

Lovforslag nr. L 265. Fremsat den 13. april 1993 af Pelle Voigt (SF), Gade (SF), Holger K. Nielsen (SF) og Riishøj (SF)

## Forslag

til

# Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om påligningen af indkomst- og formueskat til staten (ligningsloven)

(Vedligeholdelse og opretning)

### § 1

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 251 af 9. april 1992, som ændret ved § 2 i lov nr. 380 af 20. maj 1992, § 15 i lov nr. 475 af 24. juni 1992, lov nr. 1046 af 23. december 1992 og § 3 i lov nr. 1048 af 23. december 1992, foretages følgende ændringer:

1. I § 18, stk. 1, indsættes efter 3. pkt. som nyt punktum:

»Herudover skal udlejerens på kontoen afsætte det beløb, der ifølge det gældende huslejemålsbudget opkræves som henlæggelser til fornyelser, jf. § 8, stk. 1, 1. punktum.«

2. I § 18 indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

»Stk. 5. Beløb afsat efter nærværende paragraf indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond, jf. kapitel III A.«

3. § 19, stk. 1, 1. pkt., affattes således:

»På kontoen efter § 18 kan fradrages beløb, der er anvendt til opfyldelsen af udlejerens pligt til anden vedligeholdelse end omhandlet i § 21 i lov om leje, eller beløb anvendt til opfyldelsen af udlejerens pligt til at foretage fornyelser af tekniske installationer eller beløb anvendt til brandsikring og opretning.«

4. I § 20, stk. 3, § 22 a, stk. 1, 1. pkt., § 22 a, stk. 4, 1. pkt., § 22 a, stk. 8, 1. pkt., § 22 e, stk. 1 og stk. 2, og § 61 a, stk. 1, sidste punktum, ændres »§ 18 a og § 18 b« til: »§§ 18, 18 a og 18 b«.

5. I § 22, stk. 1, 1. pkt., § 22, stk. 2, 2. pkt., § 22 b, stk. 1, 1. pkt., § 22 d, stk. 1, sidste punktum, og § 22 g, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 18 a eller § 18 b« til: »§§ 18, 18 a eller 18 b«.

6. I § 22 b, stk. 3, ændres »§ 18 b« til: »§§ 18, 18 a eller 18 b«.

7. § 22 b, stk. 4, udgår.

8. I § 22 e, stk. 4, ændres »§ 18 b« til: »§ 18 og § 18 b«.

9. I § 54, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 18 a, § 18 b« til: »§ 18, § 18 a, § 18 b«.

### § 2

I lov om påligningen af indkomst- og formueskat til staten (ligningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1223 af 17. december 1992, foretages følgende ændringer:

1. I § 14 G, stk. 1, ændres »boligreguleringslovens § 18 b« til: »boligreguleringslovens § 18 eller § 18 b«.

2. I § 14 G, stk. 2, ændres »boligreguleringslovens § 18 a eller § 18 b« til: »boligreguleringslovens § 18, § 18 a eller § 18 b«.

3. I § 14 b, stk. 7 ændres »boligreguleringslovens §§ 18 a eller 18 b« til: »boligreguleringslovens § 18, § 18 a eller § 18 b«.

### § 3

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. januar 1994.

*Stk. 2.* Senest den 1. marts 1994 fremsendes til Grundejernes Investeringsfond regnskab over vedligeholdelseskonti afsat i medfør af § 18 og regnskab for de seneste 5 års opkrævede hensættelser og udgifter til fornyelse af tekniske installationer. Lejerne underrettes ved kopi.

*Stk. 3.* Eventuelle tvister mellem Grundejernes Investeringsfond, lejerne og udlejer om disse regnskaber afgøres af huslejenævnene.

Twister om aflagte regnskaber skal af Grundejernes Investeringsfond og/eller lejerne indbringes for huslejenævnene senest 6 uger efter, at regnskaberne er modtaget eller burde være modtaget. Aflægges regnskaber ikke rettidigt, lægges til grund, at der for såvel vedligeholdelse som for fornyelser til Grundejernes Investeringsfond skal indbetales de sidste 5 års fulde hensættelser.

*Stk. 4.* Positive saldi ifølge de afsluttede regnskaber indbetales til Grundejernes Investeringsfond senest 1 måned efter regnskabsafleggelse eller efter endelig afslutning af sag herom ved huslejenævn/domstolene.

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

SF fremsatte et lignende lovforslag (L 226) i folketingsåret 1991-92, se Folketingstidende 1991-92, Folketingets forhandlinger sp. 6445, sp. 7189, sp. 10611 og sp. 11128, Tillæg A sp. 5193 og Tillæg B sp. 2501 og sp. 2859.

Under indtryk af de bemærkninger, lovforslaget dengang blev mødt med, og under indtryk af lovforslagets skæbne ved 3. behandling, særligt Det Radikale Venstres begrundelser for at undlade at stemme, er nærværende lovforslag ændret og præciseret.

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 minutøst 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, (som den senest gennemførte forøgelse på to gange 6,25kr./m<sup>2</sup>), vil kun slå igennem i form af tilsvarende forøget vedligeholdelse i det omfang, forøgelsen er omfattet af såvel regnskabs- som bindingspligt. 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 § 1

##### 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.

*Til § 2*

Til nr. 1-3

Ændringerne er konsekvensændringer i ligningsloven, der sikrer, at alle de midler, der skal bindes i Grundejernes Investeringsfond, omfattes af den skattefritagelse, der hidtil har været gældende for de bundne midler efter § 18 b.