

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

#### 1. Indledning

Med lov nr. 1090 af 17. december 2002 om fremme af privat udlejningsbyggeri og lov nr. 1060 om ændring af ligningsloven og lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v. (Folketingstidende 2002-03 Sp. 1064, 2111, 2855, A 1216, B 139, C 106) har regeringen sammen med et bredt flertal i Folketinget taget initiativ til at få rettet op på balancen på boligmarkedet ved at sikre et fortsat byggeri af private udlejningsboliger.

Det er hensigten med lovene at skabe bedre økonomiske incitamentter for pensionskasser, livsforsikringselskaber og private investorer til at igangsætte private udlejningsbyggerier af en standard og til en husleje, der henvender sig til en bredere del af befolkningen, samtidig med at det er muligt for investorerne at opnå et acceptabelt afkast af investeringen.

Den første ansøgningsrunde, der blev gennemført i marts 2003, viste, at der var meget stor interesse for ordningen med over 200 ansøgninger indeholdende projekter om langt flere udlejningsboliger, end det var muligt at imødekomme inden for den investeringsramme, der skulle fordeles.

Ansøgningsrunden viste også, at det gennemsnitlige antal m<sup>2</sup> pr. bolig blandt de projekter, der har opnået tilsagn, er på 64 m<sup>2</sup>, hvilket er noget mindre end en gennemsnitlig almen familiebolig. Gennemsnittet spænder dog over lejlighedsstørrelser fra godt 40 m<sup>2</sup> til over 110 m<sup>2</sup>.

Det er regeringens ønske, at loven hovedsagelig skal anvendes til byggeri af familieboliger, og forslaget har derfor til hensigt at sikre, at projekterne overvejende indeholder lejligheder af en størrelse, der gør dem egnede som familieboliger.

Samtidig har der været sat spørgsmålstegn ved, om der var tilstrækkelig stor sikkerhed for, at alle ansøgere havde den nødvendige vilje og kapitalstyrke til at gennemføre de projekter, hvortil der blev ansøgt om andel i investeringsrammen.

Lovforslaget har derfor ligeledes til formål at skabe større sikkerhed for, at de projekter, der opnår tilsagn, gennemføres.

Parterne bag aftalen af 15. oktober 2002 mellem regeringen og Socialdemokraterne, Dansk Folkeparti, Det Radikale Venstre og Kristeligt Folkeparti om flere og bedre boliger er enige om, at der er behov for strammere kriterier for tildeling af tilsagn om andel i investeringsrammen. Samtidig er parterne enige om at udskyde 2. ansøgningsrunde i 2003, indtil der er gennemført en stramning af tildelingskriterierne.

Det er derfor formålet med dette lovforslag at foretage en stramning af tildelingskriterierne, som dels vil medføre, at der i størst muligt omfang bliver bygget lejligheder i en størrelse, der gør dem egnede til familieboliger, dels i højere grad at målrette ordningen mod investorer, der har vilje og kapitalstyrke til at gennemføre det byggeri, de ansøger om investeringsramme til. Samtidig er det hensigten med forslaget at sikre, at byggerierne kan igangsættes hurtigere, efter at der er opnået tilsagn om andel i investeringsrammen.

#### 2. Gældende ret

Ved udformningen af ordningen blev der lagt afgørende vægt på, at ordningen var enkel og ubureaukratisk. Hovedkriteriet for tildeling blev derfor først til mølle-princippet, dvs. at tilsagn meddeles i den rækkefølge, hvori ansøgninger er modtaget.

Blandt andet på grund af dette fordelingsprincip er der efter den gældende lov ikke sikkerhed for, at investeringsrammen primært anvendes til byggeri af familieboliger.

I henhold til de gældende regler kræves det endvidere, at det i form af en revisorerklæring sandsynliggøres, at ansøgerne kan gennemføre byggeriet. Der er rejst tvivl om, hvorvidt dette krav i sig selv er tilstrækkeligt til at sikre, at byggerierne rent faktisk opføres.

På baggrund af erfaringerne fra første ansøgningsrunde har vist det sig, at der er behov for at stramme op på fordelingskriterierne, således at det sikres, at