



Dato: 10 JAN. 2012

J.nr.:

2012-38

By- og Boligudvalget  
Christiansborg

**Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 28  
alm.del. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Preben Bang Henriksen (V).**

**Spørgsmål nr. 28:**

"Vil ministeren forud for udvalgets inspirationstur den 11. Januar 2012 jf. BYB alm. del – bilag 32 kort redegøre for, hvilke regler der gælder ift. finansiering af renovering af henholdsvis almene boliger, privat boligudlejning og endelig for erhvervslejemål, herunder hvordan udgiften finansieres for udlejer (Landsbyggefonden, Kreditforeningen, Grundejernes Investeringsfond eller egen lomme)? Og vil ministeren i forlængelse heraf redegøre for, hvad det har betydning for huslejen for den enkelte lejer og hvem i realiteten det er, der betaler for de pågældende arbejder?"

**Svar:**

Udtrykket renovering anvendes i almindelighed om en større samlet indsats, der typisk indeholder såvel vedligeholdelses- som forbedringsarbejder.

Et vedligeholdelsesarbejde er en indsats, der sigter mod at bevare eller genoprette bygnings oprindelige kvaliteter, mens et forbedringsarbejde tilføjer nye kvaliteter, der giver lejerne en brugsværdiforøgelse.

For almene boliger er udgangspunktet, at forbedringsarbejder finansieres med en lejeforhøjelse, mens vedligeholdelsesarbejder finansieres af henlæggelser, når der er tale om planlagt og periodisk vedligeholdelse. Der henvises i den forbindelse til det generelle princip om balanceløse, der betyder, at den samlede husleje for boligerne i en afdeling fastsættes, så der til enhver tid er dækning for afdelingens driftsudgifter.

Der er indenfor en fastsat investeringsramme mulighed for at ansøge Landsbyggefonden om ydelsesstøtte til lån til finansiering af renoveringsprojekter. Landsbyggefonden har to typer af

indtægter fra boligafdelingerne: dels pligtmæssige bidrag, som alle afdelinger, der er taget i brug før 1970, skal indbetale, og dels "ydelse" på tilbagebetalte lån til den oprindelige finansiering af afdelingen.

Udgangspunktet for Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning er, at den støtter ekstraordinære foranstaltninger i boligafdelinger ud fra et transsprincip. Alle boligafdelinger kan således opnå renoveringsstøtte forudsat, at behovet er til stede. Støtten gives som tilskud til ydelser på 30 årige realkreditlån. Landsbyggefonden afgør, om den kan give tilsagn om støtte efter en vurdering af afdelingens samlede situation og under hensyntagen til de økonomiske rammer for fondens virksomhed.

60 pct. af boligorganisationernes pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden overføres til den såkaldte "trækningsret", der fungerer som en opsparingskonto for de enkelte boligorganisationer. Fra trækningsretten ydes tilskud til maksimalt 2/3 af udgifterne til forbedringsarbejder. Det er boligorganisationerne selv, der bestemmer størrelsen på tilskuddet.

Alle boligorganisationer med undtagelse af forretningsførerorganisationer skal have en dispositionsfond. Dispositionsfondenes vigtigste indtægtskilder er bidrag fra boligafdelingerne, der opkræves fra beboerne over huslejen, likvide midler i forbindelse med udamortiserede prioriteter og forrentning af indestående midler. Dispositionsfondens midler kan blandt andet anvendes til at støtte renoveringer i de enkelte afdelinger.

Reglerne om finansiering af renoveringsarbejder i private lejeboliger og i erhvervslejemål efter hhv. lejeloven og erhvervslejeloven er i princippet de samme. Renoveringsarbejder kan, jf. nærmere ovenfor, opdeles i forbedringer hhv. vedligeholdelse. Udlejeren har som udgangspunkt ret til at udføre forbedringer i lejemålet, og kan efterfølgende forlange lejeforhøjelse til dækning af den afholdte forbedringsudgift. Lejeforhøjelsen beregnes på grundlag af ydelsen på et sædvanligt realkreditlån.

Udlejer skal som udgangspunkt holde ejendommen forsvarligt vedlige. Udgiften kan ikke lægges på lejen, idet sådanne udgifter som hovedreglen forudsættes afholdt af udlejeren gennem lejeindtægten. Har lejeren ved aftale påtaget sig dele af vedligeholdelsespligten, vil lejeren være forpligtet til at afholde de udgifter, som er forbundet med opfyldelsen af denne pligt. Sådanne fravigelser af lovens udgangspunkt forudsættes kompenseret via huslejen.

Der gælder særlige regler for private lejeboliger i ejendomme med flere end 6 boliger, der er beliggende i regulerede kommuner, dvs. kommuner, hvor boligreguleringsloven er gældende. For sådanne ejendomme skal der hensættes beløb til ejendommens udvendige vedligeholdelse på en fri hhv. bunden konto.

På den fri konto hensættes beløb, som er individuelle for den enkelte ejendom, idet det afhænger af konkrete forhold i ejendommen, men beløbet er højere for ejendomme opført før 1964. Hensættelserne skal ikke holdes afsondret fra ejerens øvrige formue.

For ejendomme opført før 1970 skal der på en bindingskonto i Grundejernes Investeringsfond hensættes vedligeholdelsesbeløb, hvis størrelse ligeledes afhænger af forhold i den enkelte ejendom.

Forholdet imellem de to konti er, at der ikke kan debiteres på den bundne konto, før indestående på den fri konto er opbrugt. Debitering sker ved at årets afholdte vedligeholdelsesudgifter fradrages først i årets hensættelser på den fri konto, dernæst i indestående på den fri konto, herefter i årets hensættelser på bindingskontoen og derefter ved udbetaling fra denne konto. Et væsentligt moment i ordningen er, at udlejerens vedligeholdelsespligt ikke er begrænset af kontienes udvisende. Udlejerer vil således skulle udføre fornødne vedligeholdelsesarbejder uanset, om der er dækning for udgiften på kontoen.

Hensættelserne indgår i huslejen som udgifter i den omkostningsbestemte husleje.

Med venlig hilsen



---

Carsten Hansen