

[Ministeren for skatter og afgifter]

Boligministeriet har således oplyst, at der kan optages realkreditlån på op til 80 pct. af udgifterne til sådanne forbedringer. Renterne på realkreditlån er som bekendt fritaget for renteaftgift.

Herefter mener jeg ikke, at der er behov for at ændre lov om afgift af renter af forbrugs lån.

Spm. nr. S 574

Til boligministeren (27/1 87) af:

Baadsgaard (S):

»Hvad agter ministeren at gøre for at sikre, at beløb indbetalt til Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens § 18 b kan frigøres til dækning af udgifter til brandsikring og energibesparende foranstaltninger?«

Begrundelse

Ved to afgørelser i huslejenævnet i Randers, den ene yderligere ved boligretten, er det fastslået, at udlejere frit kan vælge at finansiere forbedring ved hjælp af ekstra lejeforhøjelser, uanset hvad der er indbetalt på en konto med samme formål i henhold til boligreguleringslovens § 18 b.

Disse afgørelser er i strid med bemærkninger til lovforslag nr. L 55 fremsat den 10. november 1982 om ændring af boligreguleringsloven, hvori det hedder: »Forslagets hovedsigte er gennem en øget afsætning til vedligeholdelse, herunder til brandsikring og energibesparende foranstaltninger, at fremme iværksættelsen af sådanne arbejder.«

Svar (4/2 87):

Boligministeren (Thor Pedersen):

I de regulerede kommuner gælder princippet om den omkostningsbestemte husleje. Dette indebærer, at udlejeren kan forlange en leje, der dækker et afkast af ejendommens værdi samt de nødvendige driftsudgifter. De nødvendige driftsudgifter omfatter bl.a. de beløb, der efter lovens § 18 skal afsættes på en konto for udvendig vedligeholdelse af ejendommen, og de beløb, der efter lovens § 18 b skal indbetales på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond.

Af lovens § 19 fremgår, at der på kontoen efter § 18 kan fradrages beløb, der er an-

vendt til udvendig vedligeholdelse, eller beløb anvendt til brandsikring og opretning. Endvidere kan der med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne fradrages beløb, der er anvendt til forbedring, isolering eller lignende.

Det fremgår af bestemmelsen i lovens § 18 b, at beløb afsat efter denne bestemmelse skal anvendes i overensstemmelse med reglerne i § 19. Dog skal beløbet fortrinsvis anvendes til brandsikring og energibesparende foranstaltninger.

Brandsikringsarbejder og som altovervejende hovedregel også isoleringsarbejder betragtes imidlertid i relation til lejelovgivningen som forbedring af en ejendom, hvorfor en udlejer er berettiget til at forlange en lejeforhøjelse til dækning af udgifterne hertil efter reglerne i lovens kapitel IV, jf. § 58 i lov om leje.

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene indeholder ikke bestemmelser, der pålægger en udlejer først at søge udgifterne til brandsikringsarbejder og energibesparende foranstaltninger dækket via de beløb, der hensættes efter lovens § 18 og § 18 b, hvorfor en udlejer har valgfrihed med hensyn til, om han ønsker at fradrage beløbene på ejendommens vedligeholdelseskonto efter de nævnte bestemmelser eller han ønsker at kræve en lejeforhøjelse for forbedringen.

Baggrunden herfor er, at det vil være et meget alvorligt indgreb i en udlejers likviditet, såfremt det pålægges ham at søge udgifter til forbedringer dækket af de nævnte vedligeholdelseshensættelser, idet lejen jo som nævnt er omkostningsbestemt. Det kan endvidere være et ganske alvorligt indgreb over for de vedligeholdelsesarbejder, der eventuelt måtte forestå i en ejendom, såfremt forbedringsarbejder skulle finansieres over vedligeholdelseskontoen. F.eks. kan det betyde, at en tiltrængt tagudskiftning må udsættes i adskillige år. Hertil kommer, at udgiften til isoleringsarbejder kun vil kunne belaste vedligeholdelseskontiene, såfremt udlejeren får lejernes accept heraf.

Lejeforhold i de uregulerede kommuner er alene omfattet af lov om leje, og i disse kommuner gælder princippet om den omkostningsbestemte leje ikke, hvilket indebærer, at en udlejer i disse kommuner ikke har pligt til at afsætte på en konto for udvendig vedligeholdelse af ejendommen, idet den gældende