

sieres nyt alment byggeri med 30-årige lån, men der er mulighed for at anvende lån med en maksimal løbetid på 35 år. Samtidig gælder, at overskydende beboerbetalning i forhold til låneydelserne i de første 35 år efter låneoptagelsen indbetales til nybyggerifonden.

Med den foreslåede nedsættelse af beboerbetalingen fra 3,4 pct. til 2,8 pct. af anskaffelsessummen, jf. lovforslagets § 1, nr. 90, vil overskydende beboerbetalning i hele den maksimale løbetid på 40 år skulle indbetales til staten frem for til nybyggerifonden og vil derfor reducere statens nettoudgift til ydelsesstøtte set over hele den 40-årige periode.

I forlængelse heraf er det nødvendigt at ændre beregningen af Landsbyggefondens bidrag til ydelsesstøtten, således at fondens bidrag for tilsagn meddelt efter den 1. juli 2009 beregnes i forhold til nettoudgiften set over hele den maksimale løbetid på 40 år. Det foreslås derfor, at de statslige indtægter efter den foreslåede § 129 a, jf. lovforslagets § 1, nr. 92, modregnes i den beregnede ydelsesstøtte, som benyttes ved beregningen af fondens bidrag. Den præcise udformning af beregningsmetoden vil ske i en bekendtgørelse.

Til nr. 74

Med forslaget præciseres, at der er regler i kap. 8, som omfatter såvel nybyggeri som renovering m.v. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til nr. 75 og 76.

Til nr. 75 og 76

Der er tale om konsekvensændringer som følge af de foreslåede styringsmålsætninger i §§ 6 a-6 f, jf. lovforslagets § 1, nr. 7.

Hvad særligt angår § 108 om boligens udstyr og indretning bemærkes, at den foreslåede ændrede affattelse heraf skal ses i sammenhæng med den foreslåede § 6 c. § 108 omhandler derfor – ligesom § 6 c – såvel opførelse som renovering m.v. af almene boliger.

Det er hensigten, at der – bl.a. for at understøtte regeringens strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger – i en bekendtgørelse fastsættes nærmere regler for vurderingen og udmøntningen af bl.a. totaløkonomiske principper i såvel nybyggeriet som det eksisterende almene byggeri.

Til nr. 77

Boligarealet opgøres som bruttoetagearealet efter regler fastsat efter lov om bygnings- og boligregistrering. Med de allerede gennemførte og planlagte skærper af energikravene frem til 2020 sættes de gældende arealkrav under pres på grund af opmålingsreglerne i BBR, idet nettoarealet reduceres som følge heraf. Især ved etablering af passivhuse, som har et meget

lavt energiforbrug, kan nettoboligarealet komme under pres. Det foreslås derfor, at § 109 ændres, således at den gældende maksimumsstørrelse på 110 m² opjusteres til 115 m². Gennemsnitsarealet pr. bolig for afdelingen må fortsat ikke overstige 110 m².

Til nr. 80

Den foreslåede affattelse af § 115, stk. 10, har til formål at sikre, at maksimumsbeløbsordningen ikke omgås. Det er i princippet muligt at omgå maksimumsbeløbet ved at udskyde afgrænsede dele af byggeriet til efter ibrugtagelsen og gennemføre dem som almindelige forbedringer. Det kunne eksempelvis dreje sig om etablering af altaner, særligt dyre køkkenløsninger eller lignende. Er en sådan udskydelse en integreret del af byggeprojektet, vil det medføre, at det samlede byggeri bliver dyrere.

Der foreslås derfor indført en karensperiode på 4 år efter ibrugtagelsen, således at der ikke i den periode kan gennemføres kollektive forbedringer efter lovens §§ 37 og 37 b i afdelingen, hvis summen af godkendt anskaffelsessum og forbedringsudgiften overstiger maksimumsbeløbet for det pågældende byggeri. Det bemærkes, at den foreslåede karensperiode ikke omfatter forbedringer, der gennemføres efter den individuelle råderet.

Til nr. 82

Det foreslås at ophæve § 116 og hermed kravet om, at kommunalbestyrelsens tilsagn om ydelsesstøtte til etablering af almene boliger skal meddeles på grundlag af en gennemført bygherrekonkurrence.

Med ophævelsen af kravet om bygherrekonkurrence vil kommunalbestyrelsen skulle afgive tilsagn om ydelsesstøtte til etablering af almene boliger uden forudgående at skulle udpege bygherren på baggrund af en åben konkurrence. Kommunalbestyrelsen skal således alene afgive tilsagn på baggrund af en bygherres ansøgning om tilsagn. Kommunalbestyrelsen skal ved behandling af støtteansøgningen påse og foretage en vurdering af, om projektet opfylder kravene for at opnå støtte efter gældende regler. Kommunalbestyrelsen skal endvidere overholde de almindelige forvaltningsretlige regler ved beslutning om afgivelse af tilsagn om ydelsesstøtte til en bygherre. Kommunalbestyrelsen skal således altid afgive tilsagn til en bygherre ud fra betragtninger om saglighed, lighed, proportionalitet m.v. Kommunalbestyrelsen skal dermed bestrebe sig på at finde den mest velegnede bygherre til det planlagte byggeri, således at den færdige bygning bliver tilfredsstillende i arkitektonisk, brugsmæssig, teknisk, miljømæssig og økonomisk henseende. Derudover vil det være relevant at lægge vægt på, om byg-