

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Regeringen vil styrke vækst, velfærd og fornyelse. Det gælder også på boligområdet. En rimelig bolig er vigtig for den enkeltes velfærd. Der skal være mulighed for et reelt valg mellem ejer- og lejeboliger. Der bygges imidlertid ikke nok privat udlejningsbyggeri til en husleje, der kan betales af en bredere del af befolkningen. Derfor har regeringen sammen med partierne bag den boligpolitiske aftale gennemført lov om fremme af privat udlejningsbyggeri og en lov, der ændrer ligningsloven og lov om beskatning af visse pensionskapitaler m.v., som en forsøgsordning med henblik på at skabe bedre økonomiske incitamenter for pensionskasser, livsforsikringselskaber og selskabskattepligtige investorer til at igangsætte private udlejningsbyggerier af en standard og til en husleje, der henvender sig til en bredere del af befolkningen.

Formålet med dette lovforslag er at gøre støtteordningen endnu mere målrettet og effektiv, således at det sikres, at støtten gives til byggeri i de områder, hvor behovet for boliger er størst, og således at vi får flest mulige boliger for den statslige støtte. Forslaget går i hovedtræk ud på at ændre skattefradragssordningen til en tilskudsordning, at give tilskud på baggrund af en behovsanalyse, at inddrage kommunerne i vurderingen af, hvor der er behov for udlejningsbyggeri, og at lade ansøgerne konkurrere om, hvem der kan bygge med den laveste støtte.

Regeringen ønsker med udspillet, "Flere i beskæftigelse – lavere ledighed" (marts 2004) at fremskynde opsvinget og vil søge tilslutning til en række initiativer, der vil øge den økonomiske aktivitet i 2004 og 2005. Blandt disse er en fremrykning af investeringer i støttet privat udlejningsbyggeri, som udmøntes med dette lovforslag.

2. Baggrunden for forslaget

Ved tilrettelæggelsen af indsatsen blev det lagt til grund, at ordningen skulle være markedsorienteret, og at investorerne på baggrund af markedsanalyser ville

opføre byggerierne i områder med stor efterspørgsel efter udlejningsboliger. Det var imidlertid ligeledes et ønske at sikre, at også projekter uden for de mest presede boligmarkeder i Århus og Hovedstaden kunne få andel i investeringsrammen. Derfor blev den årlige investeringsramme opdelt i 2 puljer à 500 mio. kr. Puljen vedrørende 1. ansøgningsrunde blev yderligere opdelt i 2 kvoter à 250 mio. kr. til fordeling i kommuner med mindst 90.000 indbyggere henholdsvis andre kommuner.

Det samme brede flertal stod bag opstramningen i efteråret 2003 af kriterierne for tildeling af investeringsramme med henblik på i højere grad at målrette ordningen mod investorer med branchekendskab, der har vilje og kapitalstyrke til at gennemføre de byggerier, der søges investeringsramme til, samtidig med at det blev sikret, at der bliver opført lejligheder i en størrelse, der gør dem egnede som familieboliger.

I forbindelse med vedtagelsen af lov om fremme af privat udlejningsbyggeri blev det aftalt mellem partierne bag loven, at loven, der er en forsøgsordning med en 5-årig løbetid, skulle evalueres efter ét år med henblik på at tage stilling til, om der er behov for at justere ordningen.

Evalueringen, der blev afsluttet i begyndelsen af februar 2004, peger på, at forsøgsordningen i høj grad lever op til sit formål om at få gang i byggeriet af private udlejningsboliger. Samtidig er tilsagn efter ordningen som tilsigtet givet spredt i landet. Endelig vil de kommende boliger blive bygget med en lavere offentlig støtte end alment byggeri og med et rimeligt forventet huslejeniveau.

Evalueringen indeholder også en række anbefalinger af ændringer, der kan få loven til at fungere mere hensigtsmæssigt.

3. Den gældende ordning og resultaterne af evalueringen af loven

Den første ansøgningsrunde, der blev gennemført i marts 2003, viste, at der var meget stor interesse for ordningen med over 200 ansøgninger indeholdende