

fremme produktivetsforbedringer i byggesektoren,

– at kvaliteten af byggeriet opfylder visse mindstekrav,

– at støtteprocenten gøres uafhængig af investorenes beskatningsforhold i øvrigt, samt

at der sker en fremrykning af tilskudsrammen til opførelse af private udlejningsboliger fra 2006-2007 til 2004,

foreslås følgende ændringer i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri:

a. Med henblik på i højere grad at skabe mulighed for at målrette ordningen mod områder, hvor der er størst efterspørgsel efter boliger, foreslås det, at ordningen omlægges fra en skattefradragsskemaordning til en tilskudsordning. Det vil herved være muligt forud for hver ansøgningsrunde at målrette indsatsen mod geografiske områder med et særligt behov for udlejningsboliger. Dette er ikke muligt med en skattefradragsskemaordning, da bestemmelser om fordeling af investeringsramme efter grundlovens § 43, skal fastlægges i selve loven. Fastlæggelse af geografiske områder vil derfor skulle ske i loven. Da det er afgørende, at det er muligt forud for hver ansøgningsrunde at vurdere behovet, foreslås ordningen ændret til en tilskudsordning. De udvalgte geografiske områder fastsættes i bekendtgørelsesform.

Tildelingskriterierne skal fortsat være objektive.

De geografiske områder vil blive udvalgt på baggrund af en række indikatorer, som tilsammen indkredser, hvor efterspørgslen efter familieboliger til en husleje, som en bredere del af befolkningen kan betale, er størst. Med de valgte indikatorer tilstræbes det, at udvælgelsen af geografiske områder sker på baggrund af såvel langsigtede udviklingstendenser i bolig efterspørgselsens geografiske fordeling som det aktuelle efterspørgselspres. Konkret drejer det sig om følgende indikatorer:

- 1) Udviklingen i den demografisk betingede potentielle bolig efterspørgsel (PBE20), fordelt på regioner. PBE20 er det antal boliger, som er nødvendigt for, at såvel alle samboende par som alle enlige på 20 år og derover har én bolig hver.
- 2) Ejerlejlighedsprisernes udvikling og aktuelle niveau, dvs:
  - a) udviklingen i priserne i de senere år, fordelt på regioner og kommuner og
  - b) det aktuelle forhold mellem boligpris og indkomst for en typisk familie, fordelt på kommuner.
- 3) Andelen af etageboligbyggeri fordelt på kommuner.

#### 4) Ledige almene boliger.

Kommunerne skal inden den endelige fastlæggelse af områder med størst bolig efterspørgsel have mulighed for at tilkendegive, at de ikke ønsker at indgå i ordningen, selvom de er placeret i et område med stor bolig efterspørgsel. Denne fremgangsmåde indebærer således, at det bliver frivilligt for den enkelte kommune, om den vil indgå i ordningen. En kommune kan herved sikre sig, at der ikke gives tilsagn om støtte til opførelse af et byggeri, som kommunen ikke skønner, at der er behov for, fordi det f. eks. ikke er i overensstemmelse med kommunens udbygningssplaner og planer for investeringer i infrastruktur.

Ministeren træffer på baggrund heraf endelig beslutning om, i hvilke geografiske områder der skal kunne ansøges om tilskud. Det foreslås, at ministeren bemyndiges til at prioritere andele af bevillingsrammen til områder, som særligt skal tilgodeses.

b. Efter de gældende regler er der afsat en årlig investeringsramme på 1 mia. kr., der afgrænser mulighederne for at opnå skattefradrag for anskaffelsessummen for byggeriet. I forbindelse med behandlingen af forslaget til lov om fremme af privat udlejningsbyggeri blev det forventede skatteprovenutab opgjort til 190 mio. kr. for en årlig investeringsramme på 1 mia. kr.

For at bibeholde den samme byggeaktivitet, foreslås der fastsat en årlig tilskudsramme på 190 mio. kr.

c. Tildelingskriteriet foreslås ændret, således at den ansøger, som søger om det mindste tilskud pr. m<sup>2</sup>, hvor tilskuddet er korrigeret for omkostningsforskelle i forskellige dele af landet, kommer først i betragtning ved fordeling af tilskudsmidlerne. Herved sikres en konkurrence mellem ansøgerne om at kunne bygge billigst muligt i en kvalitet, der vil være mulighed for at udleje.

De gældende bestemmelser om maksimale anskaffelsessummer pr. m<sup>2</sup> og pr. lejlighed opretholdes uændrede for herved at sikre en øvre grænse for byggeriets kvalitet, som muliggør udlejning til en bredere del af befolkningen.

Det er ligeledes hensigten med det foreslåede tildelingskriterium, at det skal kunne medvirke til at effektivisere byggeprocessen med henblik på billigørelse af fremtidigt byggeri. Herved skabes forudsætningen for, at der også efter udløbet af forsøgsperioden kan opføres privat udlejningsbyggeri, der henvender sig til en bredere del af befolkningen.

Det foreslås, at der som udgangspunkt konkurreres samlet i alle de udpegede områder. I det omfang ministeren bruger sin foreslåede bemyndigelse til at opdele den årlige bevillingsramme på de forskellige behovs-