

Lovforslag nr. L 44. Fremsat den 24. oktober 2001 af by- og boligministeren (Lotte Bundsgaard)

## Forslag

til

# Lov om en investeringsramme for skattefritagelse af pensionsinstitutters boligbyggeri

**§ 1.** By- og boligministeren kan give tilsagn om andel i den for årene 2002-2004 fastsatte årlige investeringsramme på 1,0 mia. kr., jf. stk. 2 og 3, til opførelse af byggeri, der udelukkende indeholder boliger bestemt til udlejning, med henblik på skattefritagelse af afkastet efter § 2, stk. 3, nr. 11, i pensionsafkastbeskatningsloven. Tilsagn om andel i investeringsrammen kan ikke overdrages og bortfalder, hvis betingelserne for skattefritagelse ikke er opfyldt, jf. § 2 a i pensionsafkastbeskatningsloven.

**Stk. 2.** Tilsagn om andel i den i stk. 1 nævnte årlige investeringsramme meddeles i den rækkefølge, som ansøgninger herom modtages. Dog reserveres 50 pct. af den årlige investeringsramme forlods til byggeri i Hovedstadsområdet (Københavns og Frederiksberg kommuner og kommunerne i Københavns, Roskilde og Frederiksberg amter) og Århus Kommune indtil den 1. april i hvert af årene. Herefter fordeles den samlede resterende ramme uden geografiske begrænsninger i den rækkefølge, ansøgningerne er modtaget i det pågældende år. Ansøgninger, som ligger ud over årets ramme, optages på en venteliste til det følgende års investeringsramme eller til rammeandele, som ikke udnyttes af tilsagnsmottagere.

**Stk. 3.** Blandt ansøgninger, der modtages samme dag, kommer projekter med flest boliger først i betragtning.

**Stk. 4.** Udnyttet investeringsramme ved udgangen af et finansår kan videreføres til følgende finansår inden for perioden 2002-2004.

**Stk. 5.** By- og boligministeren fastsætter nærmere regler om administrationen af ordningen.

**§ 2.** Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at ejere af fast ejendom, der er omfattet af skattefritagelsen efter § 2, stk. 3, nr. 11, i pensionsafkastbeskatningsloven, skal stille indtil hver 4. ledige beboelseslejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale opgaver.

**Stk. 2.** Pligten til at stille lejligheder til rådighed efter stk. 1 gælder uanset modstående bestemmelser i vedtægter eller servitutter. § 146, stk. 8, 9 og 11, og § 147 i lov om byfornyelse finder tilsvarende anvendelse. Kommunalbestyrelsen garanterer for en anvist lejers opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for udlejer til at istandsætte boligen ved fraflytning.

**Stk. 3.** § 53 e i lov om leje og § 63 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder ikke anvendelse på ejendomme omfattet af skattefritagelsen i stk. 1.

**Stk. 4.** § 6 i lov om kommunal anvisningsret og kapitel 10 a og § 75, stk. 3, 2. pkt., 2. led, i lov om individuel boligstøtte finder tilsvarende anvendelse ved udlejning til personer, der får anvist en bolig i medfør af bestemmelserne i stk. 1 og 2.

**§ 3.** I lov om integration af udlændinge i Danmark (integrationsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 643 af 28. juni 2001, foretages følgende ændringer:

1. I § 15, stk. 2, indsættes som sidste pkt.: "Udlændingestyrelsen kan endvidere på vegne af kommunalbestyrelsen og for kommunens regering træffe beslutning om, at ejere af fast ejendom, der er omfattet af skattefritagelsen efter § 2, stk. 3, nr. 11, i pensionsafkastbeskatningslo-

ven, skal stille indtil hver 4. ledige beboelseslejlighed til rådighed for Udlændingestyrelsen, jf. § 2 i lov om en investeringsramme for skattefritagelse af pensionsinstitutters boligbyggeri.”

2. I § 15, stk. 3, indsættes som sidste pkt.: ”Det samme gælder i det omfang, ejere af fast ejendom, der er omfattet af skattefritagelsen efter § 2, stk. 3, nr. 11, i pensionsafkastbeskatningsloven, ikke allerede stiller indtil hver 4. ledige beboelseslejlighed til rådighed for kommunalbe-

styrelsen efter § 2 i lov om en investeringsramme for skattefritagelse af pensionsinstitutters boligbyggeri.”

§ 4. Lovens ikrafttrædelsestidspunkt fastsættes af by- og boligministeren efter aftale med skatteministeren.

§ 5. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

## Bemærkninger til lovforslaget

### *Almindelige bemærkninger*

#### *Lovforslagets formål og baggrund*

Lovforslagets formål er at stimulere opførelsen af pensionskassebyggeri af boliger. Lovforslaget skal ses i sammenhæng med det samtidig af skatteministeren fremsatte forslag til lov om ændring af pensionsafkastbeskatningsloven (Skattefritagelse for afkast af pensionsinstitutters boligbyggeri). Med disse forslag opnås en tilvækst af boliger til den private udlejningssektor.

Regeringen fremlagde i maj 2001 en "boligpakke" under overskriften "Flere boliger og øget mobilitet". Boligpakken indeholder en række initiativer, som regeringen iværksætter for at tilvejebringe et større og mere varieret udbud af boliger. De to lovforslag udmønter et af disse initiativer for at styrke indsatsen på bolig- og byggeområdet.

Forslagene skal ses i sammenhæng med de initiativer, som regeringen i øvrigt har taget til fremme af byggeriet – også af det private udlejningsbyggeri. Her tænkes især på initiativerne til forbedring af effektiviteten og konkurrencen i byggeriet, hvor regeringen har indledt et tæt samarbejde med byggeriets parter for at sikre en effektivisering af byggeriet, som bl.a. vil gøre byggeriet af private lejeboliger bedre og billigere – og dermed give flere boliger.

Samtidig er det formålet med lovforslagene at fremme opførelsen af lejeboliger i den private udlejningssektor, som kan bebos af mennesker med almindelige indkomster.

Huslejen skal ligge i en størrelsesorden, som gør det muligt for husstande med almindelige indkomster at flytte ind. Udbuddet af disse nyopførte boliger forventes især at ville tiltrække yngre børnefamilier og vil dermed medvirke til at øge mobiliteten på boligmarkedet.

Endelig er det formålet at forbedre kommunernes muligheder for at løse boligsociale opgaver ved at give kommunerne anvisningsret til en del af de nye

boliger. Samtidig inddrages forskellige boligtyper i løsningen af de boligsociale opgaver.

For at opnå de anførte mål foreslås for det første at forbedre rentabiliteten af lejeboliger gennem en ordning med varig fritagelse for den gældende beskatning efter pensionsafkastbeskatningsloven på 15 pct. af livsforsikringsselskabers, pensionskassers og pensionsfondes (pensionsinstitutters) formueafkast af boliginvesteringer, for så vidt angår formueafkast af boliger, der opføres i en 3-årig periode (2002-2004) inden for en årlig investeringsramme på 1 mia. kr. Med dette investeringsrammesystem sikres, at aktiviteten inden for byggesektoren ikke øges til et u hensigtsmæssigt niveau.

For det andet foreslås det at fastsætte et maksimum for anskaffelsessummen for boliger, som kan indgå i ordningen. Loftet, som indsættes i pensionsafkastbeskatningsloven, udgør for den enkelte bolig 14.000 kr. pr. m<sup>2</sup> og 1.450.000 kr. pr. bolig. Loftet er fastsat med udgangspunkt i den gennemsnitlige anskaffelsessum for almene familieboliger i hovedstadsregionen. Dette loft for anskaffelsessummen ligger typisk under det niveau, som pensionsinstitutterne i dag opfører boligbyggeri til, og dermed sikres det, at skattefritagelsen ikke anvendes til allerede planlagt mere luksusbetonet byggeri.

Endelig foreslås det, at kommunerne får ret til at anvise lejere til indtil hver 4. ledige bolig i byggeri, der opføres med fritagelse for afkastbeskatning. Kommunerne får dermed bedre muligheder for at løse boligsociale opgaver.

Selve skattefritagelsen og betingelserne herfor gennemføres som en ændring af pensionsafkastbeskatningsloven, jf. det samtidig fremsatte forslag til ændring af denne lov.

Skattefritagelsen er først og fremmest betinget af, at den skattepligtige har fået tilsagn fra by- og boligministeren om andel i den for årene 2002-2004 fastsatte årlige investeringsramme på 1,0 mia. kr. til opførelse af fast ejendom, der udelukkende indeholder boliger bestemt til udlejning, og at pensionsinstitutterne stiller

indtil hver 4. ledige bolig i ejendommen til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale opgaver.

I øvrigt foreslås følgende betingelser for skattefritagelsen ifølge det samtidig fremsatte forslag til ændring af pensionsafkastbeskatningsloven:

- Den skattepligtige skal have opnået byggetilladelse til byggeriet inden udgangen af det år, hvor der ansøges om andel i den årlige investeringsramme.
- Ibrugtagningstilladelse eller færdigmelding af byggeriet skal foreligge senest 5 år efter, at der er givet byggetilladelse.
- Anskaffelsessummen for den enkelte bolig må ikke overstige 14.000 kr. pr. m<sup>2</sup> og 1.450.000 kr. pr. bolig.
- Der må i 10 år fra tidspunktet for ibrugtagningstilladelsen eller færdigmeldingen ikke opkræves lejeforhøjelse for forbedringer i den enkelte ejendom, som er omfattet af skattefritagelsen.
- Ejendommen må ikke være opdelt i ejerlejligheder eller senere udvidet med tilbygninger, etagepåbygninger eller lignende.

Er betingelserne for skattefrihed opfyldt på tidspunktet for ibrugtagningstilladelse eller færdigmelding, gælder skattefriheden efter forslaget fra og med det indkomstår, hvori der opnås byggetilladelse. Ophører betingelserne for skattefrihed på et senere tidspunkt med at være opfyldt, ophører skattefriheden fra og med det indkomstår, hvori betingelserne ophører med at være opfyldt.

#### *Lovforslagets indhold*

1. Fastsættelse og fordeling af en årlig investeringsramme på 1, 0 mia. kr.
2. Indførelse af kommunal anvisningsret i ejendomme, der er omfattet af den nævnte skattefritagelse.

*Ad 1. Fastsættelse og fordeling af en årlig investeringsramme på 1, 0 mia. kr.*

Der fastsættes en årlig investeringsramme på 1,0 mia. kr. for årene 2002-2004 til pensionsinstitutters opførelse af fast ejendom, der udelukkende indeholder boliger bestemt til udlejning, med henblik på skattefritagelse af afkastet efter pensionsafkastbeskatningsloven.

Som udgangspunkt fordeles rammen i forhold til ansøgningstidspunkt. For at sikre opførelsen af boliger i de områder, hvor der er en markant efterspørgsel efter boliger, foreslås 50 pct. af rammen indtil 1. april hvert år reserveret forlods til byggeri i Hovedstadsområdet og Århus Kommune.

Det er hensigten, at det enkelte pensionsinstitut indsender en ansøgning om tilsagn om andel i den samlede investeringsramme. På grundlag af ansøgningen meddeler By- og Boligministeriet tilsagn med angivelse af den maksimale investeringsramme for det enkelte projekt. Resultater byggeriet i en overskridelse af loftet for anskaffelsessummen, bortfalder skattefritagelsen, og der vil skulle ske efterbetaling for hele perioden.

*Ad 2: Indførelse af kommunal anvisningsret i ejendomme, der er omfattet af den nævnte skattefritagelse*

Der gælder i dag en række forskellige regler om kommunal anvisningsret til private udlejningsboliger:

- Ordningen efter den gældende lov om kommunal anvisningsret giver kommunerne hjemmel til at indgå aftaler med ejerne om anvisningsret til højst hver 4. ledige lejlighed mod en godtgørelse til løsning af boligsociale opgaver.
- Anvisningsret i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån, og i ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, jf. lejeloven og boligreguleringsloven. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at udlejere af sådanne ejendomme skal stille indtil hver 10. ledige lejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale opgaver, hvis lejefastsættelsen sker efter lejelovens kapitel VIII A, henholdsvis boligreguleringslovens § 9, stk. 3 og 4.
- Anvisningsret i forbindelse med byfornyelse efter kommunalbestyrelsens bestemmelse herom, jf. byfornyelsesloven. Der er tale om anvisning af erstatningsboliger og anvisning af boliger til løsning af påtrængende boligsociale problemer. Retten gælder i sidstnævnte tilfælde, så længe ejerne af ejendommene modtager støtte til bygningsfornyelse.

Dette lovforslag indebærer en udvidelse af kommunernes mulighed for at anvise lejere til nyopført udlejningsbyggeri.

Den kommunale anvisningsret foreslås formuleret som en ret for kommunerne til at bestemme, at pensionsinstitutter, hvis ejendomme er omfattet af skattefritagelsesbestemmelsen i pensionsafkastbeskatningsloven, skal stille indtil hver 4. ledige beboelseslejlighed til rådighed for kommunen til løsning af boligsociale opgaver. Det foreslås, at de gældende regler i byfornyelseslovens § 146, stk. 8, 9 og 11, og § 147 om kommunernes anvendelse af anvisningsretten i forbindelse med byfornyelse finder tilsvarende anvendelse på den i dette lovforslag foreslåede anvisningsret.

Efter integrationsloven skal en kommunalbestyrelse anvise bolig til de flygtninge, som Udlændingestyrelsen har visiteret til kommunen.

Integrationsloven giver Udlændingestyrelsen mulighed for i kommunalbestyrelsens sted at anvise bolig til de flygtninge, der er visiteret til kommunen.

Den foreslåede ændring af integrationsloven medfører, at Udlændingestyrelsen tillægges den samme ret som kommunerne til at anvise lejere til indtil hver 4. ledige bolig i byggeri, der opføres med fritagelse for afkastbeskatning. Dette svarer til det, som gælder for det almene område.

#### *Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*

Skattefritagelsen skønnes at medføre, at pensionsinstitutterne ved opførelse af nyt boligbyggeri vil kunne opnå et afkast, der ligger i størrelsesordenen 1 procentpoint over det afkast, institutterne vil kunne opnå ved obligationsinvesteringer.

Det er forbundet med en betydelig usikkerhed at skønne over den faktiske udnyttelse af den foreslåede ordning med pensionsafkastskattefri investeringsramme til boligbyggeri.

Ved fuld udnyttelse af den foreslåede investeringsramme vil der kunne opføres 7-800 boliger årligt i den 3-årige periode. En del af dette byggeri vil fortrænge allerede påtænkt byggeri. Lovforslaget vurderes med nogen usikkerhed at medføre en nettotilvækst i pensionsinstitutternes boligbyggeri på 540 boliger i hvert af de tre år.

Det skønnes, at dette byggeri vil medføre en merbeskæftigelse på omkring 250 personer i 2002 og omkring 450 personer i hvert af de følgende tre år.

Den kommunale anvisning vil medføre en forøgelse af det antal boliger, som kommunerne potentielt kan anvende til løsning af påtrængende boligsociale opgaver. Forslaget giver således mulighed for at inddrage en større del af byernes bygningsmasse i løsningen af den boligsociale opgave. Hermed øges mulighederne for at sprede opgaverne mellem forskellige byområder i den enkelte kommune samt mellem ejerformerne på boligmarkedet.

Der vil i forbindelse med anvisningen være offentlige udgifter til lån/garanti for lån til betaling af depositum eller lignende, individuel boligstøtte, eventuelt lejetab og garantier for lejerens forpligtelser ved fraflytning af boligen. Staten refunderer efter forslaget

100 pct. af kommunernes udgifter til lejetab og istandsættelsesgarantier ved udlejning til flygtninge. Dette svarer til de gældende regler om anvisning på det almene område. Staten stiller desuden efter forslaget henholdsvis 100 pct. og 50 pct. af de udlånsmidler, der er fornødne til lån til flygtninge, og 2/3 af de udlånsmidler, der er fornødne til pligtmæssige lån til andre end flygtninge, til kommunernes rådighed. Dette svarer til de gældende regler om beboerindskudslån på det almene område.

Der skønnes ikke at ske nogen nævneværdig ændring i det samlede antal anviste boliger. Der vil derfor heller ikke ske nogen nævneværdig ændring af størrelsen af de nævnte udgifter.

Der er lagt vægt på at udforme ordningen så enkelt som muligt, således at den administrative belastning af de involverede parter bliver den mindst mulige.

Administrationen af kvoteordningen vil medføre en beskedent administrativ merbelastning for By- og Boligministeriet.

Da det forudsættes, at ordningen ikke vil medføre en forøgelse af det samlede antal anvisninger, vil der ikke blive nogen nævneværdige administrative konsekvenser for kommunerne.

#### *Erhvervsøkonomiske og erhvervsadministrative konsekvenser*

Baseret på en ekspertvurdering vurderes forslaget ikke at have generelle økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet, da der er tale om en frivillig ordning. Denne metode er anvendt, fordi metoden er mest hensigtsmæssig i tilfælde, hvor et lovforslags konsekvenser vurderes at være ubetydelige.

#### *Miljømæssige konsekvenser*

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

#### *Administrative konsekvenser for borgerne*

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

#### *Ligestillingsmæssige konsekvenser*

Lovforslaget har ingen ligestillingsmæssige konsekvenser.

#### *Forholdet til EU-retten*

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

## Samlet vurdering af konsekvenserne

	Positive konsekvenser	Negative konsekvenser
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Ingen	Beskeden administrativ merbelastning af By- og Boligministeriet
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen nævneværdige	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ikke EU-aspekter	

## Høring

Lovforslaget har været til høring hos Administratortforeningen, Advokatsamfundet, Arbejdsmarkedets Tillægspension, Bosam, Byggesocietetet, Danmarks Lejerforeninger, Den Danske Dommerforening, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervenes Skattese-kretariat, Erhvervsministeriet, Finansministeriet, Finansrådet, Finanstilsynet, Foreningen af Firmapensionskasser, Foreningen Registrerede Revisorer, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forsikring & Pension, Frederiksberg Kommune (Skattedirektoratet), InvesteringsForeningsRådet, Jydske Grundejerforeninger, Justitsministeriet, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune (Skatteforvaltningen), Lejernes Landsorganisation, Lønmodtagernes Dyr-tidsfond, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsiden-ten for Østre Landsret, Statsministeriet og Økonomiministeriet.

## Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

## Til § 1

Det foreslås i stk. 1, at by- og boligministeren kan give tilsagn om andel i en årlig investeringsramme på 1 mia. kr. i årene 2002-2004 til pensionsinstitutters nybyggeri af boliger, som er fritaget for beskatning efter pensionsafkastbeskatningsloven. Forslaget indebærer, at det enkelte pensionsinstitut indsender ansøgning til By- og Boligministeriet om andel i investeringsrammen. Betingelserne for at opnå skattefritagelse fremgår af pensionsafkastbeskatningsloven, jf. det samtidig med dette lovforslag fremsatte forslag til lov om ændring af pensionsafkastbeskatningsloven. Betingelserne er nærmere omtalt ovenfor.

Det foreslås derudover, at tilsagn om andel i investeringsrammen ikke kan overdrages, og at det bortfalder, hvis de omhandlede betingelser for skattefritagelsen ikke er opfyldt. Således bortfalder den tildelte ramme, hvis pensionsinstituttet ikke får byggetilladelse, eller der med hensyn til byggeri omfattet af småhusreglementet ikke sker anmeldelse i det pågældende tilsagnsår.

I stk. 2 er der foreslået nærmere regler om investeringsrammens fordeling. Udgangspunktet er, at fordelingen sker, efterhånden som ansøgninger modtages i By- og Boligministeriet, således at reservation af rammen sker efter tidspunktet for modtagelsen af ansøgninger.

Da der imidlertid vurderes at være en markant større efterspørgsel efter boliger i Hovedstadsområdet (Københavns og Frederiksberg kommuner og kommunerne i Københavns, Roskilde og Frederiksborg amter) og Århus Kommune, foreslås det, at der forlods gives fortrinsret til byggerier i disse områder med 50 pct. af investeringsrammen. Det foreslås således, at ansøgninger vedrørende byggeri i de nævnte områder forlods meddeles tilsagn med indtil 50 pct. af rammen i perioden indtil 1. april. Inden for de 50 pct. fordeles rammen i forhold til ansøgningens modtagelse. Den øvrige del af rammen fordeles blandt alle andre ansøgninger efter tidspunktet for ansøgningens modtagelse.

Fortrinsretten betyder, at indtil 1. april hvert år reserveres 50 pct. af rammen til byggerier i Hovedstadsområdet og Århus Kommune. Omvendt er fortrinsretten ikke til hinder for, at tilsagn til disse områder allerede inden 1. april udgør mere end 50 pct. af den totale ramme, hvis ansøgningerne fra de to områder er modtaget før ansøgninger fra det øvrige land.

Fortrinsretten sikrer, at mindst halvdelen af investeringsrammen går til byggerier i Hovedstadsområdet og Århus Kommune, såfremt der inden 1. april indkommer ansøgninger herom i tilstrækkeligt omfang. I det omfang, der er ansøgninger om mere end 50 pct. af årets ramme til byggerier i de to nævnte områder, vil tildeling afhænge af tidspunktet for ansøgningens modtagelse i forhold til andre ansøgninger.

Fortrinsretten bevirker, at der højst kan meddeles tilsagn til byggerier uden for de to nævnte områder med 50 pct. af den årlige ramme før den 1. april, hvor det kan konstateres, om den reserverede del af rammen er opbrugt. Efter denne dato meddeles der tilsagn til de øvrige ansøgninger i den rækkefølge, disse ansøgninger er modtaget uanset det pågældende byggeris geografiske placering.

Der foreslås oprettet en venteliste for ansøgninger, som ligger ud over den årlige ramme. Ansøgninger, som optages på venteliste, tildeles tilsagn, hvis tidligere meddelte tilsagn bortfalder. Endvidere medtages ansøgninger på ventelisten ved fordeling af næste års ramme således, at sådanne ansøgninger tildeles rammeandel i forhold til tidspunktet for ansøgningens modtagelse.

Det foreslås i stk. 3, at ansøgninger, der omfatter flest boliger, kommer først i betragtning i tilfælde af, at ansøgninger modtages samme dag. Ved at lægge vægt på antallet af boliger tilgodeses forslagets formål, ligesom der opstilles et objektivi kriterium.

I stk. 4 er det foreslået, at den del af investeringsrammen, som ikke måtte være anvendt ved årets udgang, kan overføres til næste år inden for perioden. Formålet med dette forslag er at sikre den bedst mulige udnyttelse af de afsatte midler.

I stk. 5 er der foreslået en bemyndigelse for by- og boligministeren til at fastsætte nærmere regler om ordningens administration. Det er således hensigten, at der i en bekendtgørelse fastsættes nærmere regler om følgende:

Ansøgninger skal indsendes skriftligt på en særskilt attesteret blanket ved anbefalet brev. Der vil således ikke kunne ansøges elektronisk, idet forholdene omkring en digital signatur endnu ikke er afklaret. Sker en sådan afklaring under ordningens beståen, vil spørgsmålet blive taget op på ny.

Investeringsrammen opgøres på grundlag af de afgivne oplysninger om antal boliger og disses areal således, at investeringsrammen beregnes som den maksimale investering, der ikke overstiger loftet for anskaffelsessummen.

Et pensionsinstitut, som har modtaget meddelelse om tilsagn, skal meddele By- og Boligministeriet, hvis projektet opgives, herunder hvis der ikke opnås byggetilladelse eller med hensyn til byggeri omfattet af småhusreglementet ikke sker anmeldelse i det pågældende tilsagnsår.

Der udarbejdes skemaer til brug ved ansøgning om andel i investeringsramme. Et underskema pr. bygning og et samleskema vedrørende det samlede projekt indeholdende oplysning om:

Pensionsinstituttets navn, se.nr., identifikation pr. bygning og enhed (adresse, ejendomsnr., matr.nr.), samlet anskaffelsessum (køb/værdi af grund, håndværkerudgifter, omkostninger), antal boliger, samlet beboelsesareal, såfremt der er forskel på boligernes udstyr eller areal skal anskaffelsessum pr. bolig oplyses, forventet påbegyndelsestidspunkt, forventet ibrugtagningstidspunkt og erklæring på tro og love.

Tilsagnsmeddelelse om andel af rammen tilgår bygherren med kopi til Skatteministeriet og beliggenhedskommunen.

Der skal efterfølgende ske fremsendelse af byggetilladelse til By- og Boligministeriet, således at det kan konstateres, om tilsagnet udnyttes.

#### *Til § 2*

Bestemmelsen indeholder forslaget om kommunal anvisningsret til lejligheder i ejendomme, der er omfattet af skattefritagelsesbestemmelsen i pensionsafkastbeskatningslovens § 2, stk. 3, nr. 11, jf. det samtidige fremsatte forslag til lov om ændring af pensionsafkastbeskatningsloven.

Det foreslås i stk. 1, at kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen er beliggende, kan bestemme, at ejendommens ejer skal stille indtil hver 4. ledige bolig til rådighed for kommunen til løsning af boligsociale opgaver. Der kan i forhold til kommunens behov træffes beslutning om en lavere andel end hver fjerde ledige bolig, f. eks. anvisningsret til hver tiende ledige bolig.

Den personkreds, der henses til med hensyn til den boligsociale anvisning, er den samme, som er omfattet af den kommunale anvisning efter § 59, stk. 1 og 3, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., hvilket betyder, at der normalt skal være tale om akut bolignød for den pågældende.

Det foreslås i stk. 2, at pligten til at stille ledige lejligheder til rådighed efter stk. 1 gælder uanset modstående bestemmelser i vedtægter eller servitutter. Der tænkes på bestemmelser om, at lejlighederne er forbeholdt medlemmer af pensionskassen og lignende. Det

foreslås desuden, at byfornyelseslovens bestemmelser i § 146, stk. 8, 9 og 11, og § 147 om administration af den gældende ordning om kommunal anvisning i forbindelse med byfornyelse finder tilsvarende anvendelse på den foreslåede ordning.

Der er her tale om regler om opgørelsen af hver 4. ledige lejlighed, f.eks. ses der bort fra lejligheder, der overdrages ved bytning, jf. § 146, stk. 8, og regler om den nærmere afgrænsning af udlejers pligt. En ejer kan ikke tilpligtes at udleje en lejlighed efter de omhandlede regler, hvis der på grund af den anviste lejers eller dennes husstands forhold eller andre særlige omstændigheder er rimelig grund til at modsætte sig udlejningen, jf. § 146, stk. 11.

Ifølge byfornyelseslovens § 147 skal kommunalbestyrelsens beslutning om kommunal anvisningsret bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Efter en frist, der fastsættes af kommunalbestyrelsen, og som skal være på mindst 3 måneder fra bekendtgørelsen i Statstidende, skal udlejer anmelde de ledige lejligheder med oplysning om beliggenhed, størrelse, indretning og lejens størrelse. Anmeldelse skal være indgivet senest 2 uger efter, at en opsigelse er sket, eller efter at udlejer på anden måde er blevet vidende om, at lejligheden er eller vil blive ledig.

Endvidere følger det af § 147, at kommunalbestyrelsen når som helst kan beslutte, at den kommunale anvisningsret ikke længere skal gælde. En sådan beslutning skal ligeledes bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen.

Senest 2 uger efter, at lejligheden er blevet anmeldt, skal kommunalbestyrelsen efter § 147, stk. 2, meddele udlejer, om lejligheden ønskes benyttet til kommunal anvisning. Eventuelt lejetab i forbindelse med anvisningen, det vil sige tab af leje fra det tidspunkt, hvor lejligheden stilles til kommunens rådighed, og indtil udlejning sker, afholdes af kommunalbestyrelsen.

En udlejer kan efter byfornyelseslovens § 147, stk. 3, frit udleje en rettidig anmeldt lejlighed, såfremt kommunalbestyrelsen ikke inden 2 uger fra anmeldelsen har meddelt, at den ønsker at anvise lejligheden.

Kommunalbestyrelsen er efter byfornyelseslovens § 147, stk. 4, berettiget til ved fagedretten at lade en lejlighedssøgende, som kommunalbestyrelsen har anvist, indsætte i lejligheden samt at lade en lejer, hvis lejemål er indgået i strid med foranstående bestemmelser, udsætte af lejligheden.

Kommunalbestyrelsen har ifølge den foreslåede bestemmelse i stk. 2 endvidere pligt til at garantere for

den anviste lejers opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for udlejer til at istandsætte lejligheden ved fraflytning. Forslaget svarer således til § 5, stk. 2, i lov om kommunal anvisningsret, idet kommunen har pligt til at betale et eventuelt lejetab ved anvisningen, samt garantere for lejers opfyldelse af de kontraktmæssige forpligtelser til istandsættelse.

Forslaget i stk. 3 indeholder en præcisering af, at den foreslåede ordning med anvisningsret til indtil hver 4. ledige lejlighed kun gælder for ejendomme omfattet af den foreslåede skattefritagelse. Det er ikke afgørende, hvordan lejen fastsættes.

Da der er tale om nybyggeri, vil lejen kunne fastsættes frit efter aftale, jf. lejelovens § 53, stk. 3, og boligreguleringslovens § 15 a, stk. 1. For sådanne leje-forhold gælder, at det kan aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter reglerne om trappeleje, det vil sige med bestemte beløb til bestemte tidspunkter, eller efter udviklingen i nettoprisindekset.

I det foreslåede stk. 3 er det bestemt, at selv om lejen for de boliger, som er omfattet af den foreslåede ordning med skattefritagelse, fastsættes efter de ovenfor under de almindelige bemærkninger nævnte regler i lejelovens kapitel VIII A, henholdsvis boligreguleringslovens § 9, stk. 3 og 4, finder ordningen efter lejelovens § 53 e og boligreguleringslovens § 63 a med anvisningsret til indtil hver 10. ledige lejlighed ikke anvendelse på disse boliger.

Efter § 6 i lov om kommunal anvisningsret refunderer staten kommunens udgifter til lejetab og istandsættelsesgarantier med 100 pct. ved udlejning til flygtninge (jf. § 65 i lov om individuel boligstøtte), der anvises en bolig.

Det foreslås i stk. 4, at de nævnte regler finder tilsvarende anvendelse ved udlejning til flygtninge, der får anvist en bolig efter de foreslåede bestemmelser i stk. 1 og 2 om kommunal anvisningsret.

Efter kapitel 10 a (§§ 64 a - 64 d) i lov om individuel boligstøtte har lejere, der får anvist en bolig som følge af en aftale om anvisning efter lov om kommunal anvisningsret, mulighed for at få lån/garanti for lån til betaling af depositum eller lignende efter de samme regler som gælder for beboerindskudslån i det almene byggeri. Efter lovens § 64 d, stk. 3, stilles henholdsvis 100 pct. og 50 pct. af de udlånsmidler, der er fornødne til lån til flygtninge, til kommunens rådighed af staten, 100 pct., hvis der er tale om pligtmæssige lån efter § 64 b, og 50 pct., hvis der er tale om frivillige lån efter § 64 c.

Ifølge § 75, stk. 3, 2. pkt., 2. led, i lov om individuel boligstøtte stiller staten 2/3 til rådighed for kommu-



nerne af de udlånsmidler, som er fornødne til de pligt-mæssige lån efter lovens § 64 b til kommunalt anviste lejligheder efter lov om kommunal anvisningsret, som ydes til andre end flygtninge.

Det foreslås i stk. 4, at de nævnte regler finder tilsvarende anvendelse på personer, herunder flygtninge, der får anvist en bolig som følge af kommunal anvisningsret efter de foreslåede bestemmelser i stk. 1 og 2.

#### *Til § 3*

Til nr. 1 og 2

Integrationslovens § 15 tillægger Udlændingestyrelsen mulighed for i samme omfang som en kommune at anvise bolig til flygtninge, som efter integrationsloven visiteres til kommunen.

Den foreslåede ændring af integrationsloven medfører, at Udlændingestyrelsen tillægges den samme ret som kommunerne får til at anvise lejere til indtil

hver 4. ledige bolig i byggeri, der opføres med fritagelse for afkastbeskatning. Det bemærkes, at Udlændingestyrelsens anvisningsret efter integrationslovens § 15 kun vedrører konkret boligplacering og ophører, når de pågældende flygtninge er boligplaceret.

#### *Til § 4*

Da den foreslåede skattefritagelse i det samtidig med dette lovforslag fremsatte forslag til ændring af pensionsafkastbeskatningsloven indebærer statsstøtte til pensionsinstitutterne, skal sidstnævnte lovforslag notificeres over for EU-Kommissionen.

Loven kan ikke træde i kraft, før forholdet til EU-retten er afklaret. Det foreslås derfor, at lovens ikrafttrædelsestidspunkt fastsættes af by- og boligministeren efter aftale med skatteministeren.

#### *Til § 5*

Det foreslås, at loven ikke skal være gældende for Færøerne og Grønland.

## Bilag 1

## Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

## Gældende formulering

§ 15. *Stk. 2.* Med henblik på at anvise bolig til de i stk. 1 nævnte flygtninge kan Udlændingestyrelsen endvidere på vegne af kommunalbestyrelsen og for kommunens regning træffe beslutning om, at indtil hver fjerde ledige almene familiebolig eller almene ungdomsbolig i kommunen skal stilles til rådighed for Udlændingestyrelsen, jf. § 59, stk. 1 og 3, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

*Stk. 3.* Aftaler efter stk. 1, nr. 2-5, kan indgås, i det omfang kommunalbestyrelsen ikke har indgået aftaler med udlejer eller andelsboligforeningen. Beslutning efter stk. 2 kan træffes i det omfang, boligorganisationen ikke allerede stiller ¼ af de ledige almene familie- og ungdomsboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen efter § 59, stk. 1-3, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

## Lovforslaget

## § 3

I lov om integration af udlændinge i Danmark (integrationsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 643 af 28. juni 2001, foretages følgende ændringer:

1. I § 15, *stk. 2.*, indsættes som sidste pkt.: »Udlændingestyrelsen kan endvidere på vegne af kommunalbestyrelsen og for kommunens regning træffe beslutning om, at ejere af fast ejendom, der er omfattet af skattefritagelsen efter § 2, stk. 3, nr. 11, i pensionsafkastbeskatningsloven, skal stille indtil hver 4. ledige beboelseslejlighed til rådighed for Udlændingestyrelsen, jf. § 2 i lov om en investeringsramme for skattefritagelse af pensionsinstitutters boligbyggeri.«

2. I § 15, *stk. 3.*, indsættes som sidste pkt.: »Det samme gælder i det omfang, ejere af fast ejendom, der er omfattet af skattefritagelsen efter § 2, stk. 3, nr. 11, i pensionsafkastbeskatningsloven, ikke allerede stiller indtil hver 4. ledige beboelseslejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen efter § 2 i lov om en investeringsramme for skattefritagelse af pensionsinstitutters boligbyggeri.«

## § 4

Lovens ikrafttrædelsestidspunkt fastsættes af by- og boligministeren efter aftale med skatteministeren.

Til lovforslag nr. L 44. Skriftlig fremsættelse (24. oktober 2001)

**By- og boligministeren (Lotte Bundsgaard) :**

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

*Forslag til lov om en investeringsramme for skattefritagelse af pensionsinstitutters boligbyggeri.*

(Lovforslag nr. L 44).

Regeringens overordnede mål med by- og boligpolitikken er, at alle borgere i Danmark skal have et godt og trygt sted at bo. Der skal samtidig være et varieret udbud af boliger, som kan imødekomme de forskellige ønsker og behov, den enkelte har.

Regeringen har siden sin tiltræden i 1993 gennemført en række initiativer, der skal understøtte disse mål. Regeringen har bl.a. taget initiativer for at fremme byggeriet af boliger - ikke mindst til de svage grupper. Der er endvidere taget en lang række initiativer for at sikre en positiv udvikling i de socialt svage boligområder. Som eksempel kan nævnes kvarterløft, hvor der gennemføres en samlet og koordineret indsats for, at disse områder igen bliver attraktive. Derudover har regeringen taget initiativ til forbedring af effektiviteten og konkurrencen i byggeriet, som inden for få år vil resultere i, at boligbyggeriet bliver bedre og billigere.

Regeringens boligpakke fra den 14. maj 2001 skaber endnu bedre rammer for realiseringen af regeringens by- og boligpolitiske mål. Med øget fokus på mangfoldighed i boligområderne, bedre mobilitet på boligmarkedet og bedre økonomiske incitamenter for kommunerne og pensionskasser, er det regeringens mål, at der i perioden 2002-2006 skal bygges i alt 10.000 flere boliger i Danmark.

Lovforslaget har til formål at stimulere opførelsen af pensionskassebyggeri af boliger med

henblik på at opnå en tilvækst af boliger til den private udlejningssektor samt som led i den boligsociale indsats at udvide den kommunale anvisningsret.

Forslaget skal ses i sammenhæng med det af skatteministeren samtidig fremsatte lovforslag om ændring af pensionsafkastbeskatningsloven. Der foreslås heri indført en ordning med fritagelse for den nuværende beskatning på 15 pct. efter pensionsafkastbeskatningsloven af pensionsinstitutters formueafkast af visse boliginvesteringer med det formål at forbedre rentabiliteten af lejeboliger, der opføres i en 3-årig periode (2002-2004) inden for en årlig investeringsramme på 1 mia. kr.

Formålet med lovforslagene er samtidig at fremme opførelsen af lejeboliger i den private udlejningssektor for husstande med almindelige indkomster. Huslejen skal ligge i en størrelsesorden, som gør det muligt for husstande med almindelige indkomster at flytte ind. For at undgå, at skattefritagelsen ikke anvendes til allerede planlagt luksusbetonet byggeri foreslås et maksimum for anskaffelsessummen for boliger, der kan indgå i ordningen. Loftet udgør for den enkelte bolig 14.000 kr. pr. m<sup>2</sup> og 1.450.000 kr. pr. bolig.

Det foreslås, at by- og boligministeren kan give tilsagn om andel i en årlig investeringsramme på 1 mia. kr. i årene 2002-2004 til pensionsinstitutters nybyggeri af boliger, som er fritaget for beskatning efter pensionsafkastbeskatningsloven. For at sikre opførelse af boliger i de områder med markant efterspørgsel efter boliger, foreslås 50 pct. af rammen indtil 1. april hvert år reserveret forlods til byggeri i hovedstadsområdet og Århus Kommune.

Endelig foreslås det at forbedre kommunernes muligheder for at løse boligsociale opgaver ved

## F. t. I. vedr. skattefritagelse af pensionsinstitutters boligbyggeri

at give kommunerne ret til at anvise lejere til indtil hver 4. ledige bolig i byggeri, der opføres med skattefritagelse. Samtidig inddrages forskellige boligtyper i løsningen af de boligsociale opgaver.

For så vidt angår de økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige, vil der i forbindelse med den kommunale anvisning være offentlige udgifter til lån/garanti til betaling af depositum eller lignende, individuel boligstøtte, eventuelt lejetab og garantier for lejerens forpligtelser ved fraflytning af boligen. Der skønnes dog ikke at ske nogen nævneværdig ændring i det samlede antal anviste boliger. Der vil derfor heller ikke ske en nævneværdig ændring af størrelsen af de nævnte udgifter eller af størrelsen af udgifter til beboerindskudslån. Da det forudsæt-

tes, at ordningen ikke vil medføre en forøgelse af det samlede antal anvisninger, vil der ikke blive nogen nævneværdige administrative konsekvenser for kommunerne.

For så vidt angår de erhvervsmæssige konsekvenser har forslaget ingen konsekvenser for erhvervslivet, da der er tale om en frivillig ordning. Lovforslaget har ingen miljømæssige eller ligestillingsmæssige konsekvenser. Ligesom forslaget ikke indeholder EU-retlige aspekter.

Det foreslås, at lovens ikrafttrædelsestidspunkt fastsættes af by- og boligministeren efter aftale med skatteministeren.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og de bemærkninger, der ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.