

## Bemærkninger til lovforslaget

### 1. Bemærkninger til lovforslaget

Ved ændringen af boligreguleringsloven i december 1982, der trådte i kraft den 1. januar 1983, blev der i lovens § 18 b indført en pligt for udlejere af private udlejningsejendomme med mere end 2 beboelseslejligheder til – udover hensættelserne til vedligeholdelse efter lovens § 18 – at afsætte et yderligere beløb til vedligeholdelse, brandsikring og energibesparende foranstaltninger. I årene 1983–1986 skal afsættes henholdsvis 5, 10, 12 og 15 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Beløbene skal indbetales til Grundejernes Investeringsfond.

Samtidig blev der i lejelovens § 63 a indført en bestemmelse, hvorefter der for ejendomme, som indeholder mere end 2 beboelseslejligheder, skal afsættes samme beløb som nævnt i § 18 b til forbedringer, herunder brandsikring og energibesparende foranstaltninger. Disse beløb skal også indbetales til Grundejernes Investeringsfond.

Baggrunden for denne ordning var, at man gennem denne yderligere afsætning ønskede at give udlejerne i de regulerede områder flere penge end hidtil til vedligeholdelsesarbejder og dermed skabe øget beskæftigelse. Indførelsen af bindingspligten i de uregulerede områder var ligeledes begrundet med hensynet til beskæftigelsen og derudover også med et ønske om at stille lejere lige i de regulerede og i de uregulerede områder.

I de *uregulerede områder* er det afgørende for, om bindingspligten indtræder, at der på den enkelte ejendom er mere end 2 beboelseslejligheder, der er udlejet på lejelovens vilkår, og der skal kun ske binding for de udlejede lejligheder.

I de *regulerede områder* er bindingsordningen etableret som en overbygning på den almindelige pligt til efter boligreguleringslovens § 18 at afsætte et vist beløb pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på en konto for ejendommen.

Reglen i lovens § 18, stk. 2, der blev indført pr. 1. januar 1980 for at sikre, at pengene på vedligeholdelseskontoen kommer beboelseslejerne tilgode, indebærer, at der for lejligheder og lokaler, som ikke er omfattet af boligreguleringsloven, fx udlejerens egen bolig og erhvervslokaler, skal afsættes

samme beløb pr. m<sup>2</sup> på vedligeholdelseskontoen efter § 18 og § 18 b, som afsættes for de udlejede beboelseslejligheder.

Ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 blev anvendt til andet end beboelse, er efter lovens § 4, stk. 2, ikke omfattet af disse regler, men alene af reglerne i lejeloven.

Videre følger det af lovens § 18, stk. 3, at pligten til at afsætte efter § 18, stk. 1, og § 18 b bortfalder eller reduceres i det omfang, lejeren ved aftale helt eller delvis har overtaget pligten til at vedligeholde ejendommen. Sådanne aftaler er kun sædvanlige ved udleje af parcelhuse og andre selvstændige bygninger.

Efter at Grundejernes Investeringsfond i midten af december 1983 havde udsendt rykkerskrivelser til ejendomme, som fonden anså for omfattet af bindingsordningerne efter boligreguleringslovens § 18 b og lejelovens § 63 a, har boligministeriet og Grundejernes Investeringsfond modtaget adskillige henvendelser fra forskellige kategorier af ejere af ejendommen. De største kategorier er ejere af landbrugs- og skovbrugsejendomme.

De sidstnævnte organisationer har gjort gældende,

at lejelovgivningens, specielt boligreguleringslovens regler ikke passer til jordbrugets forhold, hvor udlejning af boliger hovedsagelig sker til ansatte ved brugenes drift,

at det ikke kan være tilsigtet, at der skal ske binding for stalde, lader, drivhuse m.v.,

at en binding vil bevirke en likviditetsmæssig stramning for nogle iøvrigt kriseramte erhverv, og

at lovændringernes konsekvenser må være utilsigtede, og at bindingsreglerne er upraktiske at arbejde med, fordi de udlejede boliger har karakter af funktionærboliger. Det samme gøres iøvrigt gældende fra forskellige private kirker, trossamfund, skoler og erhvervsforetagender, der i tilknytning til deres kirker, undervisningslokaler og produktionslokaler har nogle boliger.