

For nybyggeri, der opføres af private bygherrer med henblik på udlejning, er det foreslået, at eventuelle overskridelser af rammebeløbet fuldt ud må afholdes af den private bygherre, idet det overskydende beløb ikke kan indgå ved beregning af leje og støtte.

Til § 81

§ 81 indeholder reglerne om den første fastsættelse af lejen eller boligafgiften i de nybyggede boliger.

Udgangspunktet er lejen fastsættes efter samme principper, som for ombyggede ejendomme. De foreslåede regler indebærer, at lejen eller boligafgiften vil blive fastsat til et beløb, der svarer til ydelsen, med fradrag af ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag på de lån, der optages til finansiering af anskaffelsessummen. Herudover indgår i lejen et beløb til dækning af driftsudgifterne efter reglerne i henholdsvis lov om almene boliger og boligreguleringsloven.

Det er på samme måde som for ombyggede boliger foreslået, at lejen eller boligafgiften ikke kan overstige en sammenligningsleje svarende til lejen i nye almene familieboliger i området. Da de nybyggede boliger med hensyn til anskaffelsessummen og kvalitet mv. svarer til nye almene boliger, forekommer det ikke rimeligt at lejen som ved ombyggede boliger skal kunne nedsættes til en lavere leje på indtil 83 pct. af sammenligningslejen.

I det samtidigt fremsatte forslag til ændring af lov om individuel boligstøtte foreslås det, at kommunalbestyrelsen ved et individuelt tilskud til fortrinsberettigede og genhuste beboere får mulighed for at nedbringe lejen til indtil 83 pct. af sammenligningslejen.

Det er foreslået, at § 49, stk. 2, der giver mulighed for at fastsætte lejen i ejendomme, hvor samtlige beboelseslejemål er udlejede til det lejedes værdi, ikke skal gælde for nybyggeriet. Dette hænger sammen med, at nybyggeriet som udgangspunkt skal opføres inden for det vejledende rammebeløb inkl. infill-tillæg, og at eventuelle overskridelser af rammebeløbet ikke kan indgå i lejefastsættelsen. Det skal således ikke være muligt at opføre nybyggeri af særlig høj standard og tilsvarende høj leje (luxusbyggeri). Bestemmelserne i forslagens § 49, stk. 3, og § 50, stk. 7 og 8, der under visse omstændigheder gør det muligt at fastsætte en særlig lav leje, har at gøre med forhold, der gør sig gældende for ombygninger, og er ikke foreslået overført til nybyggeriet.

Til § 82

Den foreslåede bestemmelse vedrører beboerindskud mv.

Det foreslås, at der skal være et sædvanligt beboerindskud for almene boligorganisationer. Denne del af anskaffelsessummen tilvejebringes af lejere og der ydes ikke støtte hertil efter byfornyelsesloven. Lejerne har, afhængigt af husstandsindkomsten, mulighed for at opnå lån til betaling af beboerindskuddet efter reglerne herom i lov om individuel boligstøtte.

For at skabe lighed mellem almene og private bygherrer, foreslås det, at sidstnævnte skal indskyde en egenkapital på 2 pct. Egenkapitalen indgår ikke ved beregning af leje og støtte. Det bemærkes, at de private bygherrer efter lejelovgivning kan kræve depositum af lejerne, og at udlejeren herved opnår en renteindtægt.

For de private andelsboliger er det forudsat, at der skal være et andelsindskud på 20 pct. af anskaffelsessummen og at indskuddet ikke indgår ved beregning af leje og støtte. Det svarer til reglerne for støttede andelsboliger efter lov om boligbyggeri, og til reglerne for private andelsboligforeninger, der stiftes efter lovforslagets § 17-21.

Til § 83

Den foreslåede bestemmelse handler om indskud af egenkapital for private bygherrer, der opfører nybyggeri med henblik på udlejning.

Det foreslås, at disse bygherrer, ud over egenkapitalen på 2 pct. efter §82, skal indskyde en egenkapital på 18 pct.

For egenkapitalen på 18 pct. er det foreslået, at ejeren kan kræve et afkast svarende til ydelsen på et indeksslån (IS 35), og at der ydes ydelsesstøtte til egenkapitalen, som hvis beløbet var finansieret med et sådant indeksslån. Med hensyn til lejefastsættelsen er det i § 81 foreslået, afkastet indgår i lejen med fradrag af ydelsesstøtten hertil.

Til § 84

Da lejen efter forslaget ikke må overstige den i § 49 nævnte sammenligningsleje, kan det forekomme, at ydelsen på en del af det lån, der er optaget til finansiering af anskaffelsessummen, ikke kan indgå ved beregning af lejen. Denne del af anskaffelsessummen foreslås betegnet som nybygningstab.

Det foreslås, at nybygningstabet finansieres og støttes på samme måde som ombygningstab, dvs. med et særskilt indeksslån, hvortil der ydes ydelsesstøtte svarende til hele ydelsen på lånet.