er en sådan ordning, der nu foreslås gennemført, også for så vidt angår alle andre opretningsarbejder.

Ændringen vil betyde, at arbejder udføres på et tidligere tidspunkt, end det ellers ville være tilfældet, og at man uanset dette kan få arbejder udført uden lejeforhøjelse.

Ud over den beskæftigelsesmæssige effekt, vil forslaget gennemførelse utvivlsomt også medføre, at ejere af ældre udlejningsejendomme vil realisere projekter med henblik på energibesparelser i den ældre boligmasse.